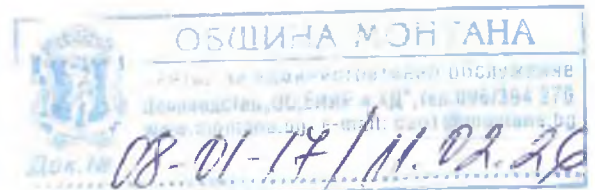


О Б Щ И Н А М О Н Т А Н А

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Продажба на общинско жилище, находящо се в гр. Монтана, ж.к. на наемател, настанен по административен ред

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Монтана е подадено заявление док. №94-И-43/16.01.2026 г. от Ина Михайлова за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр. Монтана, със застроена площ 65.94 кв. м, с прилежащо мазе №27 с площ 3.52 кв. м, ведно с 4.75 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж, в което е настанена по административен ред под наем, съгласно Заповед №2049/07.08.2023 г.

Общинското жилището, състоящо се от кухня, хол, спалня, коридор и баня-тоалетна, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48489.13.53.7.3 с площ 65.94 кв. м, предназначение: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или сграда със смесено предназначение, находящ се на етаж 1 в сграда с идентификатор 48489.13.53.7 с предназначение: жилищна сграда-многофамилна, брой етажи: 8, разположена в поземлен имот със идентификатор 48489.13.53 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, адрес: гр. Монтана, с прилежащо мазе №27 с площ 3.52 кв. м, ведно с 4.75 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж, е актувано с акт за частна общинска собственост №5066/2016 г.

Заявлението е разгледано от комисията по чл. 44, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана, назначена с моя заповед №1123/02.06.2025 г. и с протокол №1/29.01.2026 г. е констатирала, че Ина Михайлова отговаря на условията за закупуване на общинско жилище, визирани в чл. 43, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана.

В изпълнение на чл. 45, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана, във връзка с чл. 47, ал. 3 от Закона за общинската собственост е възложена от Община Монтана и е изготвена от оценка от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, с която е определена пазарна оценка на гореописания имот в размер на 31 220.00 (тридесет и една хиляди двеста и двадесет) евро.

Данъчната оценка на общинското жилище е 7 349.00 (седем хиляди триста четиридесет и девет) евро, съгласно удостоверение с №ДО000228/28.01.2026 год. на дирекция „Местни данъци и такси“ в община Монтана.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 47, ал. 1, т. 3 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 45, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана, предлагам общинският съвет да приеме следното

Р Е Ш Е Н И Е :

1. Дава съгласие да се продаде на Ина Михайлова, ЕГН _____, общинско жилище, находящо се в гр. Монтана, ж.к. „Младост“, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48489.13.53.7.3 с площ 65.94 (шестдесет и пет точка деветдесет и четири) кв. м, предназначение: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или сграда със смесено предназначение, с прилежащо мазе №27 с площ 3.52 кв. м, ведно с 4.75 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж, находящо се на етаж 1 в сграда с идентификатор 48489.13.53.7 с предназначение: жилищна сграда-многофамилна, брой етажи: 8, разположена в поземлен имот със идентификатор 48489.13.53 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, актувано с акт за частна общинска собственост №5066/2016 г.

2. Определя пазарна цена на общинското жилище, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48489.13.53.7.3 с площ 65.94 (шестдесет и пет точка деветдесет и четири) кв. м 31 220.00 (тридесет и една хиляди двеста и двадесет) евро, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

3. Възлага на кмета на община Монтана изпълнение на горното решение.

ЗЛАТКО ЖИВКОВ

Кмет на община Монтана





СХЕМА №15-56829-19.01.2026 г.

**НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА**

с идентификатор **48489.13.53.7.3**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Монтана**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**, одобрени със **Заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на самостоятелния обект: **гр. Монтана, ж.к. "Младост".**

Самостоятелният обект се намира на етаж **1** в сграда с идентификатор с предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 8**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение**

Брой нива на обекта: **1**

Площ на самостоятелния обект: **65.94 кв.м**

Прилежащи части: **мазе № 27 с площ 3,52 кв.м и 4,75% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж**

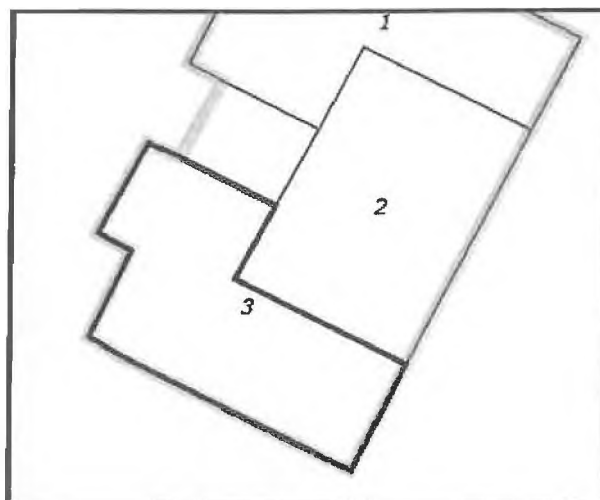
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **48489.13.53.7.2**

Под обекта: **Няма**

Над обекта: **48489.13.53.7.6**



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 2, том 7, рег. 2397 от 05.05.2016г., вписан в Служба по вписванията гр.Монтана

Схема №15-56829-19.01.2026 г..

издадена въз основа на

Заявление №01-28657-19.01.2026 г.

Код за постъп: 2f97334c2b44

ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

ФИЛИЯ: *Вилна Техкова*

19.01.2026г. Подпис:



Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Валя Тенкова</i>
Дата:	<i>19.01.2026г.</i> Подпис:

Схема №15-56829-19.01.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-28657-19.01.2026 г.,
Код за достъп: 2f97334e2b44

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
19.01.2026 09:13:32



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:
 Златко
 (име, фамилия)

Служба по вписванията гр. Монтана
 Вх. № 2394 / 15-05-2016 г.
 Вписване по ЗСНВ
 Акт № 2 том 7 дело № /20 г.
 Партиден номер: три
 Служба по вписванията:
 Имотна партида 90.585
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: г.
 Съдия по вписванията:
 (име, фамилия)

АКТ № 5066
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 5066



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.04.2016 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 1 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 48489.13.53.7.3 в осеметажен жилищен блок на първи етаж, представляващ: жилище, апартамент №27, със застроена площ от 65.94 (шестдесет и пет и 0.94) кв.м., с принадлежащото към апартамента мазе №27 с площ от 3.52 (три и 0.52) кв.м., ведно с 4.75% ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от правото на строеж. Конструкция: едропанелно строителство, построен 1983 г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана, ж.к. „Младост”, ε - самостоятелен обект с идентификатор 48489.13.53.7.3 в сграда №7, разположена в поземлен имот с идентификатор 48489.13.53, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на директора на АК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Ниво: 1 Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 48489.13.53.7.2; Под обекта: няма; Над обекта: 48489.13.53.7.6.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	15486.40 (петнадесет хиляди четиристотин осемдесет и шест и 0.40) лева, съгласно удостоверение № ДО000459/11.04.2016 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №48/23.02.1998 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост, имотът се управлява от кмета на община Монтана.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Дафина а Иванова– Главен експерт “ОС” (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция 'Местни Данъци и Такси'

Изх. N: ДОО00228/28.01.2026

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА МОНТАНА

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000320872

Адрес за кореспонденция:

гр. МОНТАНА, общ.МОНТАНА, ул. ИЗВОРА, №001

Адрес на имота:

/ гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор:
48489.13.53.7.3 планоснимачен No: 5641 УПИ No: 6 Квартал: 367

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор	
0_1	Жилище		
Етаж: 1	Описание:		
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
69.46	65.94	3.52	0.00

Данъчна оценка към дата: 28.01.2026

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 7349.00
/седем хиляди триста четиридесет и девет евро/
За собственика: 7349.00
/седем хиляди триста четиридесет и девет евро/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0_1	Жилище	1.0000	7349.00	7349.00	69.46

Данъчната оценка важи до 30.06.2026, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че имотът е деклариран с декларация вх.№ДК14000558 от дата 25.02.2016 в собственост/съсобственост от:

0_1/Жилище

Вид ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
СОБ 000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000 7349.00

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: Ж051757
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещи права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещи права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане № Д0000228/28.01.2026

Настоящото се издава, за да послужи при ...

Орган по приходите ..

/Милена М. ИЦИНА/



ПРОТОКОЛ №1

Днес, 29.01.2026г. в 15.00 ч., се проведе заседание на комисията по чл. 8, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана, назначена със заповед №1123/02.06.2025 г. на кмета на община Монтана, в състав:

Председател: Станислав Станоев – заместник-кмет на община Монтана

Членове:

1. Галя Любенова – главен юрисконсулт на община Монтана;

2. инж. Мариела Танкова – директор на дирекция ОС;

3. инж. Валя Генкова – главен експерт в дирекция ОС;

4. Теодора Петрова – главен експерт в дирекция ЕИИР

при следния

ДНЕВЕН РЕД

Разглеждане на документи за закупуване на общинско жилище от настанен в него наемател

Комисията установи, че е подадено заявление док. №94-И-43/16.01.2026 г. и декларация към него от наемателя **Ина Михайлова**, с което е поискала да закупи по реда на Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана общинското жилище с адрес: гр. Монтана,

, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48489.13.53.7.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана. Наемателката е настанена в общинското жилище с две малолетни деца през 2023 г. Последният договор за наем е от 11.09.2025 г. за срок от пет години.

Ина Михайлова е декларирала, че:

- не притежава жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;

- не притежава жилищен или вилен имот в гр. Монтана;

- не е прехвърляла имоти на други лица след 30.03.1990 г.;

- не притежава имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти, урегулирани поземлени имоти и др.;

- месечни доходи:

➤ месечна помощ за отглеждане на дете с увреждане - 570.00 (петстотин и седемдесет) лева /291.44 (двеста деветдесет и едно и 0.44) евро, което на член от семейството на месец е 97.15 (деветдесет и седем и 0.15) евро;

- има адресна регистрация на адреса;

- не се е самонастанявала в общинско жилище и не е прекратявано договорното правоотношение по чл. 46, ал. 1, т. 1, т. 3 и т. 4 от Закона за общинската собственост.

Съгласно декларираните данни лицето отговаря на чл. 4, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана

Комисията констатира, че:

- по отношение на наемателя Ина Михайлова няма открита процедура за прекратяване на наемното правоотношение.

- същата е наемател на общинското жилище на основание заповед №2049/07.08.2023 г.

- месечният наем и консумативите се заплащат редовно от наемателя и жилището се поддържа в добро състояние от него.

С оглед на гореизложеното комисията взе следното:

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 43, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана Ина Михайлова може да закупи общинското жилище с адрес: гр. Монтана, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 48489.13.53.7.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана.

Председател:

/С. Стакоев/

Членове:

1.
/Г. Петкова-Любенова/

2. ..
/М. Чанкова/

3. ..
/В. Генкова/

4. ...
/Т. Петрова/

Д О К Л А Д

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

О Б Е К Т

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в град МОНТАНА

СОБСТВЕНИК

община МОНТАНА - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

**30.01.2026 год.
град Монтана**

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Възложител:	Община Монтана
Изпълнител:	инж. Йорданка Лазарова гр. МОНТАНА GSM 0888 685 207; e-mail: kadastar_mont@abv.bg; Сертификат на оценителя: № 100100949 от 14.12.2009 г. на КНОБ – недвижими имоти;
Оглед на имота:	28.01.2026 г.
Ефективна дата на оценката:	30.01.2026 год.
Валидност на оценката:	шест месеца
Фиксинг на БНБ за 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственик	ОБЩИНА МОНТАНА – АКТ № 2, ТОМ 7, ВХ.РЕГ № 2397 от 05.05.2016 г. ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
Обект на оценката:	Самостоятелен обект с идентификатор № 48489.13.53.7.3,
Местонахождение:	град Монтана,
Година на изграждане	1983 г.
Вид конструкция на сградата:	едропанелно строителство
Застроена площ:	65,94 кв. м.

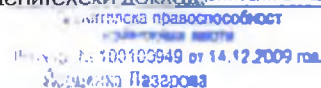
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:	EUR	Лева
Метод на чистата /вещната/ стойност:	12 444,84	24 340
Метод на сравнителната стойност:	31 220	61 060
Тежест на чистата /вещната/ стойност:	0 %	
Тежест на сравнителната стойност:	100 %	
Изчислена пазарна стойност:	31 220	61 060

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА:	EUR	Лева
Пазарна стойност на оценявания недвижим имот:	31 220	61 060

ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ /стойност при бърза разпродажба/	21 854 € <i>двадесет и една хиляди осемстотин петдесет и четири евро</i>
---	--

ДЕКЛАРАЦИЯ:

Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станали известни при изготвянето на този оценителски доклад.


 Сертификат за професионална правоспособност
 № 100100949 от 14.12.2009 г.
 Йорданка Лазарова

Монтана
30.01.2026 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/ инж. Й.Лазарова/

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на задание

Изготвяне експертна оценка за определяне пазарната стойност на следния недвижим имот:

Апартамент № 27, разположен на първи етаж от осеметажен жилищен блок, построен в град Монтана, в ЖК „Младост”, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 48489.13.53.7.3 по Акт за частна общинска собственост и схема на самостоятелния обект, състоящ се от кухня, спалня, хол, коридор и баня-тоалетна със застроена площ от 65,94 кв. м. и принадлежащо мазе № 27 с площ от 3,52 кв.м., ведно с 4,75 % ид.части от правото на строеж и общите части на сградата.

При определяне на пазарната стойност на оценявания имот е съобразено с реалното състояние на пазара на подобни недвижими имоти в град Монтана, в района на оценявания.

2. Възложител

ОБЩИНА МОНТАНА,

Акт № 5066 от 28.04.2016 г. за частна общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Монтана с № 2, том 7, вх. рег. № 2397 на 05.05.2016 г.

3. Изпълнител

Оценката е изготвена от:

инж. Йорданка Лазарова , оценител на недвижими имоти със сертификат за оценителска правоспособност №100100949/14.12.2009 год. на Камара на независимите оценители в България, издаден въз основа на лиценз № 1525 от 12.07.1993 год. на АП.

4. Предназначение и приложение на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот за нуждите на възложителя, като настоящата експертна оценка разглежда само въпросите, свързани с определяне на пазарната стойност.

5. Стандарт на стойността

Оценката е извършена в съответствие с българските стандарти за оценяване, утвърдени от Общото събрание на КНОБ, влезли в сила от 01.06.2018 г. и ръководени от Европейските директиви и регламенти, от утвърдените Европейски стандарти за оценяване на имоти на TEGOVA. При изготвянето на оценката са приложени стандартните подходи за оценяване:

- Етичните и професионални стандарти, наложени от IVS и TEGOVA, съгласувано с КНОБ и Закон за независимите оценители в България.
- Общи международни стандарти за оценяване (МСО) и рамка на МСО;
- Подход за оценяване на базата на активите - Стандарт СБО-4/1994 г.;
- Приходен подход, съответно с прилагането на метода на капитализация – вечна рента и метода на дисконтираните бъдещи доходи (ренти)– СБО-6;
- Стандарт СБО – 7/94 г. подход за оценяване на основата на приходите;
- Пазарен подход, с използване на Сравнителния метод – СБО 5;

Използването на тези подходи при оценката, е съобразено с експертното заключение за стойността, базиращо се на анализ за пазарната ситуация и възможностите за бърза продажба.

Пазарна стойност (ПС)

Всички анализи, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност (ПС)** в съответствие със споменатите стандарти за бизнес-оценяване. Пазарна е стойността,

изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество /актив/ би сменило собственика си чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда, и достатъчно добре познава всички факти имащи отношение към сделката.

6. Дата и валидност на оценката

Експертната оценка е изготвена към ефективна дата - **30.01.2026 год.** Фиксинг на БНБ към датата на изготвяне - 1 EUR = 1.95583 лв.

Валидността на експертната оценка е с ограничен срок – **шест месеца**, считано от датата на изготвяне, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи за оценка

За определяне на пазарната стойност на имота, са използвани следните методи: метод на Възстановителната стойност или Вещен метод и метод на Сравнителните продажби /Сравнителен метод/, като основна тежест е дадена на метода на сравнителната стойност.

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Местоположение

Районът на местонахождение е жилищен к-с „Младост“, при 43.423212 северна ширина и 23.223316 източна дължина и се характеризира с групово строителство, с напълно изградена техническа инфраструктура.

Оценяваният имот е разположен в жилищен блок, изграден в близост до главна улица в района, която го свързва с изходите за Лом, Видин и София. В непосредствена близост до училище, детска градина и ясла, с обособени търговски обекти и обекти от обслужващата сфера.



Екология

Районът е с добре изпълнено застрояване и озеленяване. Няма в близост промишлени предприятия, които да изхвърлят в атмосферата вредни емисии. Автомобилното движение се явява основен източник на замърсяването, но улиците на които се намира сградата не е с интензивно движение, а са обслужващи района.

Инфраструктура

Районът е с много добре изградени елементи на инженерната инфраструктура, както следва:

- * електрификация – изградена
- * водопровод – изграден
- * канализация – изградена
- * телефонизация – изградена
- * газификация – изградена
- * улична (пътна) мрежа – изградена.

Благоустрояването и комуналното обслужване на района са добри.

Всички елементи на комплексното обществено обслужване - учебни, детски и здравни заведения, заведения за хранене, търговски обекти, ателиета за услуги и др. са много добре застъпени в района и напълно задоволяват нуждите на обитателите му.

Транспортната достъпност до обекта е много добра.

Сграден фонд

Районът е застроен с жилищни, обществени и търговски сгради, изградени по традиционни монолитни и панелни технологии. Гъстотата на застрояването не е завишена и в близко бъдеще не се очаква строителство на нови обекти.

2. Характеристика на оценявания обект

Оценяваният имот е апартамент, разположен на първи етаж в осеметажна масивна едропанелна жилищна сграда, построена през 1983 г. Сградата е панелен блок построен от стандартни стоманобетонни елементи (панели) произведени предварително в специално промишлено предприятие – домостроителни комбинати, които произвеждат елементите по различни номенклатури. Основни показатели, които характеризират едропанелните жилищни сгради, са: подобряване на обемно-планировъчното решение, повишаване на степента на сглобяемост и заводска готовност, уедряване на сглобяемите елементи и намаляване на относителното тегло на конструкцията. Също така важен показател е и най-доброто съчетание на техните параметри със заводското производство, механизирания транспорт и удобството при монтажа. Подходящата конструктивна система се разглежда от няколко важни аспекта: жилищните сгради да бъдат осигурени срещу земетръс; конструктивната система да създава възможност за разнообразни планировъчни решения; фасадното оформление на жилищните сгради да става с минимален брой елементи. Елементите трябва така да бъдат конструирани и оразмерени, че да дават възможност за максимална заводска завършеност и намаляване до минимум на довършителните работи на строителната площадка.

Фасадата на сградата е с пръскана мазилка и оформен цокъл от мозайка. Вертикалната връзка в сградата се осъществява с вътрешно стълбище и асансьор. Покривната конструкция е стоманобетонна плоча, плосък покрив с хидроизолация. Достъпът до жилищата е от северозапад, непосредствено от терена. Стълбището е с парапет, оформен с дърво, мозайка, стените са с латекс. Развити са по три апартамента на етаж.

Апартаментът е на първи етаж, краен за вх. Ж и представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 48489.13.53.7.3 по Акт за частна общинска собственост и приложената Схема на обекта, издадена от СГКК- град Монтана. Състои

се от кухня, спалня, хол, коридор и баня с тоалетна със застроена площ 65,94 кв. м. ведно с мазе № 27 с площ от 3,52 кв.м. и 4,75 % ид.части от правото на строеж и от общите части на сградата. Към кухнята от северозапад, терасата е усвоена към площта на кухнята, а към хола от изток, терасата с метален парапет и платна. Извършен е и продължава ремонт на апартамента и се поддържа. Подовата настилка е теракота, мозайка и ламинат. Стените са със специална мазилка, тапети, латекс и фаянс. Таваните са с латекс. Дограмата е дървена и ПВХ. Отоплението е индивидуално, с климатици. Изградени са необходимите инсталации. Изпълнени са стандартно водопроводната и канализационна инсталации, които са свързани с градската мрежа.

3. Общо заключение

Оценяваният обект е със сравнително добро местоположение, ЖК „Младост“ в Монтана. Сградата е масивна, едропанелно строителство, със сравнително добро изпълнение на строителните работи, влязла в експлоатация през 1985 г. Имотът в момента на огледа е в добро състояние, използва се по предназначение, извършен е ремонт от ползващите жилището. При определяне на пазарната стойност се използва застроената площ на апартамента от 65,94 кв. м., мазе със застроена площ от 3,52 кв.м, ведно с 4,75 % от правото на строеж и от общите части на сградата.

III. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат други оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ - **30.01.2026 год.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита **до 30.07.2026 год.**, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Експертната оценка е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права, собственост е единствено на Възложителя.

Оценителят декларира че:

- Нито наемането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг материален интерес.
- Сега и в бъдеще нямам личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ме свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза.
- Лично е извършен оглед на оценявания имот.

IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО ДВА МЕТОДА – МЕТОДОЛОГИЯ

1. Метод на чиста стойност на активите /метод на вещна стойност/

При извършване на оценката на обекта основният използван методи е метода на вещната стойност. Технологично вещната стойност на всеки обект е изграждана по следните показатели:

- ⇒ натура - разгъната застроена площ и застроен обем
- ⇒ нормативна и експлоатационна годност - НГе
- ⇒ остатъчна експлоатационна годност - ОЕГ
- ⇒ действителна възраст - А= НГ-ОЕГ

⇒ окрупнени цени на кв.м. и куб.м.
 ⇒ инвестиционна (производствена) стойност
 ⇒ техническо обезценяване - $W_{m.a.}$, $W_{m.a.}$, където стойността на обезценяването се определя с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, отчиташ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи: процентът на амортизация се определя със следната имперична зависимост:

$$W_{m.a.} = \left[0.5 * \left(\frac{A^2}{HГe^2} + \frac{A}{HГe} \right) \right] * 100[\%]$$

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в експертизата са почерпени от изданията на "Стройексперт СЕК", Използвани са строителни цени - средни за кв.м. бруто площ за съответната сграда по еталони на СЕК, които са актуализирани експертно към датата на оценката. Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за отстраняване на повреди и недостатъци и неотстранявани дефекти /ако има такива/.

2. Сравнителен метод

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за офертни предложения или осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват факторите, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти
- Местоположение на обекта
- Времето на осъществяване на сделките
- Възраст на сравняваните строителни обекти /сгради и съоръжения/
- Начин на строителство и етажност
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти.

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1м2 за съответния обект по отношение на сравнявания.

За определяне на пазарната стойност на оценявания недвижим имот по този метод са използвани три офертни предложения за сходни имоти с подобно местоположение от специализираните сайтове за недвижими имоти, чиито стойности варират в диапазон от 986 – 1 354 Е/кв.м. Силно е ограничен пазара на имоти в комплекса, предлаганите жилища са с голяма застроена площ, ново строителство, след основен ремонт, с тераси, гаражи и обзавеждане. На избраните аналози са приложени съответните корекции, отчитайки местоположението, площ, състояние, допълнителни помещения и други показатели.

3. Претеглена стойност - /най-вероятна пазарна стойност - **крайна оценка на имота/**

Стойностите, определени по избраните два метода, образуват ценови диапазон, в рамките на който попада най-вероятната пазарна стойност (ПС) на оценявания имот. Тя се определя с помощта на експертни тегловни коефициенти на влияние на отделните методи (подходи) на оценяване и отразяват експертно:

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с

вътрешните качества и характеристиките на самия имот;

Претеглянето на стойността се базира на извършено, към датата на оценяването, актуално проучване на местните пазарни условия, позоваване на надеждни пазарни свидетелства и на преобладаващото/адекватно/ експертно мнение за тенденциите в развитието им за периода на валидност /пазарна адекватност/ на оценката.

V. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Анализът на резултатите от експертизата показва, че стойностите получени по използваните методи са близки. Събраните данни и използваните оферти са достатъчно достоверни и са ползвани правилно в процеса на изготвянето на оценката.

Предполага се, че към датата на оценката предложената крайна /претеглена/ пазарна стойност на имота в голяма степен би отговаряла на очакванията и намерението на един добре информиран и благоразумен потенциален купувач.

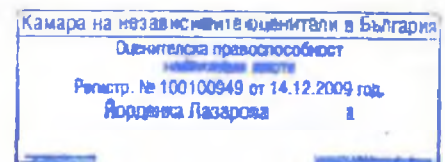
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	31 220 €
Апартамент № 27, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 48489.13.53.7.3 , град Монтана	/тридесет и една хиляди двеста и двадесет евро/ 61 060 лева /шестдесет и една хиляди и шестдесет лева/
в т.ч. стойност на правото на строеж	1 549 € /хиляда петстотин четиридесет и девет евро/ 3 030 лв. /три хиляди и тридесет лева/

Стойността е без ДДС.

Забележка:

Направените изводи и заключения в настоящата оценка, не са окончателни и с нищо не задължават собственика на имота. Настоящото заключение представлява субективен израз на обективна реалност (пазар на недвижими имоти в региона), към момента на оценката. Собственика на имота може, да не се съобрази с настоящите изводи и заключения, при промяна на пазарната ситуация във времето.

- Следва приложение:
1. Таблици № 1 и № 2
 2. Снимки на обекта
 3. Акт за частна общинска собственост
 4. Схема на самостоятелния обект в сградата
 5. Сертификат на оценителя



Монтана
30.01.2026 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/инж. Й.Лазарова/

Таблица 1

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ:

**Самостоятелен обект с идентификатор № 48489.13.53.7.3
град. Монтана**

№	Характеристики/показатели		Стойност	Забележка
1	Година на изграждане на сградата	1983 г.		
2	Вид на сградата	едропанелна		
3	Амортизационен срок	80 г.		Експертно определен
4	Остатъчна експлоатационна годност	37 г.		
5	ЗП на апартамента	65,94 кв. м.		
6	Стойност за изграждане	900 лв./кв. м.	59 346 лв.	СЕК- еталон I /стандарт/
7	Разходи за проектиране, стр.надзор, данъци, такси и др.	10 %	814 лв./кв.м.	74 лева
8	Стойност на сградата като нова		52 218 лв. 39 145,53 €	
9	Обезценяване поради остаряване	41,32 %	21 576 лв.	
10	Функционално обезценяване	5 %	2 611 лв.	
11	Икономическо обезценяване	15 %	7 833 лв.	32 020 лева
12	Вещна стойност на строителната част на апартамента		20 198 лв. 10 327 €	
13	Мазе № 27	3,52 кв. м.	1 116 лв.	40 % от стр. ст.ст на апарт. или х 317 лв./кв. м.
14	Стойност на ПС		3 030 лв.	15 % от стойността на апартамента
	ВЕЩНА СТОЙНОСТ		24 344 лв. ~ 24 340 лв. 12 444,84 €	





