
ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ОБЕКТ: Сграда с идентификатор 03928.211.26.2 със застроена площ от 356 кв.м. с предназначение – селскостопанска сграда

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: гр. Берковица, м. Берковска река

СОБСТВЕНИК : ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559

ВЪЗЛОЖИТЕЛ : ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559

ОЦЕНИТЕЛ: Милан Златков, Сертификат за оценителска правоспособност рег.№100100286 от 14.12.2009 г. от КНОБ

септември 2026 г.

РЕЗЮМЕ

ИЗХОДНИ ДАННИ

1	Обект	Сграда с идентификатор 03928.211.26.2 със застроена площ от 356 кв.м. с предназначение – селскостопанска сграда
2	Адрес	гр. Берковица, м. Берковска река
3	Възложител	ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559
4	Собственик	ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559
5	Предназначение	селскостопанска сграда
6	Ефективна дата на оценката	09.2026 г.

РЕЗУЛТАТИ

Предложение за пазарна стойност на Сграда с идентификатор 03928.211.26.2 със застроена площ от 356 кв.м. с предназначение – селскостопанска сграда определена по разходния подход е :

4 900 евро

Общи положения, свързани с изготвянето на представената оценка

I. Възложител на доклада:

Задачата е възложена от ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, ЕИК 000320559. Собственик е възложителя и изведените стойности са само за негови нужди.

II. Изпълнител на доклада:

Настоящата експертна оценка е изготвена от Милан Златков, Сертификат за оценителска правоспособност рег.№100100286 от 14.12.2009 г. от КНОВ

III. Обект: Сграда с идентификатор 03928.211.26.2 със застроена площ от 356 кв.м. с предназначение – селскостопанска сграда

IV. Основание за изготвяне на доклада:

Настоящата оценка е изготвена на основание задание между описаните по-горе Възложител и Изпълнител.

V. Предположения и ограничаващи предпоставки:

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

❖ Притежаването на този доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или частност, както и не може да се използва за каквато и да е друга цел от всеки друг освен клиента (възложител);

❖ Анализите и стойностите, представени в този доклад са приложими само за конкретната оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада, т.е. тази оценка е валидна само за тук изложените специфични цели и ограничителните условия поставени от възложителя относно подходите за формиране на крайната стойност;

❖ Заключенията на експертите за крайната пазарна и други стойности на актива **нямат императивен характер** за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

❖ Оценката на обекта представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, а именно предложение за пазарна стойност определена само по разходен подход в определен момент от време и в условията на конкретен пазар. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя или ползвателя на оценката.

❖ За нуждите на настоящия инвестиционен анализ са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на анализа. Последващи събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание при извършване на оценката.

VI. Удостоверения:

Оценителят изготвил и подписал настоящия доклад, поемайки съответната отговорност удостоверява, че съгласно неговите знания и убеждения:

- ❖ Изложените факти, съдържащи се в този доклад са верни и коректни;
- ❖ Докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене, имащо субективен характер и се ограничават само от изложените по-горе предположения и ограничаващи предпоставки;
- ❖ Не съществуват каквито и да е лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с него;
- ❖ Не е предоставена по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на становищата и заключенията, представени в настоящия доклад.
- ❖ Оценката и цялостния писмен доклад са изготвени при спазване изискванията за оценка на обекти по българските стандартите за разходен подход.

VII. Цел на доклада:

Даване на предложение пазарна стойност на недвижим имот, определена съгласно разходния подход.

VIII. Текуща дата на доклада:

Оценката има срок на валидност до 6 месеца от датата на оценката, считано от **09.2026 г.** Този срок е валиден при запазване на макроикономическата рамка в страната.

IX. Използвани източници на информация:

- АКТ №1918/12.08.2026 г. за частна общинска собственост
- Скица на сграда №15-857127/10.06.2026 г.
- Удостоверение за данъчна оценка
- Данни от информационната система на Оценителя за актуални пазарни цени.
- Издания на “Стройексперт-СЕК” ООД-гр. София.
- Оглед на оценявания имот

X. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот – методология:

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес на определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел, в условията на определена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на имота с присъщите му форми на управление и експлоатация, както и потенциалните възможности за инвестиционни намерения.

1. Разходен подход за определяне на пазарната стойност на СГРАДА:

Пазарната стойност, определена по метода на вещната стойност включва:

- ✓ Изчисляване на разходите за изграждане на обекта като нов към датата на оценката;
- ✓ Изчисляване на стойността на обезценяването, която включва:
 - физическо изхабяване – отчита стареенето и лошата поддръжка на обекта;
 - функционално остаряване;
 - икономическо обезценяване – представлява намаление на стойността на имота по причини, които са извън него.
- ✓ Пазарна оценка на стойността на земята.

Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително-монтажните работи са извлечени от специализираната литература.

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратична зависимост между обезценяването и живота на съоръжението.

Амортизационните отчисления /обезценяването, поради овехтяване/ се определят по формулата:

$$WM = \frac{1}{2} * \left[\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right] * 100$$

където:

WM - амортизационни отчисления /обезценяването, поради овехтяване/ в %;

GND - обща експлоатационна годност на сградата в години;

A - възраст на сградата в години.

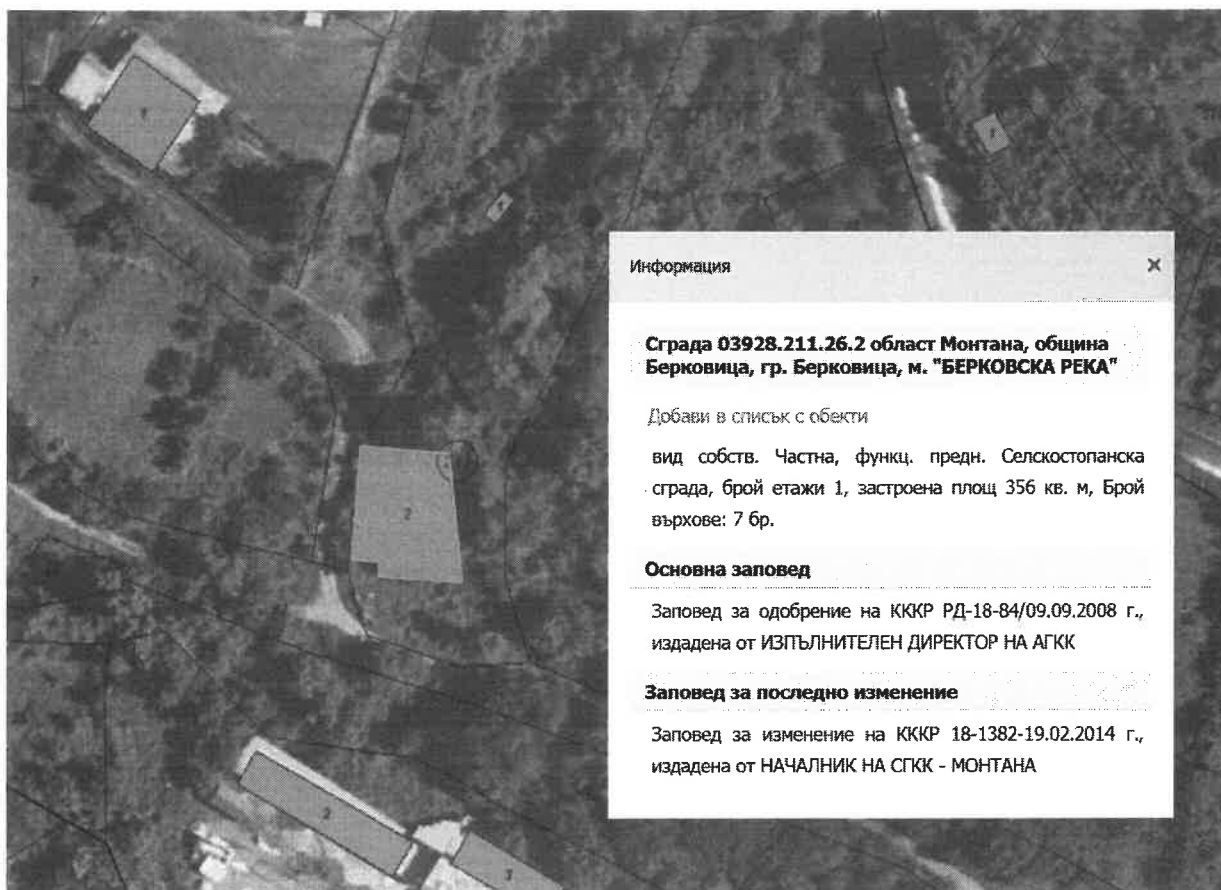
Отчитат се евентуално и разходите за отстраняване на повреди и недостатъци, които са в следствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални недостатъци, заложили още в процеса на изграждане.

XI. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот

1.1. Обект – Сграда с идентификатор 03928.211.26.2 със застроена площ от 356 кв.м. с предназначение – селскостопанска сграда с адрес гр. Берковица, м. Берковска река

1.2. Местоположение и Описание

Обектът на оценка се намира в гр. Берковица, гр. Берковица, м. Берковска река, общ. Берковица, обл. Монтана. От елементите на инженерната инфраструктура в района **не са изградени:** водопровод, ел. мрежа, улична мрежа. Транспортната достъпност е лоша по черен път.



Обекта на оценка представлява – сграда с идентификатор 03928.211.26.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Берковица, общ. Берковица, обл. Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-84/09.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: Заповед № 18-1382-19.02.2014 г. на Началника на СПКК – Монтана; сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 03928.211.26; застроена площ: 356 кв.м; брой етажи: 1, брой самостоятелни обекти в сградата: 0; предназначение: селскостопанска сграда; предишен идентификатор: няма; местонахождение на имота: гр. Берковица, местност Берковска река.

При огледа е установено, че сградата се намира в местност Берковска река, с достъп по черен път.

Сградата е селскостопанска, едноетажна сграда с конструкция от частично от тухлена зидария покривна конструкция от греди и ламарина. Част от външните стени са разрушени, а покривната конструкция в голямата си част е пропаднала вътре в сградата. Не е запазена с електричество и ВиК.

Сградата е в лошо състояние, не се стопанисва и се саморазрушава. Необходим е основен ремонт на външни стени и покрива, както и цялостно изграждане на ВиК и ел. инсталация. В този си вид сградата е опасна за обитаване.

1.3. Оценка на СГРАДАТА по Разходния подход

При определяне стойността на обекта по Разходния подход е използван ЕТАЛОН №10 на СЕК /книжка 7-8, от 2025 г./ „Едноетажна постройка – лек тип”, при средна цена за категория "стандарт" - 261 евро/ кв. м разгъната застроена площ, без ДДС, с включена 12% печалба.

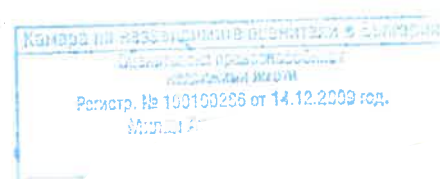
РЗП, кв.м.	Цена на СМР за 1-ца площ евро/м2	Стойност като нова	Година на построяване	Обща Експлоатационна годност	Възраст към датата на оценката	Обезценка					Стойност
						Физи ческа	Функционална	Икономическа	Общо		
									%	ст-ст	
356	261	92 916	1985	50	37	64.4%	63.0%	60.0%	94.7%	88 018	4 900

Стойност на Сградата по Разходния подход е в размер на:

4 900 евро

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Снимки на имота
2. Документи за собственост



Изготви

Милан Златков









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

УТВЪРЖДАВАМ: Радослав Найденов
2026.08.12 16:52:49 +03:00
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Радослав Найденов
(име, фамилия)

Служба по вписванията гр. Берковица
Ак. № 89 том 3 дело № 28
Партидна книга: том 16650
Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията: 29
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, фамилия)

АКТ № 1918
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие 1918

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.08.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 3, ал. 3 и чл. 59, ал. 4 от Закона за общинската собственост, удостоверения № АУ-01-04-38-(1) и № АУ-01-02-398-(1) от 05.08.2026 г. на Областен Управител на обл. Монтана, скица № 15-1099609-24.07.2026 г. издадена от АГКК - Монтана.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Сграда с идентификатор 03928.211.26.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Берковица, общ. Берковица, обл. Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-84/09.09.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: Заповед №18-1382-19.02.2014 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - МОНТАНА; Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 03928.211.26; Застроена площ: 356 кв. м.; Брой етажи: 1; Брой самостоятелни обекти в сградата: 0; Предназначение: Селскостопанска сграда; Предишен идентификатор: няма.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Берковица, местност Берковска река.	
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА		
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4836.30 евро (четири хиляди осемстотин тридесет и шест евро и тридесет евро цента).	
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ		
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ		
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:		
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Евгения Михайлова – главен специалист „УОСЗЗ“ Евгения Михайлова..... 2026.08.12 11:53:04 +03'00' (Подпис)		
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:		



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА БЕРКОВИЦА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВАМ:

(ПОДПИС)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Димитранка Каменова
(име, фамилия)

Вписване по ЗСПВ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, фамилия)

АКТ № 1541

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1
Досие 1541

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.02.2021 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1 т. 2 във връзка с чл. 3, ал. 3 и чл. 59, ал. 1 и ал. 4 от ЗОС; Решение № 953 от 06.07.1998 г. на Общинска служба по земеделие гр. Берковица и скица № 15-77724 от 28.01.2021г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 03928.211.26 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Берковица, общ. Берковица, обл. Монтана, одобрени със Заповед №РД - 18-84/09.09.2008 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със Заповед № 18-1382/19.02.2014 г. на Началника на СГКК - Монтана, Адрес на поземления имот: гр. Берковица, местност Берковска река, площ: 10095 кв. м., Трайно предназначение на територията: Земеделска , Начин на трайно ползване: Друг вид нива , Категория: 0, предишен идентификатор: няма, Номер по предходен план: 03928.211.26

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Монтана, гр. Берковица, местност Берковска река
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 03928.211.83, 03928.211.82, 03928.211.28, 03928.220.400, 03928.211.47, 03928.111.10
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	477,00 лв. /четиристотин седемдесет и седем лева/ 
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	не
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Тодорка Комарска - Младши експерт „ОСЗЗ“ (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА СГРАДА

№15-857127-10.06.2026 г.

Сграда с идентификатор 03928.211.26.2

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Берковица, общ. Берковица, обл. Монтана, одобрени със Заповед №РД-18-84/09.09.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: Заповед №18-1382-19.02.2014 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - МОНТАНА

Адрес на сградата: гр. Берковица, м. "БЕРКОВСКА РЕКА"

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 03928.211.26

Застроена площ: 356 кв.м

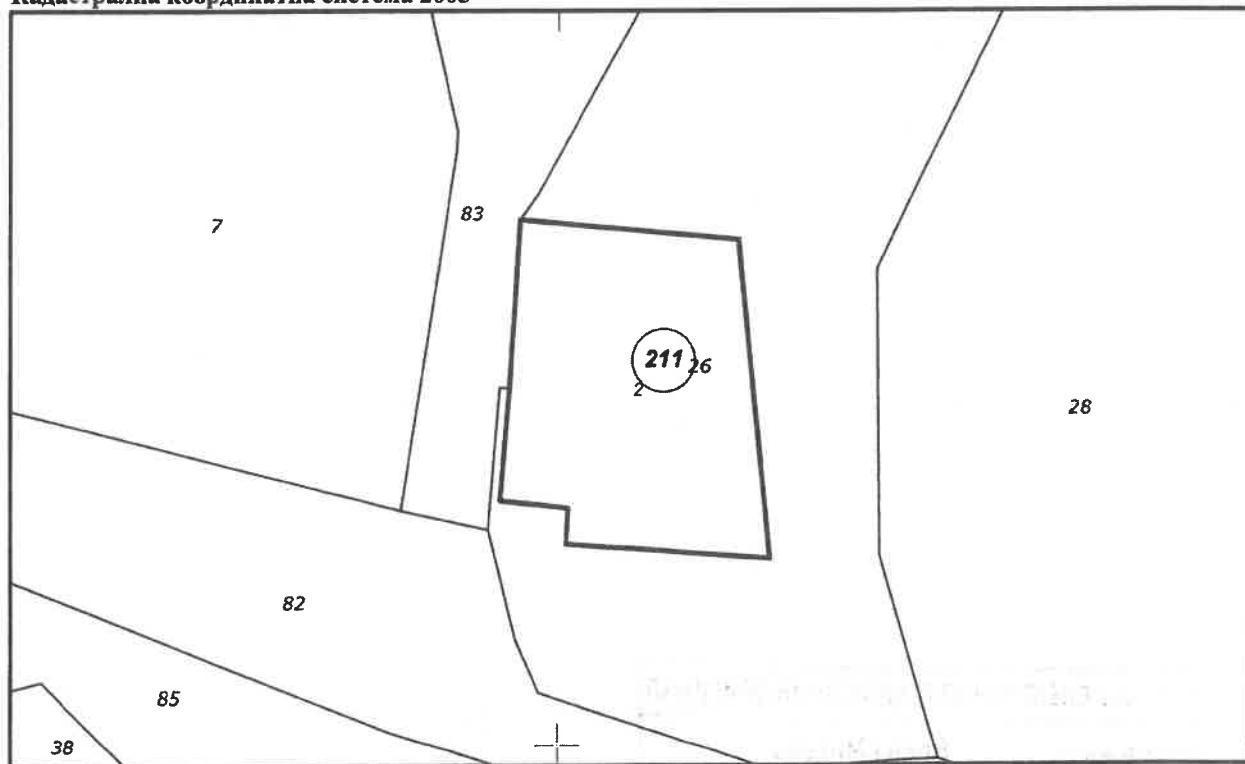
Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: 0

Предназначение: Селскостопанска сграда

Предишен идентификатор: няма

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-857127-10.06.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-408994-10.06.2026 г.

Код за достъп: 2e3f8e6bac20



Няма данни

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: **Елена Митева**

Дата: 10.06.2026 г. Подпи



Скица №15-857127-10.06.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-408994-10.06.2026 г.

Код за достъп: 2e3f8e6bac20



ОБЛАСТ МОНТАНА
ОБЩИНА БЕРКОВИЦА
3500 гр.БЕРКОВИЦА пл.ЙОРДАН РАДИЧКОВ № 4

Изх. № 6201000572 / 12.08.2026 г.
РНУ: 5b15f42b-e957-41fa-bfa9-06b8532fe666

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА БЕРКОВИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000320559

Адрес за кореспонденция
пл. ЙОРДАН РАДИЧКОВ № 4, гр. БЕРКОВИЦА 3500

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 3500 гр.БЕРКОВИЦА М.БЕРКОВСКА РЕКА МЕСТНОСТ, кадастрален номер 03928.211.26.2 от 2014 квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 03928.211.26.2 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Второстепенна постройка Селскостопанска сграда идентификатор: 03928.211.26.2	356,00			1/1	4836.30 € 9458.98 лв.	4836.30 € 9458.98 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 4836.30 € / 9458.98 лв. словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 98 СТОТИНКИ

за собственика е: 4836.30 € / 9458.98 лв. словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 98 СТОТИНКИ

Настоящото се издава по искане Вх. № 6201000572/12.08.2026 г., за да послужи пред където е необходимо

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА БЕРКОВИЦА, актуални към 12.08.2026 г.

Подпис:
Издава: ДАМЯНОВ, ДАМЯНОВА

Община Берковица
№: МДТ94 00-3589
от 29.06.2026г.
Интернет адрес: www.berkovitsa.bg
Личен код: ІКЕА6AF14AE



До Кмета
на Община Берковица

Заявление

от Елена

Михайлова

ЕГН:

Адрес: гр. Берковица 11:
Тел:

Уважаеми Господин Кмет,
на основание разпоредбите на Закона за общинска
собственост и действащата наредба за придо-
биване, управление и разпоредяване с общинско
имущество на Община Берковица, моля да бъде
разгледана възможността за продажба на
следния имот - общинска собственост:

Вид на имота: Селскостопанска сграда

Местонахождение: гр. Берковица, местност Берковска

река в поземлен имот с идентификатор 03928.211.26

Идентификатор по кадастрална карта: 03928.211.26.2

Площ: 256 кв. м.

Етаж: 1

Моля да бъде уведомена за необходимите по-
следващи действия, документи и процедура по
разглеждане на настоящето заявление.

Дата: 29.06.2026г.

гр. Берковица

Подпис

**Нотариус Елена Петрова, рег. № 589 на Нотариалната камара
Район на действие - РС-Берковица**

Изх.№ 357/10.06.2026г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Рег.№ 2066/10.06.2026г.

Аз, Даниела Дойчева, помощник-нотариус по заместване на Елена Петрова -
НОТАРИУС с Рег. № 589 на Нотариалната камара,
Район на действие: РС-Берковица

издавам настоящото Удостоверение в уверение за това, че в кантората ми в гр. Берковица,
п.л."Йордан Радичков" се яви **МИХАИЛ** **ТИХАЙЛОВ, с ЕГН** с л.к.

от МВР – Монтана, с постоянен адрес гр. Берковица,
ул. , който поиска издаване на нотариален акт на основание чл. 587,
ал.2 от ГПК за следния имот: **СГРАДА с идентификатор 03928.211.26.2** /три хиляди
деветстотин двадесет и осем *точка* двеста и единадесет *точка* двадесет и шест *точка* две/ по
кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Берковица, община Берковица, област
Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-84/09.09.2008г. на изпълнителен директор на АГКК,
последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата:
няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на сградата: **гр. Берковица,**
местност БЕРКОВСКА РЕКА, която е разположена в поземлен имот с идентификатор
03928.211.26 /три хиляди деветстотин двадесет и осем *точка* двеста и единадесет *точка*
двадесет и шест/, със застроена **площ: 356 кв.м.** /триста петдесет и шест квадратни метра/
брой етажи: 1 /един/, брой самостоятелни обекти в сградата: 0 /нула/, с предназначение:
селскостопанска сграда, предишен идентификатор: няма.

Същото Удостоверение за послужи на лицата пред:

Община Вършец/Община Берковица, кметства, АГКК и ОС «Земеделие» за снабдяване със
скици и характеристики на имота/ите;

Община Вършец/Община Берковица с цел снабдяването му с удостоверение за данъчна
оценка на имота/ите, с удостоверение за идентичност на имота/ите, удостоверение за
търпимост/законност на изградените сгради, удостоверения за наследници, удостоверение
за идентичност по имена и други;

Областен управител Монтана - на основание чл. 31, ал.1, т.3 и 4 от Закона за
администрацията и с цел предотвратяване придобиването на собственост от трети лица
върху имоти, за които има съставен Акт за държавна собственост, както и извършването на
разпоредителни сделки с такива имоти, да бъде издадено удостоверение, от което да е
видно дали за посочения по-горе недвижим имот има съставен АДС.

Настоящото удостоверение да послужи пред Община Вършец/Община Берковица,
кметства, ОС „Земеделие“, АГКК и пред Областен управител на област Монтана.

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС ПО ЗАМЕСТВАНЕ:

иус № 589
на
ПЕТРОВА

Р.С. БЕРКОВИЦА
Република България