

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

Изх. № 23/ОС-163-2
.....15.11.2023 г.

До
г-н Денислав Захариев
Председател на Общински съвет
гр. Перник

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр.Перник

Вх.№ ОС-569

16.11.....2023г.

ОСК ПСН

БФЕ

17.11.23

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:

ЙОРДАНКА [REDACTED] ПЕТРОВА - Молба с Вх.№23/ОС-163 от 21.07.2023 г., наемател на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Юрий Гагарин“, бл.38, вх.“Г“, ет.5, апартамент №85, който съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перник представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.514.7949.1.85 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот седем хиляди деветстотин четиридесет и девети, сграда първа, самостоятелен обект осемдесет и пети/, със застроена площ – 56.48 кв.м в едно с мазе №91 със ЗП - 3.21 кв.м и 0.71% идеални части от общите части на сградата, състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, при граници на апартамента: На същия етаж: 55871.514.7949.1.86, 55871.514.7949.1.111; Под обекта: 55871.514.7949.1.82; Над обекта: 55871.514.7949.1.88, при граници на мазе №91: Изток - коридор, Запад – преградна стена, Север - мазе, Юг - коридор.

За жилището е съставен Акт за частна общинска собственост №7264 от 26.02.2013 г., утвърден от Кмета на Община Перник и е вписан в Агенция по вписванията - Служба по вписванията - гр. Перник.

Лицето е настанено на адреса със Заповед №623/22.04.2004 г. на Кмета на Община Перник и Заповед №943/13.06.2022 г. на Кмета на Община Перник.

Утвърден е от Кмета на Община Перник Протокол №4 от 18.08.2023 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 18 115.80 лв.

Пазарната оценка на описания имот, изготвена от независим лицензиран оценител е **83 000.00 лв. /осемдесет и три хиляди 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 **ЙОРДАНКА [REDACTED] ПЕТРОВА** - Молба с Вх.№23/ОС-163/21.07.2023 г., наемател на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.,„Юрий Гагарин“, бл.38, вх.„Г“, ет.5, апартамент №85, който съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перник представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.514.7949.1.85 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот седем хиляди деветстотин четиридесет и девети, сграда първа, самостоятелен обект осемдесет и пети/, със застроена площ – 56.48 кв.м в едно с мазе №91 със ЗП - 3.21 кв.м и 0.71% идеални части от общите части на сградата, състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, при граници на апартамента: На същия етаж: 55871.514.7949.1.86, 55871.514.7949.1.111; Под обекта: 55871.514.7949.1.82; Над обекта: 55871.514.7949.1.88, при граници на мазе №91: Изток - коридор, Запад – преградна стена, Север - мазе, Юг - коридор. За жилището е съставен Акт за частна общинска собственост №7264 от 26.02.2013 г., утвърден от Кмета на Община Перник и е вписан в Агенция по вписванията - Служба по вписванията - гр.Перник, за сумата от **83 000.00 лв. /осемдесет и три хиляди лева и нула стотинки/**.

Приложение: 1 брой преписка за продажба, окомплектована със Заявление, Настанителна заповед; Протокол №4 от 18.08.2023 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 ВЛАД
Кмет на Община Пе



В. Методиева
25.07.2023г.

Емил Р. Петрова
24.07.2023г.

Д-р Желю 45, 71 кв. ТЕЦ

ОБЩИНА гр. ПЕРНИК
КМЕТ
Вж. № 23/06.163
21.07.2023г.

МОЛБА

ай Кордошка Кордокова Петровска
ж-мо Желю 45, 71 кв. Д-р Желю 45, 71 кв. Д-р Желю 45, 71 кв.

ТЕЦ

Д-р Желю

молба да ми бъде разрешено закупуването
на обикновено филмче в което живея на
ж. Ю. Петровска Д-р 38 Д-р 85 Вж. 1

Създавам се молбата ми ще бъде
удовлетворена.

13.07.2023г.
гр. Перник

С уважение
Д-р Желю

ОБЩИНА ПЕРНИК- ОБЛАСТ ПЕРНИК

ЗАПОВЕД

№ 623

гр.Перник, 22.04.2004г.

На основание чл.43, ал.1 от Закона за общинската собственост

ПРЕНАСТАНЯВАМ:

ЙОРДАНКА ПЕТРОВА, ЕГН - жител на гр. Перник, заедно с ЧЕТИРИчленното й семейство :
1.ЙОРДАНКА ПЕТРОВА, 2.Димитър Петров, ЕГН: - съпруг,3. Валентин Борисов, ЕГН: син, 4. Денис Петров ЕГН. - син, в общинско жилище за отдаване под наем, състоящо се от две стаи , кухня и сервизни помещения, което се намира в гр. Перник, ул."Ю.Гагарин", блок 38, вход Г, етаж 5, апартамент 85.

СРОК за настаняване – постоянен.

МОТИВИ: ЙОРДАНКА ПЕТРОВА, настанена със 3-д №1170/30.07.2001 год, заема в момента жилище на последен етаж.Има представени документи за здравословен проблем на малкия й син,разглеждани от Комисията по чл.9,1, както и молби за пренастаняване до Кмета и Председателя на ОбС – Перник.

Месечният наем да се определи от "Жилфонд" ЕООД- гр.Перник.

Препис от настоящата заповед да се връчи на сектор "Социални дейности", лицето и "Жилфонд" ЕООД - Перник за сведение и изпълнение.

ПРЕДЛОЖИЛ:

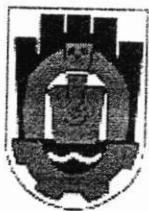
/В: [REDACTED] СД"/

ЗАМ.КМЕТ:

/инж. З.Асенова/

Подписаната, ЙОРДАНКА ПЕТРОВА,
на 22.04.2004г. заповед
№ 623
ПОДПИС [REDACTED] год..

[REDACTED]
инж. А.Георгиева/



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

З А П О В Е Д

№ 943

гр. Перник 13.06 2022 г.

На основание чл. 44 ал. 2 от Закон за местното самоуправление и местна администрация, чл. 43, ал. 1 от Закон за общинската собственост и чл. 21, ал. 1 Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища /НРУУРОЖ/, и Решение № 62 на Комисията по чл. 10, ал. 1 от НРУУРОЖ, обективирано Протокол № 6 от 09.05.2022 г., по повод разгледано Заявление с Вх. №22/ЖН-165 от 04.05.2022г.

НАСТАНЯВАМ:

ЙОРДАНКА

ПЕТРОВА с ЕГН:

в общинско жилище, находящо се в гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин“, бл. 38, ет. **вх.Г, ап.85** (АОС 7264 от 26.02.2013г.), състоящо се от две стаи, кухня и сервизни помещения.

МОТИВИ: Съгласно Решение № 62 на Комисията по чл. 10, ал. 1 от НРУУРОЖ обективирано в Протокол № 6 от 09.05.2022г., по повод разгледано Заявление с Вх. №22/ЖН-165 от 04.05.2022 г., Йорданка Й Петрова отговаря на условията на чл. ал. 2 от НРУУРОЖ..

СРОКЪТ за настаняване е **5 (пет) години**, считано от датата на сключване на Договор за наем или до пренастаняването и в общинско жилище, за каквато жилищна площ отговаря едно лице.

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

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

Задължавам **ЙОРДАНКА ПЕТРОВА** да открие абонаментни партиди на свое име във „Водоснабдяване и канализация“ ООД Перник „Електроразпределителни Мрежи Запад“ АД и/или „Електрохолд Продажби“ АД заплащат разходите свързани с ползването на жилището.

В случай, че наемателя не открие абонаментни партиди на свое име в едномесечен срок, след получаване на договора за наем, ще му бъде прекратен договора за наем.

Задължавам **ЙОРДАНКА ПЕТРОВА** да заплаща наемната цена и консумативни разноски (електроенергия, топлоенергия /отопление и топла вода/ и потребление на вода /вода, канал, пречистване/), както и разходите регламентирани в Решение на Общото събрание на етажната собственост и др. за ползването под наем общинско жилище.

Наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски 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.

КМЕТ:
/Станислав В. /

Подписаният/та
ЕГН: на г. получи Заповед № 243 от
12.06.2022 г., за настаняване с общинско жилище, находящо се в: гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин“, бл. 38, ет. 5, вх. Г, ап. 85

Нямам възражения по текста и давам изричното си писмено съгласие за огласяване на личните ми данни във връзка със Заповед № 243 от 12.06.2022 г.

ПОДПИС:



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

ПРОТОКОЛ

№ 4

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

18.08.2023 г.

Днес, 18.08.2023 г. от 11:30 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: Стефан Кръстев – Зам.-Кмет при Община Перник инж. Росица Петрова – Началник 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-163/21.07.2023 г. от Йорданка Петрова, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Ю. Гагарин“, бл.38, вх.„Г“, ет.5, ап.85;
2. Разглеждане на Молба с Вх.№23/ОС-165/24.07.2023 г.от Станислав Димитров, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр. Перник, ул.„Ю. Гагарин“, бл.31, вх.„Д“, ет.8, ап.23;
3. Разглеждане на Молба с Вх.№23/ОС-167/25.07.2023 г.от Кирил I в Манов, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр. Перник, ул.„Младен Стоянов“, бл.8, вх.„Д“, ет.2, ап.96;

По I /първа/ точка от дневния ред.

Комисията разгледа Молба с Вх.№23/ОС-163/21.07.2023 г. от Йорданка Петрова, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул. „Ю. Гагарин“, бл.38, вх.„Г“, ет.5, ап.85 и установи, че отговаря на условията за закупуване.

След разисквания, комисията

РЕШИ :

Йорданка Петрова се допуска до закупуване на обитаваното от нея 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-165/24.07.2023 г.от Станислав Димитров, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр. Перник, ул.„Ю. Гагарин“, бл.31, вх.„Д“, ет.8, ап.23 и установи, че отговаря на условията за закупуване.

След разисквания, комисията

РЕШИ :

Станислав И Димитров 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 III /трета/ точка от дневния ред.

Комисията разгледа Молба с Вх.№23/ОС-167/25.07.2023 г.от Кирил Манов, с искане за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр. Перник, кв. „Изток“, ул.„Младен Стоянов“, бл.8, вх.„Д“, ет.2, ап.96 и установи, че НЕ отговаря на условията за закупуване.

След разисквания, комисията

РЕШИ :

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

МОТИВИ И ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Съгласно чл.38, ал.1, т.2 от НРУУРОЖ - Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако е наемател не по-малко от 5 г. без прекъсване. Видно от приложения Договор за наем от 11.09.20219 г., Кирил Манов е настанен в общинско жилище, с адрес: гр. Перник ул.„Младен Стоянов“, бл.8, вх.„Д“, ет.2, ап.96 от 3 г. и 11 м.

Председател: Стефан Кръстев...

Секретар: инж. Росица Петрова

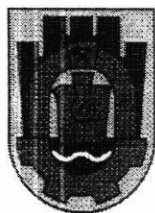
Членове: 1. Велислава Василева

2. Николай Добрев ...

3. Адриана Алексиева

4. арх. Ваня Пенева ..

5. Емилия Петрова ..



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

Изх. № 6404048218 / 21.08.2023 г.

Искането е получено с вх. № 634 / 17.08.2023 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 № 6404Н9934, находящ се в 2300 гр.ПЕРНИК ул.ЮРИЙ ГАГАРИН бл.38 вх.Г ап.85 ет.5, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 55871.514.7949.1.85 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище идентификатор: 55871.514.7949.1.85	56,48	3,21	1/1	18 115,80	18 115,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 18115.80 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 18115.80 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 80 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 31.12.2023 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).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6404048218/18.08.2023 г., за да послужи пред АОС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПЕРНИК , актуални към 21.08.2023 г.

Подпис:

Издаде: МИЛЕНА

А БОГДАНОВА

О Ц Е Н К А

НА

АПАРТАМЕНТ № 85,

находящ се в

гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин” бл. 38, вх.
„Г”, ет. 5

СЕПТЕМВРИ 2023 ГОДИНА

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Наименование и местонахождение на обекта

Обект: Апартамент № 85

Нас. място /община: гр. Перник

Местонахождение: ул. „Юрий Гагарин“ бл. 38, вх. „Г“, ет. 5.

2. Собственик и документ за собственост

Собственост: ОБЩИНА ПЕРНИК

Документи за собственост: Акт за частна общинска собственост № 7264/26.02.2013 г.;

Схема № 15-883811-16.08.2023 г.

3. Характеристика на имота

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

Площи:

- Апартамент – 56,48 кв.м;
- Идеални части от общите части от сградата – 0,71 %;
- Мазе № 91 с площ 3,21 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: 04.09.2023 год.

8. Дата на доклада: 06.09.2023 год .

10. Оценител

Венцислав _____ Груев - оценител на недвижими имоти,
свидетелска книжка № 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. 38, в район отреден за жилищно строителство, търговски и обслужващи дейности.

Имот с идентификатор: 55871.514.7949.1.85.

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. захранваща мрежа и топло захранване.

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 петия етаж на сградата и представлява самостоятелен жилищен обект.

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

Допълнителни работи:

Стандартните за жилищни блокове от този тип:

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

Пограми – 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 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 № 85
1	Година на изграждане	год.	1971
2	Вид на конструкцията		ЕПЖБ
3	Амортизационен срок	год.	80
4	Остатъчна експлоатационна годност	год.	28
5	Застроена площ на апартамента.	кв.м.	56,48
6	Стойност за изграждане на апартамент	лв./кв.м	700
7	Стойност за изграждане на мазе	брой	1 200
8	Изградни части от общите части на сградата	%	0,63
9	Стойност на обекта като нов	лв.	40 736
10	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	%	0%
		лв.	0
		%	0%
11	Допълнителни разходи	лв.	0
12	Стойност на обекта като нов	лв.	40 736
13	Физическо обезценяване	%	32,00%
14	Физическо обезценяване	лв.	13 040
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.	8 147
21	Вещна стойност на строителната част	лв.	35 843
22	Ид. части от правото на строеж	лв.	5 094
23	Стойност на обекта по метода на вещната ст/ст	лв.	40 900

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 04.09.2023 г. е **40 900 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 предлаган наем, определен на база среден предлаган наем в района, при оценяване 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 стойността на имота и са, както следва:

Резултати по "Приходен метод"

№	Наименование	Мярка	Апартамент № 85
1	Приходна площ апартамент	кв.м.	56,48
2	Стойност на наема	лв/кв.м.	8,0
3	Предлаган наем	лв.	450
4	Годишен наем от целия имот	лв.	5 400
5	Разходи по стопанисването	%	10%
6	Разходи по стопанисването	лв.	540
7	Риск от отпадане на наема	%	10%
8	Риск от отпадане на наема	лв.	540
9	Предполагам трайно реализиран чист наем	лв.	4 320
10	Им. части от правото на строеж	лв.	0
11	Личен процент на земята /касае рентираща се земя/	%	0,00
12	Дел на земята от чистия приход	€	0
13	Чист приход от сградата	лв.	4 320
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	год.	1971
15	Експлоатационен срок	год.	80
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	год.	44
17	Дел на ставка на сградата	%	6,00%
18	Умножител		15,38
19	Приходна стойност на сградата	лв.	66 455
20	Необходим разходи за ремонт	лв.	0
21	Приходна стойност на имота	лв.	66 500

Общата приходна стойност на оценяваното недвижимо имущество към 04.09.2023 г. е **66 500 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 имоти 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:

Продажна цена на сравняемия имот	+	Стойност на различието	=	Цена на оценявания имот
	-			

За определяне стойността по сравнителния метод за пазарни аналози са използвани 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: Престиж	Агенция: Имоти Премиер	Агенция: ЕЛИОН			
Предлагана цена	?	44 480 €	55 000 €	46 000 €			
Предлагана цена €/кв.м	?	741 €	902 €	821 €			
Изменение	Описание	Описание	€	Описание	€	Описание	€
			%		%		%
Начин на продажба		договаряне	0	договаряне	0	договаряне	0
			0%		0%		0%
Дата		2023	-37	2023	-45	2023	-41
Дата на продажба		оферта	-5%	оферта	-5%	оферта	-5%
Обща площ	56.48 кв.м	60.00 кв.м	0	61.00 кв.м	0	56.00 кв.м	0
			0%		0%		0%
Местополож.	добро	добро	0	добро	0	добро	0
			0%		0%		0%
Състояние	по БДС	по БДС	0	добро	-90	добро	-41
			0%		-10%		-5%
Функционалност	добра	добра	0	добра	0	добра	0
			0%		0%		0%
Етаж	5 от 8	8 от 8	0	2 от 8	45	6 от 8	0
			0%		5%		0%
Мини/Паван	да	да	0	да	0	да	0
			0%		0%		0%
Коммуникации	добри	добри	0	добри	0	добри	0
			0%		0%		0%
Възможност за паркиране	да	да	0	да	0	да	0
			0%		0%		0%
Изложение	югоизток	югоизток	0	изток-запад	0	югоизток	0
			0%		0%		0%
Общо изменение			-37		-90		-82
			-5%		-10%		-10%
Приравнена цена	752 €	704 €		811 €		739 €	
Стойност на имота				42 450 €		83 000 лв	

Общата стойност по сравнителен метод на оценяваното недвижимо имущество към 04.09.2023 г. е 42 450 евро или 83 000 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 по-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 № 85
Стойност по възстановителен метод	0%	лв	40 900
Стойност по приходен метод	0%	лв	66 500
Стойност по сравнителен метод	100%	лв	83 000
Заключение-Пазарна стойност (СПС)		лв	83 000
		EUR	42 400

Изчислена пазарна стойност на недвижимото имущество към 04.09.2023 год. в размер на 83 000 лева или 42 400 евро.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Апартамент № 85, находящ се в гр. Перник – Изток, ул. „Юрий Гагарин“ бл. 38, вх. „Г“, ет. 5, към 04.09.2023 г. предоставям:

СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

83 000 лева

(осемдесет и три хиляди) лева

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

Оценител:

/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 № 15-883811-16.08.2023 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 55871.514.7949.1.85

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
е от 29.01.2013 г.

Адрес на имота: **гр. Перник, ул. Юрий Гагарин, бл. 38, вх. Г, ет. 5, ап. 85**

Самостоятелният обект се намира на етаж **5** в сграда с идентификатор **55871.514.7949.1**,
предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **55871.514.7949**

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: **56.48 кв.м**

Прилежащи части: **мазе №91 с площ 3.21кв.м. и 0.71% ид.ч. от общите части на сградата**

Ниво: **1**

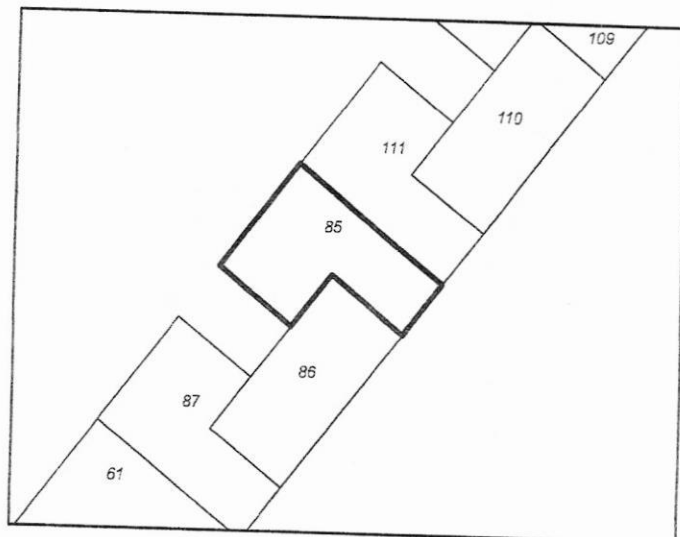
Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **55871.514.7949.1.86,**

55871.514.7949.1.111

Под обекта: **55871.514.7949.1.82**

Над обекта: **55871.514.7949.1.88**



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:

1. ИОРДАНКА ПЕТРОВА

Наем

Заповед № 623 от 22.04.2004г., издаден от ОБЩИНА ПЕРНИК

Схема №
заявлени

идена въз основа на
16.08.2023 г.

ИНОВА ОБА Перник

26 Bx № 812

Вписване по ЗС/ПВ	Приложение № 2
Служба по вписванията	към № 2 и № 3
Вх. рег. № 812	от 26.02.13
Впис. под № 43	том 3
Парти. № 30036	433
Такса за вписване по ЗП	осв. е.т.
Кв. №	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Перник ОБЛАСТ Перник

УТВЪРЖДАВАМ ...
(подпишан)КМЕТ НА ОБЩИНА
РОСИЦА ЯНАКИЕВА
(име, фамилия)Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име, фамилия)

АКТ № 7264

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 Ч

Досие 6705

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.02.2013 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 55871.514.7949.1.85 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин семдесет и първи, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот седем хиляди деветстотин четиридесет и девети, сграда едно, самостоятелен обект трети/ състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения със ЗП - 56.48 кв.м. /петдесет и шест цяло и четиридесет и осем стотни кв.м./ 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, п.к. 2300, ул. "Юрий Гагарин", бл.38, вх.Г, ет.5, ап.85; Самостоятелният обект се намира в сграда 1 /едно/, разположена в имот с идентификатор 55871.514.7949 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин семдесет и първи, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот седем хиляди деветстотин четиридесет и девети /; Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент; Брой нива на обекта: 1 /едно/ Апартамент № 85 със ЗП - 56.48 кв.м. в едно с мазе № 91 със ЗП - 3.21 кв.м. /три цяло и двадесет и една стотни квадратни метра/; Прилежащите идеални части от общите части на сградата към апартамента К% -0.71 %; Година на построяване на ЕПЖБ - 1971г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Перник, ул. "Юрий Гагарин" бл.38, вх.Г, ет.5, ап.85, кад. район 514
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На апартамента: На същия етаж: 55871.514.7949.1.86, 55871.514.7949.1.111; Под обекта: 55871.514.7949.1.82; Над обекта: 55871.514.7949.1.88; На мазето: Изток: коридор; Запад: преградна стена; Север: мазе; Юг: коридор;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	18267.10 лв. /осемнадесет хиляди двеста шестдесет и седем лева и десет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Росица Петрова – Старши експерт “ДИРУС”	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	