

ОБЩИНА МОНТАНА

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. МОНТАНА



ОБЩИНА МОНТАНА

Център за административно обслужване
Деловодство „АПИО“, тел. 096/394 247
www.montana.bg, e-mail: cao3@montana.bg

Док. № 08-01-80 / 16.04.26

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Златко Живков
Кмет на община Монтана

Относно: Учредяване право на строеж на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, за изграждане на трафопост в урегулиран поземлен имот (УПИ) I кв. 45 по действащия подробен устройствен план на гр. Монтана (поземлен имот с идентификатор 48489.15.712 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана), частна общинска собственост.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор **48489.15.712** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана с площ **858.00 (осемстотин петдесет и осем) кв. м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, който по действащия подробен устройствен план на гр. Монтана, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) I кв. 45, с конкретно предназначение „за обществено обслужване“, е общинска собственост, актуван с акт за частна общинска собственост №7351/2024 г.

В община Монтана е постъпило заявление док. №70-00-285/05.03.2026 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, ЕИК 130277958, със седалище и адрес на управление гр. София, район Изгрев, бул. „Цариградско шосе“ №28, бл. „Изток Плаза“, представлявано заедно от всеки двама от членовете на Управителния съвет, Виктор Станчев, Георги Миков и Радослав Цветков, за учредяване право на строеж на за изграждане на нов трафопост тип БКТП с размери 3/5 м и застроена площ 15.00 кв. м в урегулиран поземлен имот (УПИ) I кв. 45, конкретно предназначение „за обществено обслужване“, представляващ поземлен имот с идентификатор 48489.15.712 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, както и сервитутно право върху прилежащата към него зона с площ от 81.06 кв. м, определена съгласно Наредба № 16/09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

Главният архитект на община Монтана е издал виза за проектиране №24/27.03.2026 г. за изграждане на трафопост със застроена площ 15.00 (петнадесет) кв. м и размери 3.00 м x 5.00 м.

В изпълнение разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) Община Монтана е възложила изготвянето на пазарна оценка на правото на строеж и на сервитута към енергийния обект на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

Съгласно чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката (ЗЕ), в полза на енергийното дружество следва да бъде учредено възмездно право на строеж върху общинския имот, без търг или конкурс, след решение на Общински съвет.

Пазарната оценка е определена в размер на 6 520.00 (шест хиляди петстотин и двадесет) евро, без ДДС, включваща цената на правото на строеж на ТП – 450.00 (четиристотин и петдесет) евро и цената на сервитутно право на ползване на прилежаща към ТП зона – 6 070.00 (шест хиляди и седемдесет) евро.

Данъчната оценка на правото на строеж за изграждане на трафопост със застроена площ 15.00 кв. м в общинския имот е на стойност **446.70 (четиристотин четиридесет и шест и 0.70) евро**, съгласно удостоверение №ДО000716/01.04.2026 г., а на сервитутното право върху 81.06 кв. м е в размер на **590.80 (петстотин и деветдесет и 0.80) евро**, съгласно удостоверение №ДО000816/14.04.2026 г. 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. 37, ал. 4, т. 4 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 62, ал. 2 и чл. 64, ал. 2 и ал. 8 от Закона за енергетиката, предлагам общинският съвет гр. Монтана да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. Учредява на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, ЕИК 130277958, със седалище и адрес на управление гр. София, район Изгрев, бул. „Цариградско шосе“ №28, бл. „Изток Плаза“, представлявано заедно от всеки двама от членовете на Управителния съвет, Виктор Станчев, Георги Миков и Радослав Цветков, възмездно и безсрочно право на строеж върху урегулиран поземлен имот (УПИ) I, кв. 45, с конкретно предназначение „за обществено обслужване“, представляващ поземлен имот с идентификатор 48489.15.712 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана за изграждане на нов трансформаторен пост – тип БКТП със застроена площ 15.00 (петнадесет) кв. м и размери 3.00 м x 5.00 м, съгласно виза за проектиране №24/27.03.2026 г. на главния архитект на община Монтана, ведно със сервитутно право на прилежаща към него зона, определена по реда на Наредба №16/09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти с площ от 81.06 кв. м, без търг или конкурс.

2. Приема пазарната стойност на учреденото правото на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост – тип БКТП със застроена площ 15.00 кв. м. в поземлен имот с идентификатор 48489.15.712 по кадастралната карта на гр. Монтана в размер **6 520.00 (шест хиляди петстотин и двадесет) евро, без ДДС**, включваща цената на правото на строеж на ТП – **450.00 (четирисотин и петдесет) евро** и цената на сервитутно право на ползване на прилежаща към ТП зона – **6 070.00 (шест хиляди и седемдесет) евро**, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

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

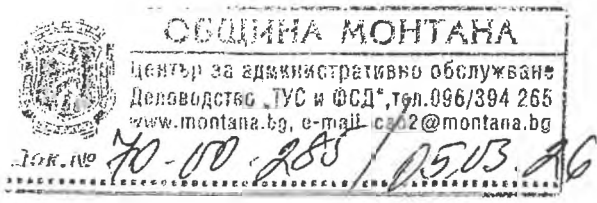
ЗЛАТКО ЖИВКОВ
Кмет на община Монтана



В. Христов
25.02.2026
Д. Димитров
бух. в м.м.к
Д. Димитров

60, Ал 20
35

Изм. I ERMZ-OUT-843/27.02.2026



До
Община Монтана
ул. „Извора“ №1
гр. Монтана

Относно: Договор за учредяване право на строеж за монтаж на трансформаторен пост / БКТП в имот с идентификатор ПИ 48489.15.712, кв. „Кошарник“, гр.Монтана.

Уважаеми господин Живков,

„Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД като лицензиант за дейността „разпределение на електрическа енергия“ отговаря за подобряване оперативността на електроразпределителната мрежа чрез изграждане, поддържане и експлоатиране на енергийни съоръжения, съгласно действащата нормативна уредба и установените стандарти, правила и норми, като крайната цел на осъществяваните дейности е повишаване на качеството на предлаганите от разпределителното дружество услуги, качествено и надеждно електроснабдяване, вкл. осигуряване на присъединявания на обекти за потребление, производство и съхранение на електрическа енергия към електроразпределителните мрежи.

Елементите на мрежата, чрез които „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД осъществява дейността по лицензията, са негова собственост или разпределителното дружество притежава вещно право на ползване върху тях.

Във връзка с изложеното по-горе „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД е необходимо да изгради нов трансформаторен пост, в ПИ с идентификатор 48489.15.712, кв. „Кошарник“, гр.Монтана - общинска публична собственост. В тази връзка, молим:

1. Община Монтана да издаде виза по реда на чл. 140 от ЗУТ за проектиране и изграждане на нов трафопост в ПИ с идентификатор 48489.15.712, кв. „Кошарник“, гр. Монтана.

2. Община Монтана да учреди в полза на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД право на строеж за изграждане на нов трансформаторен пост – тип БКТП и следващите се по чл. 64 от ЗЕ и Наредба № 16/09.06.2004 г. за сервитутите на енергийни обекти сервитутни права в поземленият имот, а именно: право на строеж за изграждане на нов БКТП и сервитутна зона за БКТП съгласно Наредба № 16/2004 г. за сервитутите на енергийни обекти.

Необходимата застроена площ за новия трафопост е в размер на 13 кв.м. за БКТП /5,00 x 2,60/. Необходимата сервитутна площ за новия БКТП, съобразено издадената виза за проектиране е в размер на 73 кв.м., определена съгласно Приложение № 1 към чл. 7, ал. 1, т. 1 от Наредба № 16/2004 г. за сервитута на енергийни обекти.

Предвиденият нов трафопост е необходим във връзка с присъединяване на обекти за потребление на ел. енергия, поради което молим за своевременно започване на процедура за учредяване на необходимите вещни права – право на строеж и сервитутни права.

С уважение:

Спас Джаджаров
Директор на Дирекция
„Проучване и развитие на мрежата“ „ЕРМ Запад“ ЕАД

SPAS DJADZHAROV
DZHADZHAROV
2026.02.26 21:38:02 +02'00'

Date: 2026.02.26
15:57:14 +02'00'

Съставил:
Инженер РЕЕ/„ППМ“/ДПРМ
/ Надя Милкова/



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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Златкс

Живков

(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 7351
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III-Ч

Досие 7351

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.12.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 и чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост. Заповед №2621/07.11.2024 г. на кмета на община Монтана за изменение на ПУП.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 48489.15.712 с площ 858.00 (осемстотин петдесет и осем) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, за който по действащия подробен план е образуван урегулиран поземлен имот (УПИ) I, кв. 45 с конкретно предназначение "за обществено обслужване".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана, ул. "Беласица" - поземлен имот с идентификатор 48489.15.712 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.2006 г. на изпълнителния директор на АК. Предишен идентификатор: 48489.15.617. Номер по предходен план: квартал 45, парцел I.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север-поземлени имоти с идентификатори: 48489.15.644 и 48489.15.711; Изток-поземлени имоти с идентификатори: 48489.15.711 и 48489.15.645; Продължение в раздел 11:
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	12065.20 (дванадесет хиляди шестдесет и пет и 0.20) лева, съгласно удостоверение № ДО003112/03.12.2024 г.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №7234/05.07.2024 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. Мариела Танкова– директор на дирекция ОС (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: <u>Продължение от раздел 5 граници на имота:</u> Юг-поземлен имот с идентификатор 48489.15.645; Запад-поземлени имоти с идентификатори: 48489.15.645 и 48489.15.644.	



ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция "Местни Данъци и Такси"

Изх. N: Д0000816/14.04.2026

УДОСТОВЕРЕНИЕ 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:

ул. БЕЛАСИЦА / гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор:
48489.15.712 УПИ No: 1 Квартал: 45 площ земя: 81.06кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	48489.15.712
Описание:		
	Общо кв./м.	
	81.06	

1. Данъчната оценка е:
за целия имот: 656.40
/шестстотин петдесет и шест евро и четиридесет цента/
за собственика: 656.40
/шестстотин петдесет и шест евро и четиридесет цента/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	656.40	656.40	81.06

2.2. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на ПОЛЗВАНЕ за срок от неопределен срок считано от 2026
/период, за който е учредено вещното право/
Върху гореописаният имот е:
за оценяваното вещно право за целия имот: 590.80
/петстотин и деветдесет евро и осемдесет цента/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	590.80	590.80	81.06

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.№Д0000816 от дата 14.04.2026 в собственост/съсобственост от:

0/Земя

Вид ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
СОБ	000320872 ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000 656.40
ПОЛ	130277958 "ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛИТЕЛНИ МРЕЖИ ЗАПАД" ЕАД	1.0000 590.80

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

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.
"ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛИТЕЛНИ МРЕЖИ ЗАПАД" ЕАД 130277958 - Ползвател Партида: 000320872
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 вещни 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 вещни 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 вх. N:Д0000816/14.04.2026

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА МОНТАНА

Орган по приход

/МИЛЕНА МЛ.ИШИНА/



ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция 'Местни Данъци и Такси'

Изм. N: Д0000716/01.04.2026

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:

0 / гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор:
48489.15.712 УПИ No: 1 Квартал: 45 площ земя: 858.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор	
0_1	Производствен обект - ТРАФОПОСТ		
Етаж: 1	Описание: ТРАФОПОСТ		
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
15.00	15.00	0.00	0.00

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2026

/период, за който е учредено вещното право/

Върху гореописаният имот е:

за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 446.70
/четирисотин четиридесет и шест евро и седемдесет цента/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 446.70
/четирисотин четиридесет и шест евро и седемдесет цента/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0_1	Производствен обект - ТРАФОПОСТ	1.0000	446.70	446.70	15.00

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.№Д0000716 от дата 01.04.2026 в собственост/съсобственост от:


0_1/Производствен обект - ТРАФОПОСТ

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000	446.70

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

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещи 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 № N: Д0000716/01.04.2026

Настоящото се издава, за да послужи drept  ОБЩИНА ПЛОВДИВ

Орган по приходите



ОБЩИНА МОНТАНА

Дирекция "Местни Данъци и Такси"

Изх. N: Д0000720/01.04.2026

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:

ул. БЕЛАСИЦА / гр. МОНТАНА общ. МОНТАНА идентификатор адрес: идентификатор:
48489.15.712 УПИ No: 1 Квартал: 45 площ земя: 858.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	48489.15.712
Описание:		
	Общо кв./м.	
	858.00	

Данъчна оценка към дата: 01.04.2026

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6183.40
/шест хиляди сто осемдесет и три евро и четиридесет цента/
За собственика: 6183.40
/шест хиляди сто осемдесет и три евро и четиридесет цента/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	6183.40	6183.40	858.00

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.№Д0000720 от дата 01.04.2026 в собственост/съсобственост от:

О/Земя

Вид ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял ДО за ДЗЛ
СОВ 000320872	ОБЩИНА МОНТАНА	1.0000 6183.40

ОБЩИНА МОНТАНА 000320872 - Собственик Партида: 000320872
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 вх. N:ДО000720/01.04.2026

Настоящото се издава, за да послужи пред ~~РЕГИСТЪРА~~ МОНТАНА

Орган по приходите



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-326079-05.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **48489.15.712**

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 поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Монтана, ул. "БЕЛАСИЦА"**

Площ: **858 кв.м**

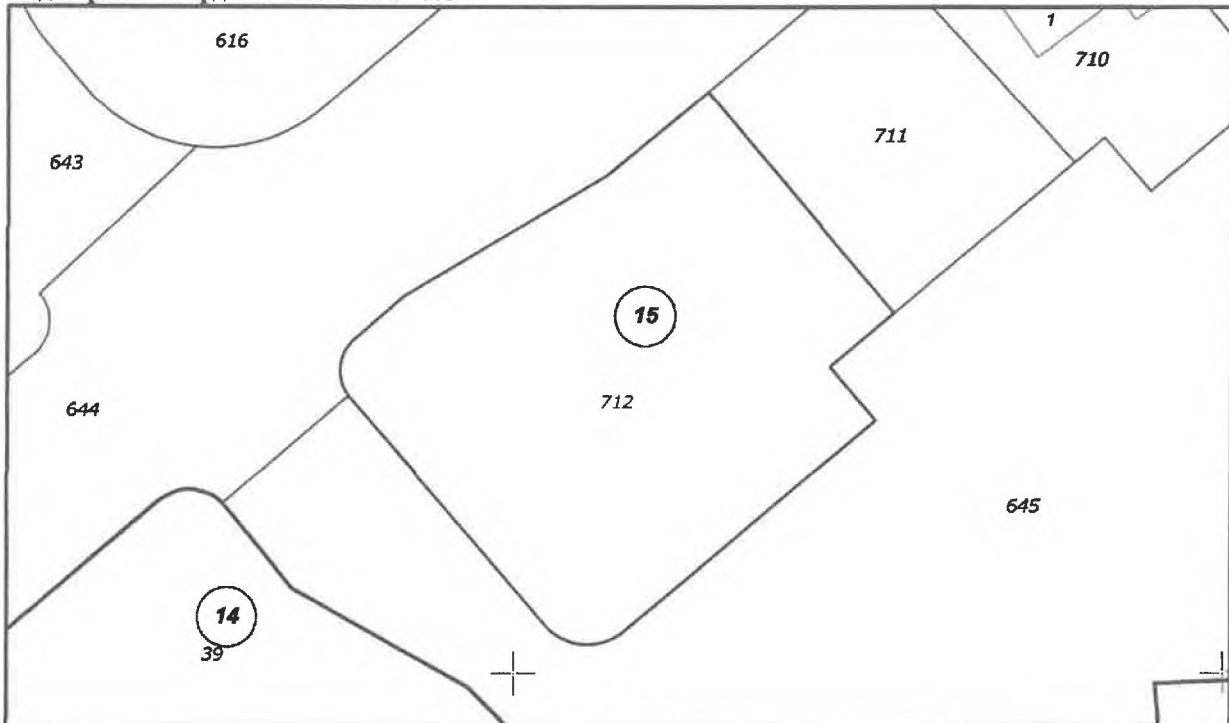
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Предишен идентификатор: **48489.15.617**

Номер от предходен план: **квартал: 45, парцел: I**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: **48489.15.644, 48489.15.711, 48489.15.645**

Собственици по данни от КРНИ:

000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Скица №15-326079-05.03.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-156444-05.03.2026 г.

Код за достъп: **6edc4109927c**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Виктория Христова*

Дата: *05.03.2026* Подпис:



Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 150, том 15, рег. 5289 от 10.12.2024г., вписан в

Служба по вписванията гр.Монтана

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Виктория Крумова

Дата: *05.03.2026г.* Подпи

Скица №15-326079-05.03.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-156444-05.03.2026 г.

Код за достъп: 6edc4109927c

CN=eng. Georgi Georgiev

C=BG

O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

E=acad@cadastre.bg

05.03.2026 14:41:34



ОБЩИНА МОНТАНА

3400 МОНТАНА, ул.Извора 1, тел:096 394233, факс: 096 300401, e-mail: montana@montana.bg

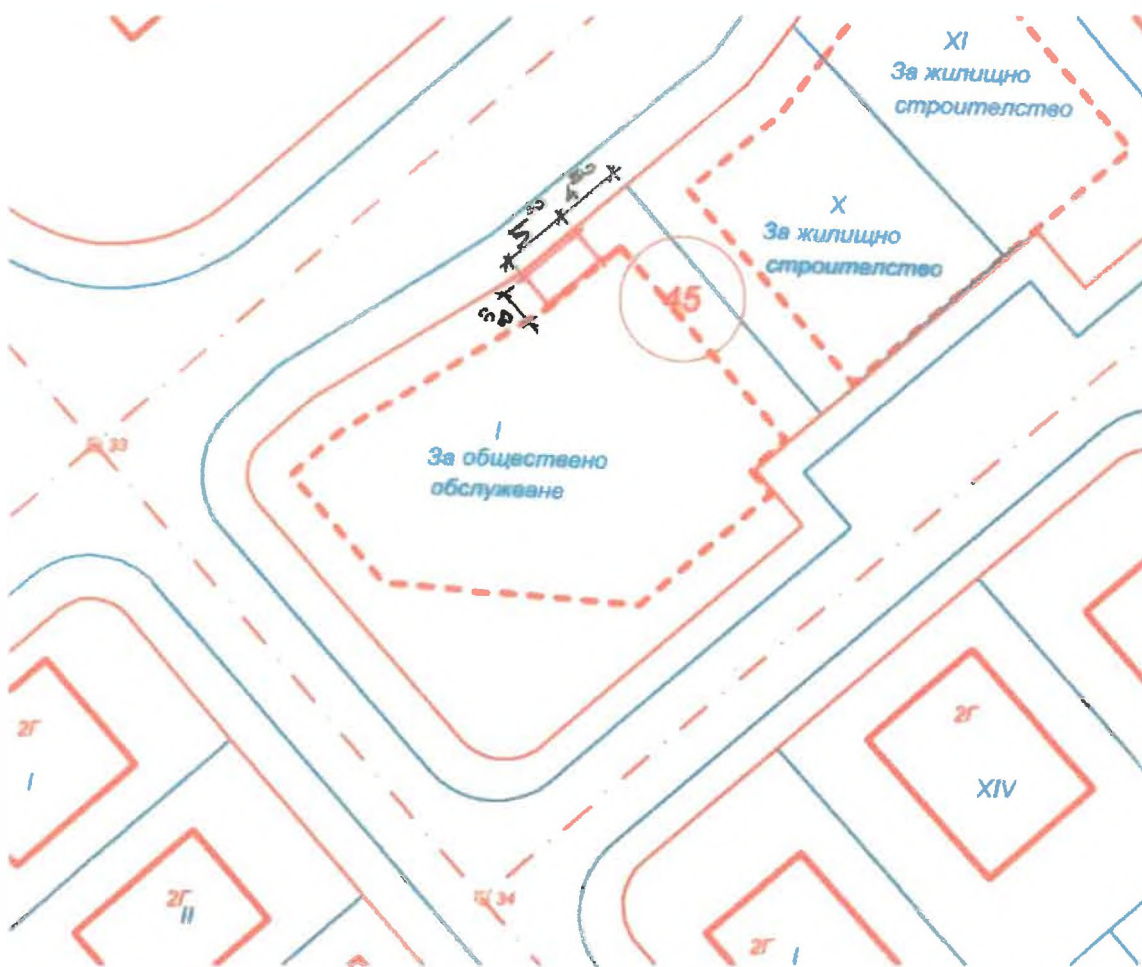
Виза

№ 21/17.03.2026г.

Копие (извадка) в М1:500 от действащ подробен устройствен план на гр. Монтана, микрорайон Кошарник, одобрен със заповед № 2030/12.11.1990 г., и изменен със Заповед № 2621/07.11.2024г. на УПИ I, от кв.45.

Уличната регулация е приложена. Дворищната регулация е приложена.

Неразделна част е скица № 15-326079-05.03.2026 г., издадена от АГКК.



Виза на основание чл. 140, ал. 2, ал. 3 и ал. 7 от ЗУПТ и чл. 41, ал. 2, във връзка с чл. 91, ал. 1 от ЗУПТ за изграждане на трансформатор.

Поли съставяне на показателен за събор. на усър. зона ЖМ: Площар. 40%; Конт. 1,2; Повеа 40-60%.

Визата да се отнася с "ЕРМ БИТА" ЕООД.

Издава се по заявление № 24-00-279/16.03.2026 г.

Такса , кв. №

Изготвил:

/инж. П

Г. Архитект:

Д О К Л А Д

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

О Б Е К Т

УЧРЕДЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

за изграждане на трафопост

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

инж. ЙОРДАНКА ЛАЗАРОВА

Сертификат на оценителя: №100100949 от 14.12.2009 г.
на КНОБ – недвижими имоти;

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА МОНТАНА

07.04.2026 год.
град Монтана

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

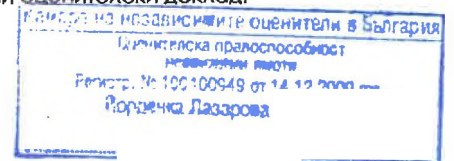
Възложител:	ОБЩИНА МОНТАНА
Изпълнител:	инж. Йорданка Лазарова гр. МОНТАНА Сертификати на оценителя: № 100100949 от 14.12.2009 г. на КНОБ – за оценка на недвижими имоти;
Ефективна дата на оценката:	07.04.2026 год.
Валидност на оценката:	шест месеца
Фиксинг на БНБ за 1 €	1.95583 лв за 1 €

Собственост:	общинска собственост – община Монтана
Обект на оценката:	УЧРЕДЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ за изграждане на трафопост
Цел на оценката:	Определяне пазарната стойност на правото за строеж на трафопост в ПИ 48489.15.712
Местонахождение:	град Монтана, ул. „Беласица“, кв. Кошарник
Застроена площ на ТП:	15 кв. м.
Площ на поземленият имот:	858 кв. м.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА:	€ без ДДС
Пазарна стойност на правото на строеж на трафопоста:	6 520 €
Словом:	шест хиляди петстотин и двадесет евро

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**.



Монтана
07.04.2026 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/ инж. Й.Лазарова/

ΔΟΚΛΑΔ

I. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

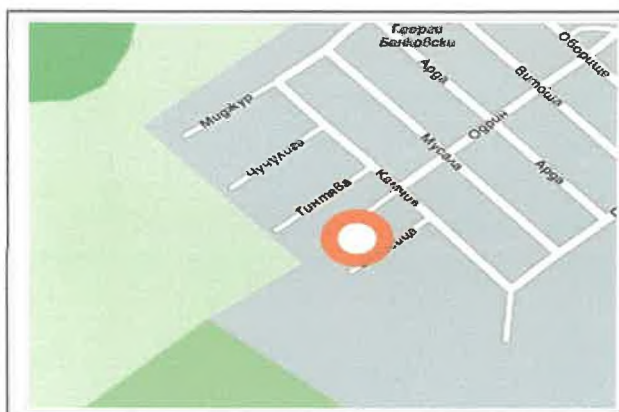
1. Собственост

Недвижимият поземлен имот върху който се учредява право на строеж на трафопост е собственост на Община Монтана по силата на Акт за частна общинска собственост № 7351 от 09.12.2024 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Монтана с № 150, том 15, вх. рег. № 5289 на 10.12.2024 г.

2. Технически и експлоатационни характеристики

2.1 Местоположение

Поземленият имот е с идентификатор № 48489.15.712, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-29/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК. Няма данни за извършено със заповед изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот. Районът на местонахождение е ул. „Беласица“, крайна улица в югоизточната част на кв. Кошарник, при 43.431205 северна ширина и 23.213895 източна дължина и се характеризира с индивидуално застрояване.



Разположение

- Привлекателност – добра;
- Транспортна достъпност – много добра;
- Благоустрояване – много добра степен на изграждане на техническата инфраструктура;

2.2 Вид на използване

Учреденото право на строеж е за изграждане на трафопост със застроена площ от 15 кв. м. в поземления имот, за които е издадена виза № 21 от 27.03.2026 г. за проектиране на основание чл. 140, ал. 1, ал. 3 и ал. 7 от ЗУТ и чл. 91, ал. 1 от ЗУТ за изграждане на трафопост, при спазване на показатели за застрояване на урбанизирана зона Жм: П застр. 40 %, Кинт. 1,2, П озел. 40-60 %.

2.3 Характеристики

Поземленият имот е с площ от 858 кв. м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс. Няма данни имота да попада в зони на ограничение и за други носители на вещни и други права по КРНИ. В имота няма изградени сгради. Изготвената виза е за застрояване на трафопост от 15 кв. м. на северозападната граница на имота, със съответния сервитут към енергийния обект. Достъпът до него е от север, от улицата.

II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

1. Информационни източници

- Акт за частна общинска собственост № 7351 от 09.12.2024 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Монтана с № 150, том 15, вх. рег. № 5289 на 10.12.2024 г.
- Скица на поземления имот с идентификатор № 48489.15.712, издадена от СГКК-град Монтана;
- Виза за проектиране № 21 от 27.03.2026 г., издадена от община Монтана;
- Оценката е извършена след запознаване с предоставената информация за собствеността на поземления имот и сградите, както и местоположението и застроената площ на предвидения за изграждане трафопост;
- Извършено е проучване на пазара на подобни действия, като са използвани специализираните сайтове, относно офертни цени и при сделки по области и общини и от местните агенции и преса, относно цени при реализирани сделки;

2. Фактори, влияещи върху пазарната стойност

Определянето правото на строеж до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори:

- икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара на недвижими имоти, пазара на капитала, развитието на процесите на място, нивото на цените на недвижими имоти;
- характера и спецификата на конкретния имот, местоположение, транспортна достъпност, удобство и др.;
- начинът на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличие на алтернативни възможности за ползването и кореспондиращите капиталови инвестиции;
- качеството и характеристиките на имота - размер, инфраструктурна осигуреност, разпределение на пространството, действително и възможно използване;

III. МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ

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;
- 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.

Стойността на правото на строеж се определя от взаимната връзка цена, пазар и доходи и разглеждана като инвестиция е равна на капитализирания доход. Отчитайки спецификата на разглеждания обект и следвайки логиката на плана от процедурни действия, възможни подходи и методики за анализ, свързани с конкретното осъществяване на оценъчния процес е целесъобразно да се използва Метода на пазарния подход, на пазарните сравнения;

За определяне на прилежащия терен, сервитута на енергийния обект, е съобразено с Наредба № 16 от 09.06.2004 г. за сервитутите на енергийни обекти, приложение № 1 към чл.7, ал. 1, т. 1. Общата изчислена площ за сервитута на трафопоста е 81 кв. м.

IV. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

1. Сравнителен метод - Пазарен подход

При този метод се определя пазарната стойност на земята на база сравнение с пазарни аналози, проучени чрез анализ за нормална очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района. Чрез пряко сравнение с други аналогични имоти се извършва сравнителен анализ, определят се различията – площ, местоположение, застрояване, възможности за допълнително застрояване и други, които оказват влияние върху стойността на имота. На територията на град Монтана, в района на оценявания и в близост до него, са намерени оферти за продажба на незастроени имоти в регулацията, чиито пазарни цени са в диапазон от 95 €/m² до 119 €/m².

След извършеното сравнение на оценявания обект с използваните аналози, се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1m² за съответния обект по отношение на сравняваните. Определената пазарна стойност на имота, в който ще се изгражда трафопоста, за който се определя правото на строеж, е 64 330 €.

Пазарната стойност на правото на строеж се формира на база пазарната информация и пазарната стойност на кв.м. и представената плътност на застрояване по формулата: Цпс = К х Цз паз.(1 + F/2S), където

Цз паз. – пазарната стойност на земята

К – плътност на застрояване

F – разгъната застроена площ на обекта

S – площ на земята

Цпс = 0,40 х 64 330 (1 + 15/1 716) = **25 964 €** за ТП от 15 m² е **450 €**

2. Данъчна оценка на правото на строеж

Данъчната оценка на правото на строеж (ДОПС), се определя като се използва Закона за местните данъци и такси от 01.01.1998 г. и Преходните и заключителни разпоредби към Закон за изменение и допълнение на ЗМДТ. В нормите за данъчна оценка на недвижимите имоти, данъчната оценка на правото на строеж се определя по средната формула:

ДОПС = РЗП х 0,25 х БС х Км х Ки х Кс, където

РЗП – разгънатата застроена площ;

БС – базисна данъчна стойност в зависимост от конструкцията;

Км – коефициент за местонахождение според предназначението;

Ки - коефициент за инфраструктура, определен съгласно раздел IV;

Кс - коефициент отчитащ срока за който е учредено правото, с точност до три знака след десетичната запетая. Кс = (1 - 1,05-n), където n е броя на годините, за които е учредено правото, за над 100 години коефициентът приема значение единица;

ДОПС = 15 х 0,25 х 12,1 х 8,6 х 1 х 1 = **390 €** за трафопоста от 15 m².

V. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

В хода на реализацията на оценката са взети в предвид следните предпоставки:

- Имота е оценяван от позицията на неговата бъдеща дейност, изхождайки от принципа за съвършеното и най-добро използване;

- Оценката е съобразена с предназначението си, като в максимална степен защитава интересите на собственика, без да ограничава конкуренцията в предстоящата реализация;

- В процеса на оценяването са прилагани методи и подходи, утвърдени в оценителската практика у нас, с оглед получаване на стабилни и достоверни резултати;

Стойностите, определени по използваните методи, образуват ценовия диапазон, в рамките на който попада най-вероятната пазарна стойност (ПС) на правото на строеж върху оценявания имот. Тя се определя с помощта на експертни теглови коефициенти на влияние на отделните методи (подходи) на оценяване и отразяват експертно:

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти в района на оценявания имот;

- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристики на имота;
- Предназначението на оценката.

VI. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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.

Настоящият доклад за оценка на право на строеж за изграждане на гараж в поземления имот 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 ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза.
- Лично е извършен оглед на имота.
- Всички непредвидени и ограничаващи условия са описани в доклада;

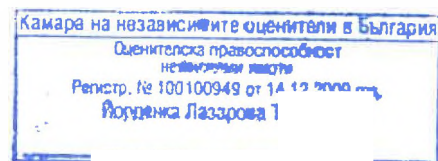
VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Определената крайна пазарна стойност на учреденото право за строеж на трафопост със застроена площ от 15 m² в поземлен имот с идентификатор № 48489.15.712, целият с площ от 858 кв. м. в град Монтана, ул. „Беласица“, кв. Кошарник, е определено на **6 520 €** /шест хиляди петстотин и двадесет евро/ **без ДДС**, включваща цената на правото на строеж на ТП – **450 €** (четиристотин и петдесет евро) и цената на сервитутно право на ползване на прилежаща към ТП зона – **6 070 €** (шест хиляди и седемдесет евро) **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.

- Приложения: 1. Акт за частна общинска собственост
2. Скица на поземления имот
3. Виза за проектиране
4. Сертификат на оценителя



МОНТАНА
07.04.2026 г.

ОЦЕНИТЕЛ :
/ИНЖ. И. ЛАЗАРОВА/

Таблица 1

**Определяне на пазарната стойност
/парцели/**

Корекционни коефициенти:
К оф. – за оферта; Км – за местоположение;
Кф - размер, лице; Кус – устройствен статут;
Кинф. – инфраструктурна обезпеченост
К тех. – техническо състояние

Имот ПИ 48489.15.712 с площ 858 m²	Площ m²	€/m²	Коф	Км	Кф	Кус	К инф	К тех	Кор. ст-ст €/m²
<p>Парцел за продажба в град Монтана, началото на кв. Кошарник. Имотът е с площ от 444 кв. м., с лице 15 м. и дълбочина 29 м. Предвиден за жилищно застрояване. Намира се в обитаван район със съседни, което гарантира спокойствие и сигурност. Югоизточно изложение, парцелът е трасиран с протокол и разполага с напълно изрядни документи за собственост. Отлична възможност както за инвестиция, така и за построяване на вашият мечтан дом. За 53 000 € 103 658.99 лв. (119 €, 232.74 лв./m²) https://www.imot.bg/obiava-1r177451410969469-prodava-partsel-grad-montana-kosharnik, публикувана на 26.03.2026 г.</p>	444	119,00	0,85	1	1,20	1	0,80	0,90	87,39
<p>„ЛУИС КОНСУЛТ“ продава незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 395 кв. м., находящ се на бул. „Христо Ботев“ № 58-Б. Имотът е ограден, подходящ за паркинг, автокъща, автомивка и др. тип дейности. За 40 903.35 € 80 000 лв. (103.79 €, 203 лв./m²) https://www.imot.bg/obiava-1r175758190581362-prodava-partsel-grad-montana-shirok-tsentar-bul-hristo-boitev, коригирана на 01.04.2026 г.</p>	395	103,79	0,85	1	1,25	1	0,80	0,90	79,40
<p>Поземлен имот с площ от 893 кв. м., в регулацията, с ток и вода, в град Монтана, Широк център. За 85 000 € 166 245.55 лв. (95 €, 185.80 лв./m²) https://www.imot.bg/obiava-1r163846544239761-prodava-partsel-grad-montana-shirok-tsentar, коригирана на 2 април, 2026 год.</p>	893	95	0,85	1	1	1	0,80	0,90	58,14
Пазарна стойност:									74,98