

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-165-2
.....15.11.....2023 г.

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

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

гр.Перник

Вх.№ 06-570.....

.....16.11.....2023 г.

ОС К ПС

Б Ф Е

16.11.23

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:

СТАНИСЛАВ [REDACTED] ДОМИТРОВ - Молба с Вх.№23/ОС-165/24.07.2023 г., наемател на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Юрий Гагарин“, бл.31, вх.“Д“, ет.8, апартамент №23, който съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перник представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.514.63.1.113 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот шестдесет и трети, сграда първа, самостоятелен обект сто и тринадесети/, със застроена площ – 46.30 кв.м в едно с мазе №23 със ЗП – 3.65 кв.м и 2.80% идеални части от общите части на сградата, състоящ се от една стая, кухня и сервизни помещения, при граници на апартамента: На същия етаж: 55871.514.63.1.112, 55871.514.63.1.114; Под обекта: 55871.514.63.1.110; Над обекта: няма, при граници на мазе №23: Изток - мазе №22, Запад - мазе №24, Север - стълбище, Юг - двор.

За жилището е съставен Акт за частна общинска собственост №7109 от 24.09.2012 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 №837/23.05.2018 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 14 915.50 лв.

Пазарната оценка на описания имот, изготвена от независим лицензиран оценител е **69 400.00 лв. /шестдесет и девет хиляди и четиристотин 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:

СТАНИСЛАВ [REDACTED] ДОМИТРОВ - Молба с Вх.№23/ОС-165/24.07.2023 г., наемател на общинско жилище, находящо се в гр.Перник, ул.„Юрий Гагарин“, бл.31, вх.“Д“, ет.8, апартамент №23, който съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Перник представлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55871.514.63.1.113 /земище петдесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и едно, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот шестдесет и трети, сграда първа, самостоятелен обект сто и тринадесети/, със застроена площ – 46.30 кв.м в едно с мазе №23 със ЗП – 3.65 кв.м и 2.80% идеални части от общите части на сградата, състоящ се от една стая, кухня и сервизни помещения, при граници на апартамента: На същия етаж: 55871.514.63.1.112, 55871.514.63.1.114; Под обекта: 55871.514.63.1.110; Над обекта: няма, при граници на мазе №23: Изток - мазе №22, Запад - мазе №24, Север - стълбище, Юг - двор. За жилището е съставен Акт за частна общинска собственост №7109 от 24.09.2012 г., утвърден от Кмета на Община Перник и е вписан в Агенция по вписванията - Служба по вписванията - гр.Перник., за сумата от **69 400.00 лв. /шестдесет и девет хиляди и четиристотин лева и нула стотинки/**.

Приложение: 1 брой преписка за продажба, окомплектована със Молба, 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 Перник



В. Мезлочева

29.07.23

До

КМЕТ

Вх. № 23/ОС-165

24.07.2023

КМЕТА НА

Община Перник

и.к. П. Петров

25.03.2023

МОЛБА

от

СТАНИСЛАВ ДИМИТРОВ

Настоящ адрес : гр. Перник, кв. Изток
ул. Юрий Гагарин вл. 31, вх. Д, ет 8, ап. 23
Тел. за връзка

Г-н Кмет,

НЕЛАЯ ДА ЗАКУПЯ ОБЩНСКОТО НИЛИЩЕ,
НАХОДЯЩО СЕ НА ГОРЕПОСОЗЕНИЯ АДРЕС,
КОЕТО НАЕМАМ НА ОСНОВАНИЕ

Заповед за настаняване № 837/23.05.2018
и договор за наем № 23Н51653.

21.07.
2023г.

С уважение:



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

З А П О В Е Д

№ 837
гр. Перник 23.05.2018 г.

На основание чл. 44 ал. 2 от ЗМСМА, чл. 43, т. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1 от НРУУРОЖ, във връзка с постъпила молба с вх. № 18/ЖН-122 от дата 04.04.2018 г.,

НАСТАНЯВАМ:

СТАНИСЛАВ **ДИМИТРОВ**, с ЕГН:

и членовете на семейството му:

1. Янек **Димитров** с ЕГН:
Родствена връзка – брат

в общинско жилище, което се намира в гр. Перник, ул. «Юрий Гагарин», бл. 31, ап. 23, вх. Д, ет. 8 състоящо се от стая, кухня и сервизно помещение.

МОТИВИ: Поради преминаване за стопанисване на общинските жилища към община Перник, съгласно Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Перник, приета с Решение № 1147 от 23.07.2015 год. на Общински съвет гр. Перник и съгласно Решение на Комисията по чл. 10 от НРУУРОЖ, от проведено заседание на 14. 05. 2018 г. и Протокол № 7.

СРОКЪТ за настаняване е до десет години, съгласно чл. 5, ал. 2 от НРУУРОЖ.

Въз основа на настоящата Заповед да се сключи Договор за наем със **СТАНИСЛАВ** **ДИМИТРОВ** на основание чл. 24, ал. 1 от НРУУРОЖ.

С настоящата Заповед отменям Заповед № 25 от 15. 10. 1986 г. и прекратявам Договор за отдаване под наем на държавен /общински/ жилищен имот, сключен между «Жилфонд» ЕООД – Перник и **СТАНИСЛАВ** **ДИМИТРОВ**, считано от 01. 07. 2018 година.

Договор за наем да се изготви от Общинско предприятие «Общинска собственост, спортни и туристически обекти».

Възлагам на **СТАНИСЛАВ** **ДИМИТРОВ** да открие абонаментни
партиди на свое име във «ВиК» ЕООД; «Топлофикация» ЕАД; «ЧЕЗ България» АД и
плаща разходите свързани с ползването на жилището.

Контрола по разплащането на задълженията за наеми и консумативи по
Споразумение, сключено между наемателя и «ЖИЛФОНД» ЕООД, възлагам на
Управителя на дружеството.

Контрол по изпълнение на настоящата Заповед възлагам на – заместник-кмет по
здравеопазване, социални дейности и сигурност и заместник-кмет по икономическа
политика 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 и пред Административен съд - Перник.



Подписаният, СТАНИСЛАВ ДИМИТРОВ на 04.06.2018 год.
получих Заповед № 832 от 25.05.2018 г., нямам възражения по текста и
давам изричното си писмено съгласие за огласяване на личните ми данни във връзка с
нея. Задължавам се в четиринадесет дневен срок, след изтичане на срока за обжалване,
да сключа договор за наем с Община Перник.

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 Й 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 Г 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 Й 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 I 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 I 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 I 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 I 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 I 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

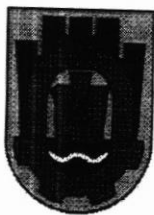
Членове: 1. Велислава Василева

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. № 6404048219 / 21.08.2023 г.

Искането е получено с вх. № 633 / 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 № 6404Н9583, находящ се в 2300 гр.ПЕРНИК ул.ЮРИЙ ГАГАРИН бл.31 вх.Д ап.23 ет.8, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 55871.514.63.1.113 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 8 идентификатор: 55871.514.63.1.113	46,30	3,65	1/1	14 915,50	14 915,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 14915.50 лв. словом
ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 14915.50 лв. словом
ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 50 СТ.

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

Име, презиме, фамилия

ОБЩИНА ПЕРНИК - собственик

ЕГН / ЛНЧ
000386751

Общо по вид задължение, лв.
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. № 6404048219/18.08.2023 г., за да послужи пред АОС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ПЕРНИК, актуални към 21.08.2023 г.

Подпис: ...
Издам

ДАНОВА

ОЦЕНКА

НА

АПАРТАМЕНТ № 23,

находящ се в

гр. Перник, ул. „Юрий Гагарин” бл. 31, вх.
„Д”, ет. 8

СЕПТЕМВРИ 2023 ГОДИНА

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Наименование и местонахождение на обекта

Обект: Апартамент № 23

Нас. място /община: гр. Перник

Местонахождение: ул. „Юрий Гагарин” бл. 31, вх. „Д”, ет. 8.

2. Собственик и документ за собственост

Собственост: ОБЩИНА ПЕРНИК

Документи за собственост: Акт за частна общинска собственост № 7109/24.09.2012 г.;

Схема № 15-883815-16.08.2023 г.

3. Характеристика на имота

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

Площи:

- Апартамент – 46,30 кв.м;
- Идеални части от общите части от сградата – 2,80 % ;
- Мазе № 23 с площ 3,65 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 С. Груев - оценител на недвижими имоти,
сертификат № 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. 31, в район отреден за жилищно строителство, търговски и обслужващи дейности.

Имот с идентификатор: 55871.514.63.1.113.

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 осмия етаж на сградата и представлява самостоятелен жилищен обект.

Апартаментът се състои от една стая, 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 № 23
1	Година на изграждане	год.	1983
2	Вид на конструкцията		ЕПЖБ
3	Амортизационен срок	год.	80
4	Остатъчна експлоатационна годност	год.	40
5	Застроена площ на апартамента	кв.м.	46,3
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	%	0,63
9	Стойност на обекта като нов	лв.	33 610
10	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	%	0%
		лв.	0
11	Допълнителни разходи	%	0%
		лв.	0
12	Стойност на обекта като нов	лв.	33 610
13	Физическо обезценяване	%	37,00%
14	Физическо обезценяване	лв.	12 440
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.	6 722
21	Вещна стойност на строителната част	лв.	27 892
22	Ид. части от правото на строеж	лв.	4 255
23	Стойност на обекта по метода на вещната ст/ст	лв.	32 100

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 **32 100 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 остатъчният срок на ползване.

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

Резултати по "Приходен метод"

№	Наименование	Мярка	Апартамент № 23
1	Приходна площ апартамент	кв.м.	46,3
2	Стойност на наема	лв/кв.м.	8,0
3	Месечен наем	лв.	370
4	Годишен наем от целия имот	лв.	4 440
5	Разходи по стопанисването	%	10%
6	Разходи по стопанисването	лв.	444
7	Риск от отпадане на наема	%	10%
8	Риск от отпадане на наема	лв.	444
9	Предполагам трайно реализиран чист наем	лв.	3 552
10	Из. 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.	3 552
14	Голина на въвеждане в експлоатация на обекта	год.	1983
15	Експлоатационен срок	год.	80
16	Остатъчна еф експлоатационна годност на обекта	год.	43
17	Лихвена ставка на сградата	%	6,00%
18	Множител		15,31
19	Приходна стойност на сградата	лв.	54 368
20	Необходими разходи за ремонт	лв.	0
21	Приходна стойност на имота	лв.	54 400

Общата приходна стойност на оценяваното недвижимо имущество към 04.09.2023 г. е **54 400 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	-	Стойност на сравняемия имот	=	Цена на оценявания имот
-------------------------------------	---	---------------------------	---	--------------------------------	---	----------------------------

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

Резултати по "Пазарен метод"

		Сравнителен аналог №1		Сравнителен аналог №2		Сравнителен аналог №3	
Оценяван Обект		Апартамент		Апартамент		Апартамент	
Локация		гр. Перник - "Изток"		гр. Перник - "Изток"		гр. Перник - "Изток"	
Източник на информация		Агенция: ТАНЯ		Агенция: КРЕДО ЕООД		Агенция: 7 ИМОТИ	
Продажна цена	?	43 460 €		46 520 €		38 350 €	
Прод. цена €/кв.м	?	945 €		969 €		799 €	
Изражение	Описание	Описание	€	Описание	€	Описание	€
			%		%		%
Начин на продажба		договаряне	0	договаряне	0	договаряне	0
			0%		0%		0%
Дата на продажба		2023 оферта	-47	2023 оферта	-48	2023 оферта	-40
			-5%		-5%		-5%
Обща площ	46,30 кв.м	46,00 кв.м	0	48,00 кв.м	0	48,00 кв.м	0
			0%		0%		0%
Местополож.	добро	добро	0	добро	0	добро	0
			0%		0%		0%
Състояние	по БДС	добро	-94	мн добро	-145	добро	-40
			-10%		-15%		-5%
Функционал- ност	добра	добра	0	добра	0	добра	0
			0%		0%		0%
Етаж	8 от 8	6 от 7	0	7 от 8	0	5 от 8	0
			0%		0%		0%
Маце/Таван	да	да	0	да	0	да	0
			0%		0%		0%
Комunikации	добри	добри	0	добри	0	добри	0
			0%		0%		0%
Възможност за паркиране	да	да	0	да	0	да	0
			0%		0%		0%
Изложение	юг	юг	0	юг	0	юг	0
			0%		0%		0%
Общо изражение			-142		-194		-80
			-15%		-20%		-10%
Преразвнена цена	766 €	803 €		775 €		719 €	
Стойност на имота				35 460 €			69 400 лв

Общата стойност по сравнителен метод на оценяваното недвижимо имущество към 04.09.2023 г. е 35 460 евро или 69 400 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 № 23
Стойност по възстановителен метод	0%	лв	32 100
Стойност по приходен метод	0%	лв	54 400
Стойност по сравнителен метод	100%	лв	69 400
Заключение-Пазарна стойност (СПС)		лв	69 400
		EUR	35 500

Изчислена пазарна стойност на недвижимото имущество към 04.09.2023 год. в размер на 69 400 лева или 35 500 евро.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Апартамент № 23, находящ се в гр. Перник – Изток, ул. „Юрий Гагарин” бл. 31, вх. „Д”, ет. 8, към 04.09.2023 г. предоставям:

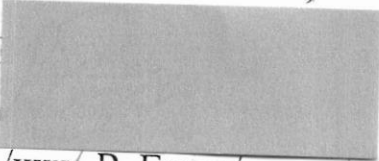
СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

69 400 лева

(шестдесет и девет хиляди и четиристотин) 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 № 15-883815-16.08.2023 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 55871.514.63.1.113

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. 31, вх. Д, ет. 8, ап. 23**

Самостоятелният обект се намира на етаж **8** в сграда с идентификатор **55871.514.63.1**, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **55871.514.63**

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: **46.30 кв.м**

Прилежащи части: **ид.части от общите помещения**

Ниво: **1**

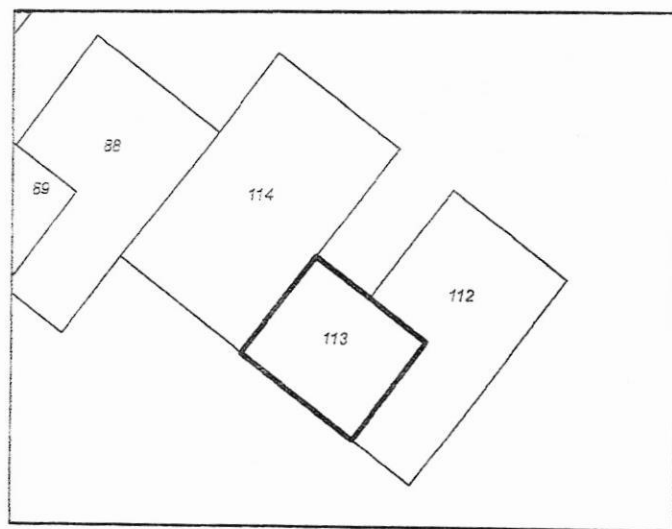
Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **55871.514.63.1.112,**

55871.514.63.1.114

Под обекта: **55871.514.63.1.110**

Над обекта: **няма**



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. **ИЛЧО Д. ЛАЗАРОВ**

Наем

площ 46.3 кв. м

Други № 25 от 15.10.1986г., издаден от ОБ ПЕРНИК

Схема № 15-883815-16.08.2023 г.

заявление

дена въз основа на
3.2023 г.

ИНОВА ОБА Перник



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИСТРАЦИЯТА И
ПЪБЛИЧНОТО РАЗВИТИЕ
ОБЛАСТНО УПРАВЛЕНИЕ ЗА ЧАСТНА
СОБСТВЕНОСТ
Перник ОБЛАСТ ПЕРНИК

КОМЕТ НА ОБЩИНА:
РОСИЦА ЯНАКИЕВА
(име, фамилия)

Приложение № 2
Вписване по ЗСАДВ: 2, т. 2 и чл. 3
Служба по вписванията
Вх. рег. № 3034 от 01-10-2012
Впис. под № 129 том 2, 1555
Партиди: 446
Това е приложение по ЗПТ

Вписване по ЗСАДВ
Служба по вписванията:
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, фамилия)

АКТ № 7109
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 Ч
Досие 6550

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.09.2012 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 55871.514.63.1.113 /землище петдесет и пет хиляди осемстотин семдесет и първи, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот шестдесет и трети, сграда едно, самостоятелен обект сто и тринадесети/ състоящ се от една стая, кухня и сервизни помещения със ЗП - 46.30 кв.м. /четиридесет и шест цяло и тридесет 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.31, вх.Д, ет.8, ап.23; Самостоятелният обект се намира в сграда 1 /едно/, разположена в имот с идентификатор 55871.514.63/ землище петдесет и пет хиляди осемстотин семдесет и първи, кадастрален район петстотин и четиринадесети, имот шестдесет и трети /; Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент; Брой нива на обекта: 1 /едно/ Апартамент №23 със ЗП - 46.30 кв.м. в едно с мазе № 23 със ЗП - 3.65 кв.м. /три цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра/; Прилежащите идеални части от общите части на сградата към апартамента К% - 2.80 %; Година на построяване на ЕПЖБ - 1983г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Перник, ул."Юрий Гагарин" бл.31, вх.Д, ет.8, ап.23 кад. район 514
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На апартамента: На същия етаж: 55871.514.63.1.112, 55871.514.63.1.114; Под обекта: 55871.514.63.1.110; Над обекта: Няма; На мазето: Изток:мазе № 22; Запад:мазе № 24; Север:стълбище; Юг: двор;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	16161.60 лв. /шестнадесет хиляди сто шестдесет и един лева и шестдесет 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 “УОС”	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	