

О Б Щ И Н А П Е Р Н И К

Сертифицирана по ISO 9001: 2015

2300 Перник, пл. „Св. Иван Рилски” 1А;
тел: 076 /602933; факс 076/603890; www.pernik.bg

Изм. №

22.01.2024 г.

До

г-н Денислав Захариев

Председател на Общински съвет

гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр. Перник

Вх. №

2024 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Станислав Владимиров
Кмет на Община Перник

Относно: Продажба на общински жилища на наематели, настанени по административен ред.

Правно основание: Чл.21/1/ т.8 от ЗМСМА, чл.42 /1/ и /2/ от ЗОС, чл.47/1/ т.3 от ЗОС, чл.35 и чл.36/1/ от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища приета с Решение №1147/23.07.2015 г.

Мотиви: Със свое решение №529 от 04.05.2010 г. на заседание /Протокол №7/, Общински съвет - Перник отменя мораториума върху продажбата на общинските жилища. Съгласно Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост, приета с Решение №1169 по Протокол №4, т.1 от 31.03.2023 г. в Раздел III, т.4.1, се предвижда продажба на жилища по реда на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища.

Постъпила е молба за закупуване на общинско жилище от гражданин, настанен по административен ред и отговарящ на изискванията на чл.38, ал.1 от Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Перник, както следва от:

ВИОЛЕТА ИВАНОВА МАНОВА - Молба с Вх.№23/ОС-245 от 08.11.2023 г., наемател на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Юрий Гагарин“, бл.5, вх.“Г“, ет.1, апартамент №73, който съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перник представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.515.1288.1.73 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и петнадесети, имот хиляда двеста осемдесет и осми, сграда първа, самостоятелен обект седемдесет и трети/, със застроена площ – 65,50 кв.м в едно с мазе №32 със ЗП - 4.78 кв.м и 0.96% идеални части от общите части на сградата, състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, при граници на апартамента: На същия етаж: 55871.515.1288.1.51, 55871.515.1288.1.74; Под обекта: няма; Над обекта: 55871.515.1288.1.76, при граници на мазе №32: Изток - мазе №31, Запад – преградна стена, Север - коридор, Юг – преградна стена.

За жилището е съставен Акт за частна общинска собственост №7432 от 21.11.2013 г., утвърден от Кмета на Община Перник и вписан в Агенция по вписванията - Служба по вписванията - гр. Перник.

Лицето е настанено на адреса със Заповед №98/01.08.1979 г. на Общински народен съвет и Заповед №2460/07.12.2023 г. на Кмета на Община Перник.

Утвърден е от Кмета на Община Перник Протокол №6 от 11.12.2023 г. на комисията по чл.40 ал.1 и чл.41, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на Общински съвет - Перник.

Данъчната оценка на жилището е 18 558.10 лв.

Пазарната оценка на описания имот, изготвена от независим лицензиран оценител е **92 500.00 лв. /деветдесет и две хиляди и петстотин лева и нула стотинки/**. Предвид изложеното, предлагам Общински съвет - Перник, да вземе следния проект за

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл.21, ал.1 т.8 от ЗМСМА и чл.42, ал.2, във връзка с ал.1 от ЗОС изключва от общинските жилища за отдаване под наем общинското жилище и Общински съвет - Перник дава съгласие същото да премине в групата общински жилища за продажба.

II. На основание чл.21, ал.1 т.8 от ЗМСМА и чл. 47/1/ т.3 от ЗОС, чл.35 и чл.36/1/ от НРУУРОЖ, Общински съвет - Перник дава съгласие да се продаде жилището на правоимащия по пазарни цени, както следва:

На **ВИОЛЕТА** **МАНОВА** - наемател на общинско жилище, находящо се в гр. Перник, ул., „Юрий Гагарин“, бл.5, вх. „Г“, ет.1, апартамент №73, който съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перник представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.515.1288.1.73 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и петнадесети, имот хиляда двеста осемдесет и осми, сграда първа, самостоятелен обект седемдесет и трети/, със застроена площ – 65,50 кв.м в едно с мазе №32 със ЗП - 4.78 кв.м и 0.96% идеални части от общите части на сградата, състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, при граници на апартамента: На същия етаж: 55871.515.1288.1.51, 55871.515.1288.1.74; Под обекта: няма; Над обекта: 55871.515.1288.1.76, при граници на мазе №32: Изток - мазе №31, Запад – преградна стена, Север - коридор, Юг – преградна стена. За жилището е съставен Акт за частна общинска собственост №7432 от 21.11.2013 г., утвърден от Кмета на Община Перник и вписан в Агенция по вписванията - Служба по вписванията - гр. Перник, за сумата от **92 500.00 лв. /деветдесет и две хиляди и петстотин лева и нула стотинки/**.

Приложение: 1 брой преписка за продажба, окомплектована със Заявление, Настанителна заповед; Протокол №6 от 11.12.2023 г. на комисията по чл.40 ал.1 и чл.41, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на Общински съвет - Перник; Удостоверение за данъчна оценка; Пазарна оценка на независим лицензиран оценител; Схема на самостоятелен обект в сграда - издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр.Перник; Акт за общинска собственост.

III. Възлага на Кмета на Община Перник да извърши необходимите процедури и да сключи договор за покупко-продажба.

ВНАСЯ
СТАНИСЛАВ ВЛ.
Кмет на Община Перник

ОВ

ини. в. Петрова В. Петрова
09.11 10.11.2023г.

А гр. ПЕРНИК
СМЕТ
23/ОС-245
8.11.2023...Г.

МОЛБА

до Господин Кмета
на град Перник

от Виолета За
манова

жив. на ул. Батистин 1/1

Господин Кмет

моля да ми бъде разрешено
да купя апартамента в
който живея от 08.1979г.
който е общински. Прилагам
квитанции за платени сметки

7.11.2023
гр. Перник

тел. 0000000000

с уважение

5/

ТАКСОВА МАРКА
40 СТОТИНКИ 40

УТВЪРДИЛ:

7-180

Форма обр.3



Общински

гр.Дерник

НАРОДЕН СЪВЕТ

Район

ЗАПОВЕД

№ 98/1.VIII.1979 г.

Началник на службата на жилищно настаняване при Изпълкома на
Общински народен съвет **гр.Дерник** район
на основание чл. чл. 7 и 13, ал. II от Закона за наемите чл. чл. 9 и 17, ал. III от
Правилника за приложението му

Борис Пастаняев (разрешава)

(собствено, бащино и семейно име)

работник (служител) при

излишното състояние, посочва се предприятието или устроението

3. Свещослав семейство **Пастаняев** № **73** вход **1** етаж **1** етаж с
от **две** стаи, **кухня**, **сервизни помещения** и **мазе** в **кв. Мошино** № **24**

описват се помещението

на ул.

Клон Илфонд

собственост на

включен в списъка за крайно нуждаещи се от жилище 1978г.
М О Т И В И

излагат се кратки мотиви за настаняването или разрешаване допълнителни сервизни помещения или

Определя: на горните помещения месечен наем в размер на

с цифри

словом

Настоящата заповед се изпълнява в реда на чл. 14 от ЗН ако в 7-дневен
срок от уведомяването заинтересованото лице не представи

Началник служба за жилищно настаняване

Този формуляр служи и за разрешаване допълнителни помещения за упражняване професия
на сервизни помещения, както временно настаняване на учени, командировани и назначени по раз-
пределение съгласно чл. чл. 7 и 8 от Зак. за наемите.

Подписаният

Борис Пастаняев

собствено, бащино и семейно име

днес на получих заповед № на настаняване
(разрешаване) в обекта на улица

Получател:

1347/75 25000 ДТП „Т. база“ 0,02 кв.

3058



О Б Щ И Н А П Е Р Н И К

2300 Перник, пл. "Св. Иван Рилски" 1А; тел: 076 / 602 933; факс: 076 / 603 890

ЗАПОВЕД

№ 2460

гр. Перник, 07.12.2023 г.

На основание чл. 44 ал. 2 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл. 43, ал. 1 от Закон за общинската собственост и чл. 21, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища /НРУУРОЖ/, и Решение № 13 на Комисията по чл. 10, ал. 1 от НРУУРОЖ, обективирано в Протокол № 12 от 30.11.2023 г., по повод разгледано Заявление с Вх. 23/ЖН-517 от 08.11.2023 година.

НАСТАНЯВАМ:

ВИОЛЕТА

МАНОВА с ЕГН:

в общинско жилище, находящо се в гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин“, бл. 5, вх. Г, ет. 1, ап. 73 /АОС № 7432 от 21.11. 2013 година/, състоящо се от две стаи, кухня и сервизни помещения.

МОТИВИ: Съгласно Решение № 13 на Комисията по чл. 10, ал. 1 от НРУУРОЖ, обективирано в Протокол № 12 от 30.11.2023 г., по повод разгледано Заявление с Вх. 23/ЖН-517 от 08.11.2023 година, Комисията реши на госпожа Манова да се издаде нова заповед, за да и се даде възможност за закупуване на жилището, каквото желание е изразила в молба с вх. № 23/ОС-245 от 08.11.2023 година.

СРОКЪТ за настаняване е 1 (една) година, считано от датата на сключване на Договор за наем.

Въз основа на настоящата заповед да се сключи договор за наем с **ВИОЛЕТА МАНОВА** на основание чл. 24, ал. 1 от НРУУРОЖ.

Договорът да се изготви от Общинско предприятие „Общинска собственост, спортни и туристически обекти“ (ОП „ОССТО“).

Задължавам **ВИОЛЕТА А МАНОВА** да открие абонаментни партии на свое име във „Водоснабдяване и канализация“ ООД Перник, "Електроразпределителни Мрежи Запад" АД и/или „Електрохолд Продажби" АД заплаща разходите свързани с ползването на жилището.

В случай, че наемателя не открие абонаментни партии на свое име в едномесечен срок, след получаване на договора за наем, ще му бъде прекратена заповедта за настаняване.

Задължавам **ВИОЛЕТА Г А МАНОВА** да заплаща наемната цена и консумативни разноски (електросенергия, топлоенергия /отопление и топла вода/ и потребление на вода /вода, канал, пречистване/) и др. за ползването под наем общинско жилище.

Наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноси за повече от три месеца по реда на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС.

Контрол по изпълнение на настоящата Заповед възлагам на Стефан Кръстев – заместник-кмет на Община Перник.

Препис от настоящата Заповед да се връчи на лицето срещу подпис и на съответните длъжностни лица за сведение и изпълнение.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК в 14-дневен срок от получаването ѝ пред Административен съд - Перник.

С настоящата Заповед прекратявам сключения Договор за наем между Виолета Василева Манова и „Жилфонд“ ЕООД, считано от 15.12.2023 година.

КМЕТ:

/Станислав I

ОВ/



Подписаният/та, *Виолета Манова*

ЕГН:

на *8 XII 2023* г. получих Заповед № *2460* от *8 XII 2023* г., за настаняване в общинско жилище, находящо се в гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин“, бл. 5, вх. Г, ет. 1, ап. 73. Нямам възражения по текста и давам изричното си писмено съгласие за огласяване на личните ми данни във връзка със Заповед № *2460* от *8 XII 2023*.

ПОДПИС: *Виолета Манова*



ОБЛАСТ ПЕРНИК
ОБЩИНА ПЕРНИК
ДИРЕКЦИЯ "МДТ"
2300 гр.ПЕРНИК СВ.ИВ.РИЛСКИ N: 1А

Изх. № 6404051050 / 12.01.2024 г.
РНУ: 0ebc1344-0d94-4364-bf94-2ae14884f653

Искането е получено с вх. № 759 / 11.01.2024 г. от друга система.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ПЕРНИК

ЕИК по БУЛСТАТ 000386751

Адрес за кореспонденция

СВ.ИВ.РИЛСКИ № 1А, гр. ПЕРНИК 2300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6404Н10016, находящ се в 2300 гр.ПЕРНИК ул.ЮРИЙ ГАГАРИН бл.5 вх.Г ап.73 ет.1 планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. идентификатор на поземления имот 55871.515.1288 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище АП.73, ет. 1 идентификатор: 55871.515.1288.1.73	65,50	4,78	1/1	18 558,10	18 558,10

данъчната оценка на гореописания имот е: 18558.10 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 18558.10 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 10 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ПЕРНИК - собственик	000386751	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2024 г.

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, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

ОЦЕНКА

НА

АПАРТАМЕНТ № 73,

находящ се в

гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин” бл. 5, вх. „Г”, ет. 1

ДЕКЕМВРИ 2023 ГОДИНА

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Наименование и местонахождение на обекта

Обект: Апартамент № 73

Нас. място /община: гр. Перник

Местонахождение: ул. „Юрий Гагарин” бл. 5, вх. „Г”, ет. 1.

2. Собственик и документ за собственост

Собственост: ОБЩИНА ПЕРНИК

Документи за собственост: Акт за частна общинска собственост № 7432/21.11.2023 г.;

3. Характеристика на имота

Имота предмет на оценката представлява самостоятелен обект в жилищна сграда /апартамент/, разположен на първия етаж на сградата.

Площи:

- Апартамент – 65,50 кв.м;
- Идеални части от общите части от сградата – 0,96 % ;
- Мазе № 32 с площ 4,78 м2.;

4. Цел на оценката - определяне пазарна стойност на имота.

5. Стандарт на стойността

* *пазарна стойност*

6. Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

7. Ефективна дата на оценката/огледа: 26.12.2023 год.

8. Дата на доклада: 28.12.2023 год..

10. Оценител

Венцислав С. Груев - оценител на недвижими имоти,
септификат № 100100789/14.12.2009 год. на КНОБ.

11. Допускания и ограничаващи условия

1. Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
2. Данните за площите в настоящата оценка са предоставени от възложителя.
3. Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.
4. Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
5. Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.

12. Информационни източници

- Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от собственика на имота;
- Извършен оглед на място на оценявания имот;
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания имот.

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА

1. Местоположение

Обща ситуация

Оценяваният обект се намира в: гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин”, бл 5, в район отреден за жилищно строителство, търговски и обслужващи дейности.

Имот с идентификатор: 55871.515.1288.1.73.

В близост до обекта се намират: жилищни сгради, обекти за обслужващи и търговски дейности и др..

Екология

Екологичната обстановка е на средно за страната ниво. Основните източници на замърсяване на околната среда се явяват отработените газове от автомобилите.

В района не са разположени промишлени предприятия с вредни производства, които да изхвърлят в атмосферата вредни емисии и автомобилното движение се явява основен източник на замърсяването.

Инфраструктура

Инфраструктурата е напълно изградена. Улиците са оформени и асфалтирани, добре поддържани. Изградено е улично осветление.

Районът е с напълно изградени елементи на подземна инфраструктура – водопроводна, канализационна и ел. хранваща мрежа и топло хранване.

Транспорт

Транспортната обвързаност с останалите части на гр. Перник и гр. София е добра.

2. Техничко-икономически данни

Жилищна сграда на осем етажа.

Конструкция – масивна, тип ЕПЖС. Покрив – плосък, ж.б. с топлоизолация и хидроизолация

Апартаментът е част от първия етаж на сградата и представлява самостоятелен жилищен обект.

Апартаментът се състои от две стаи, кухня и сервизни помещения.
Довършителни работи:

Стандартните за жилищни блокове от този тип:

- подове – цименови замазки, балатум, мокет;
- стени – шпакловки, постни бои;
- сервизно помещение – мозайка и блажна боя;

Дограми – дърво; стари в недобро състояние.

Общи части – добро състояние.

Инсталации

Изпълнени са следните вътрешни инсталации: ЕЛ., ; В и К, отоплителна – ТЕЦ;

Пазарни характеристики

Обектът, предмет на настоящата оценка е с с добро местоположение за задоволяване на жилищни нужди.

III. ОЦЕНКА

A. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Стойността на недвижимия имот се определя от взаимната връзка между **пазар, разходи за строителство и доходи** (определени на база очакваната полза от обекта в бъдеще, като се предвиди възможно най-добрия начин на употреба).

При оценката са съпоставени резултатите от следните методи:

1. Метод, базиращ се на разходите за създаване на имота

Методът се основава на разходите за създаване на имота ("вещна" стойност или "метод на предприемача"). При него се изхожда от хипотезата, че в условията на конкуренция, "разумният купувач" не би заплатил повече, отколкото биха му стрували аналогични активи със същите технически и други характеристики (местоположение, големина, разпределение на пространството, конструкция, състояние, отчитане на нужните инвестиции и др.).

Резултати по метод - "Разходи за създаване"

№	Характеристика	Мярка	Апартамент № 73
1	Година на изграждане	год.	1978
2	Вид на конструкцията		ЕГЖБ
3	Амортизационен срок	год.	80
4	Остатъчна експлоатационна годност	год.	35
5	Застроена площ на апартамента	кв.м.	65,5
6	Стойност за изграждане на апартамент	лв./кв.м	700
7	Стойност за изграждане на мазе	брой	1 200
8	Идеални части от общите части на сградата	%	0,96
9	Стойност на обекта като нов	лв.	47 050
10	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	%	0%
		лв.	0
11	Допълнителни разходи	%	0%
		лв.	0
12	Стойност на обекта като нов	лв.	47 050
13	Физическо обезценяване	%	32,00%
14	Физическо обезценяване	лв.	15 060
15	Строителни недостатъци	%	0%
16	Строителни недостатъци	лв.	0
17	Функционално обезценяване	%	0%
18	Функционално обезценяване	лв.	0
19	Икономическо обезценяване / оскъпяване	%	20%
20	Икономическо обезценяване / оскъпяване	лв.	9 410
21	Вещна стойност на строителната част	лв.	41 400
22	Ид. части от правото на строеж	лв.	5 844
25	Стойност на обекта по метода на вещната ст/ст	лв.	47 200

В таблицата са изчислени:

- **Производствената** (наричана още *инвестиционна*) **стойност** чрез умножаване на сравними разходи на единица площ по съответните величини, с добавки за подобрения по утвърдили се в практиката правила.
- **Физическото износване**: обезценяване поради стареене, определено от съотношението между остатъчната и обща експлоатационна годност.
- **Функционалното износване**: включва удръжки за техническа нецелесъобразност от наложилите се нови технически, технологични и други изисквания;
- **Икономическото обезценяване**: отчита влиянието върху стойността на външни фактори и възможността за продажба или получаване на приходи (ниво на предлагане / търсене и др.)

- **Общата възстановителна стойност** на оценяваното недвижимо имущество към 26.12.2023 г. е **47 200 лева**.

2. Метод на капитализиране на дохода (приходна стойност)

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценявания обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достиган наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване.

Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията. Изчисленията са обвързани със сравнимата стойност на имота и са, както следва:

Резултати по "Приходен метод"

№	Наименование	Мярка	Апартамент № 73
1	Приходна площ апартамент	кв.м.	65,5
2	Стойност на наема	лв/кв.м.	8,0
3	Месечен наем	лв.	520
4	Годишен наем от целия имот	лв.	6 240
5	Разходи по стопанисването	%	10%
6	Разходи по стопанисването	лв.	624
7	Риск от отпадане на наема	%	10%
8	Риск от отпадане на наема	лв.	624
9	Предполагам трайно реализиран чист наем	лв.	4 992
10	Ид. части от правото на строеж	лв.	0
11	Лихвен процент на земята /касае рентираща се земя/	%	0,00
12	Дял на земята от чистия приход	€	0
13	Чист приход от сградата	лв.	4 992
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	год.	1978
15	Експлоатационен срок	год.	80
16	Остатъчна сф експлоатационна годност на обекта	год.	36
17	Лихвена ставка на сградата	%	6,00%
18	Множител		14,62
19	Приходна стойност на сградата	лв.	72 988
20	Необходими разходи за ремонт	лв.	0
21	Приходна стойност на имота	лв.	73 000

Общата приходна стойност на оценяваното недвижимо имущество към 26.12.2023 г. е **73 000 лева**.

3. Сравнителен метод (метод на пазарния аналог)

При метода на сравнителните продажби се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот и подобни на него, които са били продадени като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. При използването на този подход е необходимо, данните за сравняемите имота да бъдат действително сходни, имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, към която се изготвя оценката да са близки.

Основните етапи при подхода на сравнителните продажби са:

- ✓ определяне на източниците на информация;
- ✓ намиране данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- ✓ определяне стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти;
- ✓ приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие;
- ✓ определяне на окончателната цена – анализирайки събраната информация.

Основната формула на метода на сравнителните продажби е:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Продажна цена на} \\ \text{сравняемия имот} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{Стойност на} \\ \text{различието} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Цена на} \\ \text{оценявания имот} \\ \hline \end{array}$$

За определяне стойността по сравнителния метод за пазарни аналози са ползвани сходни имоти /двустайни апартаменти в жилищни блокове /- гр. Перник, кв. „Изток”.

Резултати по "Пазарен метод"

Резултати по "Пазарен метод"									
Оценяван Обект		Сравнителен аналог №1		Сравнителен аналог №2		Сравнителен аналог №3			
		Апартамент		Апартамент		Апартамент			
Локация		гр. Перник - "Изток"		гр. Перник - "Изток"		гр. Перник - "Изток"			
Източник на информация		Агенция: ИМОТИ ИЗТОК		Агенция: Терра Булгари		Агенция: ИМОТИ ИЗТОК			
Продажна цена	?	49 940 €		55 220 €		55 977 €			
Прод. цена €/кв.м	?	805 €		850 €		823 €			
Изравнение	Описание	Описание	€	Описание	€	Описание	€		
			%		%		%		
Начин на продажба		договаряне	0	договаряне	0	договаряне	0		
Дата		2023	-40	2023	-42	2023	-41		
на продажба		оферта	-5%	оферта	-5%	оферта	-5%		
Обща площ	65.50 кв.м	62.00 кв.м	0	65.00 кв.м	0	68.00 кв.м	0		
Местополож.	добро	добро	0	добро	0	добро	0		
Състояние	по БДС	добро	0	добро	0	добро	0		
Функционалност	добра	добра	-40	добра	-42	добра	-41		
Етаж	1 от 8	1 от 8	-5%	добра	-5%	добра	-5%		
Мазе/Таван	да	да	0	5 от 8	0	2 от 8	0		
Комуникации	добри	добри	0	да	0	да	0		
Възможност за паркиране	да	да	0	добри	0	добри	0		
Изложение	югоизток	югоизток	0	да	0	да	0		
Общо изравнение			0	изток-запад	0	югоизток	0		
Приравнена цена	743 €	725 €	0		0		0		
Стойност на имота			-81		-85		-82		
			-10%		-10%		-10%		
		48 700 €		765 €		741 €			
				95 200 лв					

Общата стойност по сравнителен метод на оценяваното недвижимо имущество към 26.12.2023 г. е **48 700 евро или 95 200 лева.**

4. Заключение за пазарна стойност на обекта

Крайната стойност е определена след анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара и следните важни фактори:

- ⇒ Общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, като: общата икономическа ситуация в региона;
- ⇒ Качествата и действителните характеристики на имота:
 - * местоположение и транспортна достъпност;
 - * размер и оформление;
 - * изграденост на инфраструктурата: водопровод, канализация, електрификация, телефонизация, пътища и др.;
 - * ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем.

Пазарната стойност на обекта е изведена чрез претегляне на резултатите, получени по трите метода на оценка и при съблюдаване на пазара.

Заключение за пазарна стойност на имота

Метод	Тежест	Мярка	Апартамент № 73
Стойност по възстановителен метод	0%	лв	47 200
Стойност по приходен метод	0%	лв	73 000
Стойност по сравнителен метод	100%	лв	95 200
Заключение-Пазарна стойност (СПС)		лв	95 200
		EUR	48 700

Изчислена пазарна стойност на недвижимото имущество към 26.12.2023 год. в размер на 95 200 лева или 48 700 евро.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на така направените изчисления и допускания за **пазарната стойност** на оценявания недвижим имот:

Апартамент № 73, находящ се в гр. Перник – Изток, ул. „Юрий Гагарин”, бл. 5, вх. „Г”, ет. 1, към 26.12.2023 г. предоставям:

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

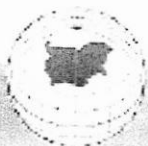
92 500 лева

(деветдесет и две хиляди и петстотин) лева

Забележка: В изразеното становище за стойност, не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Оценител:

Камар
/инж. В. Груев/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЕРНИК

2300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 28, Ул. "ТЪРГОВСКА" №46, ет.4, 076/600163; 600162,
pernik@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-1325384-18.12.2023 г.
НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор **55871.515.1288.1.73**

Гр. Перник, общ. Перник, обл. Перник

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-91/13.10.2008 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния
обект: **няма данни за изменение**

Адрес на имота: **гр. Перник, ул. Юрий Гагарин, бл. 5, вх. Г, ет. 1, ап. 73**

Самостоятелният обект се намира на етаж **1** в сграда с идентификатор **55871.515.1288.1**,
предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **55871.515.1288**

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

Брой нива на обекта: **1**

Посочена в документа площ: **65.50 кв.м**

Прилежащи части: **мазе №32 с площ 4.78кв.м и 0.96% ид.ч. от общите части на сградата**

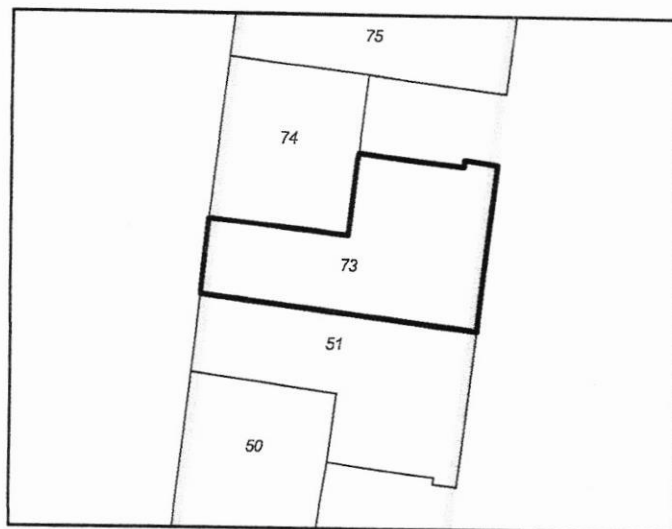
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **55871.515.1288.1.51,**
55871.515.1288.1.74

Под обекта: **няма**

Над обекта: **55871.515.1288.1.76**



Стар идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000386751, ОБЩИНА ПЕРНИК**

Няма данни за идеалните части

Липсва информация издаден от -

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Схема **№ 15-1325384-18.12.2023 г.** издадена въз основа на
заявление с входящ **№ 01-700656-18.12.2023 г.**

Биляна Емилова Александрова ОБА Перник



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ПЕРНИК ОБЛАСТ Перник

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
РОСИЦА ЯНАКИЕВ
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име, фамилия)

АКТ № 7432

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 Ч

Досие 6873

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.11.2013 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект с идентификатор 55871.515.1288.1.73 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и първи, кадастрален район петстотин и петнадесети, имот хиляда двеста осемдесет и осми, сграда едно, самостоятелен обект седемдесет и трети/ състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения със ЗП - 65.50 кв.м. /шестдесет и пет цяло и петдесет стотни квадратни метра/ съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/13.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин“, бл. 5, вх. Г, ет. 1, ап. 73; Самостоятелният обект се намира в сграда 1 /едно/, разположена в поземлен имот с идентификатор 55871. 515.1288 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и първи, кадастрален район петстотин и петнадесети, имот хиляда двеста осемдесет и осми/; Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент; Брой нива на обекта: 1 /едно/ Апартамент № 73 със ЗП - 65.50 кв.м. в едно с мазе № 32 със ЗП - 4.78 кв.м. /четири цяло и седемдесет и осем стотни квадратни метра/; Прилежащите идеални части от общите части на сградата към апартамента са К% - 0.96%; Година на построяване на блока - ЕПЖБ 1978г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Перник, кв. Изток, ул. „Юрий Гагарин“, бл. 5, вх. Г, ет. 1, ап. 73, кад. район 515;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На апартамента: На същия етаж: 55871.515.1288.1.51, 55871.515.1288.1.74; Под обекта: Няма; Над обекта: 55871.515.1288.1.76; На мазето: Изток: мазе №31; Запад: преградна стена; Север: коридор; Юг: преградна стена;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	21 864.40 лв. /двадесет и една хиляди осемстотин шестдесет и четири лева и четиридесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №779 от 01.08.1997г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Делка Георгиева / – Главен експерт “ДИРУС” (подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА ПЕРНИК

Сертифицирана по ISO 9001: 2015

2300 Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ 1А;

тел: 076 /602933; факс 076/603890; www.pernik.bg

ПРОТОКОЛ

№ 6

от заседание на Комисия по чл. 40, ал.1 и чл.41, ал.1 от НРУУРОЖ

11.12.2023 г.

Днес, 11.12.2023 г. от 14:00 часа се проведе заседание на Комисията по чл.40, ал.1 и чл.41, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на Общински съвет - Перник. Комисията е назначена със Заповед №1172/04.07.2023 г. на Кмета на Община Перник.

На заседанието присъстваха: инж. Мирослав Стоицев - Зам.-Кмет при Община Перник /съгласно Заповед №195/18.02.2020 г./; Елизабета Маринова - главен експерт в отдел „ОСКТТУЗ“; Велислава Василева - Методиева - Старши експерт в отдел „ОСКТТУЗ“; Николай Добрев - Началник отдел „ЗССЖП“; Адриана Алексиева - Старши юрисконсулт отдел „ПО“; арх. Ваня Пенева - Началник отдел „ИПКС“ и Емилия Петрова - старши счетоводител отдел „Счетоводство“.

Заседанието се проведе при следния дневен ред:

1. Разглеждане на Молба с Вх.№23/ОС-265/29.11.2023 г. от Кирил Манов, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул. „Младен Стоянов“, бл.8, вх.“Д“, ет.2, ап.96;
2. Разглеждане на Молба с Вх.№23/ОС-260/24.11.2023 г. от Цветанка Верчева, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул. „Рашо Димитров“, бл.93, вх.“Д“, ет.6, ап.114;
3. Разглеждане на Молба с Вх.№23/ОС-258/20.11.2023 г. от Георги Стоянов, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Батановци, ДЦЗ „В. Коларов“, бл.10, вх.“А“, ет.3, ап.5;
4. Разглеждане на Молба с Вх.№23/ОС-245/08.11.2023 г. от Виолета Манова, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Ю. Гагарин“, бл.5, вх.“Г“, ет.1, ап.73.
5. Разглеждане на Молба с Вх.№23/ОС-235/19.10.2023 г. от Бончо Алексиев, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, кв.„Проучване“, бл.7, вх.“В“, ет.4, ап.63.

По I /първа/ точка от дневния ред.

Комисията разгледа Молба с Вх.№23/ОС-265/29.11.2023 г. от Кирил Манов, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Младен Стоянов“, бл.8, вх.“Д“, ет.2, ап.96 и установи, че отговаря на условията за закупуване.

След разисквания, комисията

РЕШИ:

Кирил Г. Манов се допуска до закупуване на обитаваното от него общинско жилище.

МОТИВИ И ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

На основание чл.36 от НРУУРОЖ, служител от отдел „ОСКТТУЗ“ да изготви докладна записка до Общински съвет-Перник с искане за продажба на общински жилища на наематели, които са одобрени и отговарят на изискванията на чл.38, ал.1 от НРУУРОЖ и чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС.

По II /втора/ точка от дневния ред.

Комисията разгледа Молба с Вх.№23/ОС-260/24.11.2023 г. от Цветанка I Верчева, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Рашо Димитров“, бл.93, вх.„Д“, ет.6, ап.114 и установи, че отговаря на условията за закупуване.

След разисквания, комисията

РЕШИ:

Цветанка I Верчева се допуска до закупуване на обитаваното от нея общинското жилище.

МОТИВИ И ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

На основание чл.36 от НРУУРОЖ, служител от отдел „ОСКТТУЗ“ да изготви докладна записка до Общински съвет-Перник с искане за продажба на общински жилища на наематели, които са одобрени и отговарят на изискванията на чл.38, ал.1 от НРУУРОЖ и чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС.

По III /трета/ точка от дневния ред.

Комисията разгледа Вх.№23/ОС-258/20.11.2023 г. от Георги Стоянов, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Батановци, ДЦЗ „В. Коларов“, бл.10, вх.„А“, ет.3, ап.5 и установи, че отговаря на условията за закупуване.

След разисквания, комисията

РЕШИ:

Георги Стоянов се допуска до закупуване на обитаваното от него общинското жилище.

МОТИВИ И ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

На основание чл.36 от НРУУРОЖ, служител от отдел „ОСКТТУЗ“ да изготви докладна записка до Общински съвет-Перник с искане за продажба на общински жилища на наематели, които са одобрени и отговарят на изискванията на чл.38, ал.1 от НРУУРОЖ и чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС.

По IV /четвърта/ точка от дневния ред.

Комисията разгледа Молба с Вх.№23/ОС-245/08.11.2023 г. от Виолета Ъ Манова, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Ю. Гагарин“, бл.5, вх.„Г“, ет.1, ап.73 и установи, че на 08.11.2023 г. Виолета Василева Манова е входирила в Община Перник Заявление и Декларация за ползвано общинско жилище с Вх.№23/ЖН-517/08.11.2023 г.

След разисквания, комисията

РЕШИ:

Виолета I Манова се допуска до закупуване на обитаваното от нея общинското жилище.

МОТИВИ И ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

На основание чл.36 от НРУУРОЖ, служител от отдел „ОСКТТУЗ“ да изготви докладна записка до Общински съвет-Перник с искане за продажба на общински жилища на наематели, които са одобрени и отговарят на изискванията на чл.38, ал.1 от НРУУРОЖ и чл.47, ал.1, т.3 от ЗОС.

По V /пета/ точка от дневния ред.

Комисията разгледа Молба с Вх.№23/ОС-235/19.10.2023 г. от Бончо Алексиев, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр. Перник, кв. „Проучване“, бл.7, вх.„В“, ет.4, ап.63 и установи, че Бончо Спиридонов Алексиев към 16.11.2023 г. не е подал Заявление и Декларация за ползвано общинско жилище за 2023г.

След разисквания, комисията

РЕШИ:

Бончо Алексиев е информиран, че следва да подаде Заявление и Декларация за ползвано общинско жилище за 2023 г. Молба с Вх.№23/ОС-235 от 19.10.2023 г. да се преразгледа на следващо заседание на комисия по чл.40, ал.1 и чл.41, ал.1 от НРУУРОЖ, като се вземе под внимание решението на Комисията по чл.10 от НРУУРОЖ, с което е установено дали Бончо Алексиев отговаря на условията за настаняване в общинско жилище съгласно разпоредбите на НРУУРОЖ.

МОТИВИ И ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Съгласно чл.38, ал.1, т.1 от НРУУРОЖ.

Председател: инж. Мирослав Сто
/съгласно Заповед №195/18.02.2020

Секретар: Елизабета Маринова ..

Членове: 1. Велислава Василева -

2. Николай Добрев

3. Адриана Алексиева ..

4. арх. Ваня Пенева

5. Емилия Петрова