

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ИВАН КОЛЕВ

ЗАМ.КМЕТ НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ОТНОСНО:Предложение за продажба на общински жилищен имот, апартамент по ул. Захари Стоянов, 6, вх.Б, ет.4, ап.10 по реда на ЗОС

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Жилищният имот-апартамент, който предлагам на Вашето внимание е получен в замяна на общински имот с частен от „ЛУКОЙЛ-БЪЛГАРИЯ“ ЕООД - договор, рег.№ 67/18.03.2004 година. Същият беше предоставен за стопанисване и управление на „Жилфонд-инвест“ ЕООД и бяха настанени под наем граждани с установени жилищни нужди, картотекирани по реда на чл.22 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд (НРУУЖННПНРЖОЖФ).

Поради високата наемна цена наемателите се отказаха от това жилище и няма други желаещи да го ползват.

С оглед осигуряване на бюджетни приходи на Общината и липсата на интерес от страна на крайно нуждаещи се граждани да наемат апартамента, предлагам да бъде продаден по реда на Закона за общинската собственост следният жилищен имот:

- апартамент №10 със застроена площ 122.52 /Сто двадесет и две цяло и петдесет и две стотни/, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.624.7835.1.21/седем, две, шест, две, четири, точка, шест, две, четири, точка, седем,осем,три,пет,точка,едно,точка,две,едно/,по КК на гр.Добрич, находящ се по ул. Захари Стоянов № 6, ведно с избено помещение № 1 с площ 15.07 кв.м, таван № 12 с площ 14.80 кв.м.

Началната тръжна цена на жилището, определена с експертна оценка е 75 060.00(Седемдесет и пет хиляди, 0.60)лева.

Данъчната оценка на имота е 57 476.90(Петдесет и седем хиляди четиристотин седемдесет и шест и 0.90) лева.

Имотът е частна общинска собственост, актуван с АОС №4844/11.07.12 г. Същият не е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти Общинска собственост за 2012 г., приета с решение № 4-7/31.01.2012 г.

Съгласно чл.8, ал.9 от ЗОС Програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам същият да бъде включен в Програмата.

С решение 41-12/26.02.2002 г. на Общински съвет общинските жилищни имоти бяха включени в баланса на „Жилфонд-инвест“ ЕООД. Това налага при продажбата му дружеството да отпише жилището с балансова му стойност.

Предвид гореизложеното, предлагам Общински съвет да приеме следните:

ПРОЕКТ !

РЕШЕНИЯ:

I. На основание чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА и чл.8, ал.9, т.2 от ЗОС Общински съвет град Добрич допълва Програмата за управление и разпореждане със следният имот–общинска собственост, предвиден за продажба:

- самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624..624.7835.1.21 по КК на град Добрич- ап.10 по ул.Захари Стоянов № 6, вх.Б, ет.4.

II. На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.9 от ЗМСМА, чл. 137, ал.1, т.4 и чл.147, ал.2 от ТЗ; чл.15, ал.1, т.3 от Наредбата за упражняване правата върху общинската част от капитала на търговските дружества, гражданските дружества по Закона за задълженията и договорите и сдружения по Закона за юридическите лица с нестопанска цел, ЕООД „Жилфонд-инвест“ гр.Добрич да отпише по балансова стойност следният жилищен имот, апартамент:

- ап.10 по ул.Захари Стоянов № 6, вх.Б, ет.4.

III. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 35, ал.1 от ЗОС и чл.45, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество Общински съвет град Добрич **дава съгласие за продажба чрез публичен търг с тайно наддаване и одобрява предложената начална тръжна цена на** следният имот:

- апартамент №10 със застроена площ 122.52 /Сто двадесет и две цяло и петдесет и две стотни/, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.624.7835.1.21/седем, две, шест, две, четири, точка, шест, две, четири, точка, седем,осем,три,пет,точка,едно,точка,две,едно/,по КК на гр.Добрич, находящ се по ул. Захари Стоянов № 6, ведно с избено помещение № 1 с площ 15.07 кв.м, таван № 12 с площ 14.80 кв.м, актуван с АОС №4844/11.07.2012 г. и начална тръжна цена 75 060.00(Седемдесет и пет хиляди, 0.60)лева, **без включен ДДС**. Данъчната оценка на имота е 57 476.90 (Петдесет и седем хиляди четиристотин седемдесет и шест и 0.90) лева.

IV. Заплащането да се извърши по достигнатата на търга цена в лева.

V. Възлага на кмета на Общината последващите съгласно закона действия.



ИВАН КОЛЕВ

Заместник-кмет на Община град Добрич



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ДОБРИЧ

9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, acad_dobr@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 10408 / 04.07.2012 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор **72624.624.7835.1.21**

Гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15 / 12.05.2005г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

Адрес на имота: гр. Добрич, п.к. 9300, ул. ЗАХАРИ СТОЯНОВ № 6, вх. Б, ет. 4, ап. 10

Самостоятелният обект се намира в сградата № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор
72624.624.7835

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент**

Брой нива на обекта: **1**

Посочена в документа площ: **122.52 кв.м**

Прилежащи части: **Изба №1 - 15.07 кв.м; Таван № 12 - 14.80 кв.м; 4.52% ид.ч от общите части на сградата**

Собственици:

1. 000852932, ОБЩИНА ДОБРИЧ

Няма данни за идеалните части

Липсва информация издаден от .

Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **72624.624.7835.1.20,**

72624.624.7835.1.22

Под обекта: **72624.624.7835.1.15**

Над обекта: **няма**

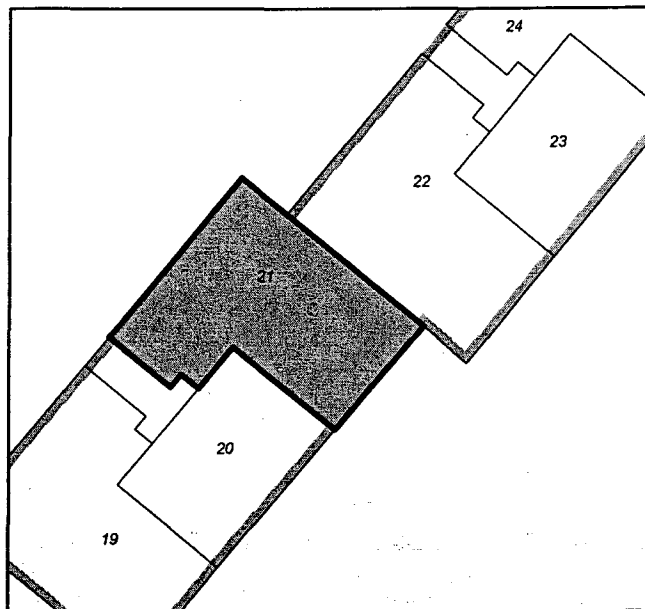


Схема № 10408 / 04.07.2012 г. е издадена въз основа на документ с входящ № 99-7890 / 04.07.2012 г.



/Славка Николова/



“ЖИЛФОНД-ИНВЕСТ” ЕООД ГРАД ДОБРИЧ
гр.Добрич ул.”Ген.Киселов”№1; тел. 058/602-565
факс 058/603-309; e-mail:jil_invest@dobrich.net

‘ЖИЛФОНД - ИНВЕСТ’ ЕООД
Изх. № *10-03-3118/11.07.12*
гр. Добрич

ЕКСПЕРТНО СТАНОВИЩЕ

ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – АПАРТАМЕНТ

УЛ. „ЗАХАРИ СТОЯНОВ” №10 ВХ.”Б” ЕТ.4 АП.№10

ГР.ДОБРИЧ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

/ Начална стойност за провеждане на търг /

СОБСТВЕНИК: ОБЩИНА ГР. ДОБРИЧ

Пазарна стойност:

- 75 060,00 лева

Валутен курс към датата на оценката :

1 USD = 1,59205 BGL

1 EUR = 1,95583 BGL

ОЦЕНИТЕЛ:

[Signature]
Л.ЯНЕВА



/ИЛ. МИХАЙЛОВ/

ЮЛИ 2012 ГОДИНА

ГР. ДОБРИЧ

ЕКСПЕРТНО СТАНОВИЩЕ

ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – АПАРТАМЕНТ
УЛ. „ЗАХАРИ СТОЯНОВ“ №10 ВХ.„Б“ ЕТ.4 АП.№10
ГР.ДОБРИЧ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

1. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Предмет на оценката:

Апартамент №10; IV-ти жилищен етаж, състоящ се от три стаи, столова, кухн. бокс, серв.п-ния

и балкони със застроена площ

- 122,52 кв.м /130,20м2/

Избено помещение №1 със светла площ

- 15,07 кв.м

Таванско помещение №12 със светла площ

- 14,80 кв.м

Кич от общите части на сградата

- 0,0452 /7,68м2/

0,0452 от правото на строеж в/у ЗП 586,76м2

- 26,52 кв.м

Собственик на имота:

Община гр.Добрич

Дата на оценката: 10.07.2012 г.

Предназначение на оценката:

Начална стойност за провеждане на търг

Изпълнител на оценката:

Параскева Динкова Янева - лиценз №1464 /1993 г. , лиценз № 938/ 1993 г. на Агенция по приватизация град София; сертификат №100100342/14.12.2009г. на КНОБ

Предоставена информация:

- Правна информация
- Акт за общинска собственост /частна/
- Данъчна оценка
- Схема на Служба по ГКК гр.Добрич
- Цена на подобни имоти
- Оглед на място
- Информация за цените на СМР
- Пазарни предпоставки

Местоположение на имота:

Град Добрич

ул. „Захари Стоянов“ №10 вх.Б ет.4 ап.№10;

Населено място: I-ва категория, II група ; Зона: I-ва

Правно състояние на оценявания имот:

За оценявания имот е представен акт за общинска собственост. Апартаментът е част от оборотния жилищен фонд на Община гр.Добрич. Жилищният блок, в който е оценявания апартамент е строен с отстъпено право на строеж през 1978 г. по система – монолитна. Състои се от два входа на 4 етаж. Правото на строеж и общите части са изчислявани за двата входа е общо 24 апартамента. Жилищният блок е разположен в I-ва зона на гр.Добрич.

Техническо описание на имота:

Оценяваният апартамент е разположен на 4-ти етаж /по 3 ап. на етаж/ и се състои от три стаи, столова, кухня, сервизни помещения и балкони, с принадлежащо избено и таванско

помещения. Апартаментът е с изложение север-юг, като на юг са дневна и спалня, а на север са разположени – кухня, столова и втора спалня. Всички помещения излизат на две тераси – южна и северна. Към апартамента има избено и таванско помещение, като таванското помещение е с южно изложение и също има излаз на тераса. Състоянието на жилището към датата на оценката е както следва:

- Година на строителство – 1978г.
- Конструкция – монолитна – 4 етаж + тавански и избен етаж
- Мазилки – всички външни и вътрешни са изпълнени; постно боядисване стени и тавани;
- Подови настилки - теракот в кухня; паркет във всички стаи, обикновена мозайка в коридор
- Сервизни помещения – теракот, фаянс – за ремонт
- Дограма – дървена ;

Към датата на огледа, апартамента е в задоволително състояние. Не са правени ремонти през последните години от живеещите там наематели.

Подходът към жил.блок е от север – дворно пространство.

Районът е изцяло жилищен. В близост има търговски обекти, училище, детска градина. Инфраструктурата в района е изградена.

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

За определяне на пазарната стойност на имота са приложени като най-подходящи за случая – метода на текуща възстановителна стойност , метода на приходната стойност и метода на сравнителната стойност.

2.1. Метод на текуща възстановителна стойност - базира се на разходите за създаване на имота. 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, като местоположение, големина, разпределение на пространството, конструкция, състояние, отчитане на нужните инвестиции, време и др. Към получената стойност се прибавя стойността на ПИ или правото на строеж.

Оценката е както следва:

Показатели	Мярка	Стойност
ЗП – 122,52м ² ; общи части – 7,68м ² ; ПС – 26,52м ²		
Инвестиционна стойност	лв.	96350,00
Стойност с подобрения	лв.	2400,00
Обща експлоатационна годност	год.	100
Възраст към датата на оценката	год.	34
Остатъчна експлоатационна годност	год.	66
Овехтяване %	%	17
Овехтяване в лева	лв.	16790,00
Необходими ремонтни работи	лв.	4400,00
Право на строеж	лв.	8750,00
Вещна стойност	лв.	86 310,00

2.2 Метод на приходната стойност – базира се на капитализиране на дохода от имота. Стойността се определя от способността на имота, при съществуващото застрояване, да реализира парични приходи от наем и да възвръща вложените инвестиции. Очакваните бъдещи приходи и разходи се привеждат към настоящия момент – определя се настоящата (капитализирана) стойност на очакваните бъдещи чисти парични приходи. Взети са предвид средните наемни стойности на подобни имоти.

№	Наименование	Мярка	Стойност
1	Срок на експлоатация	год.	66
2	Наемна площ	кв.м.	122,52
3	Месечен наем	лв.	300,00
4	Годишен наем	лв.	3600,00
5	Оперативни разходи-20 %	лв.	720,00
6	Годишен доход	лв.	2880,00
7	Данъци	лв.	150,00
8	Нетен годишен доход	лв.	2730,00
9	Норма на капитализация	%	12
10	Фактор		8,3162
11	Оценка на имота	лв.	22 700,00

2.3. Метод на сравнителната стойност – при този метод са взети данни от действително извършени продажби на подобни имоти. Средна продажна цена – **90 000,00 лева**.

В резултат на приложенията на посочените методи, оценителят е получил следните оценъчни стойности:

2.1. По метода на текуща възстановителна стойност 86 310,00 лева

2.2. По метода на приходната стойност 22 700,00 лева

2.3. По метода на сравнителната стойност 90 000,00 лева

Оценъчната пазарна стойност на имота се намира в диапазона между трите оценки.

Оценителят счита, че средната стойност може да се получи чрез относително претегляне на трите стойности. Той придава значимост на резултатите от приложението на първия метод 0,4; резултата от приложението на втория метод 0,2 и от третия – 0,4.

При тези обстоятелства, оценителят определя

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ : 75 060,00 лева

Словом: Седемдесет и пет хиляди и шестдесет лева

Данъчна оценка: 57 476,90 лв.

3. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очергани в него и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.

Лицензиран оценител:

П. Янева