РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Община Роман

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

Класификация на информацията:
ниво 0, TLP-WHITE

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РОМАН

ОБЩИНА РОМАН
Регистрационен индекс и дата
0800-НЗ 1 18.03.2024г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

ВАЛЕРИ [redacted]В РОЛАНСКИ

Кмет на Община Роман

Относно: Продажба на общинско жилище на адрес: гр. Роман, бл.3, вх.В, ап.10, ет.3 по реда на чл.35, ал.1 от ЗОС

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на т.1 от Раздел 1.ИМОТИ, ЗА КОИТО ЩЕ БЪДЕ ПРОВЕДЕНА ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОДАЖБА от Годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2024 г., приета с Решение № 52 от протокол № 6/01.03.2024 г. на Общински съвет Роман, предлагам Общински съвет гр.Роман да обсъди и приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА във връзка с чл.35, ал.1 и ал.6 от Закона за общинската собственост и чл.40, ал.1 от Наредба №12 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, Общински съвет Роман, дава съгласие да бъде обявен публичен търг с явно наддаване по реда на глава осма от Наредба №6 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти на ОбС-Роман за продажба на **общински жилищен имот, представляващ самостоятелен обект в сграда, апартамент № 10 във вх. В, бл.3, ет.3** със ЗП от 41,57 кв.м,при съседи: отляво – ап.№ 9, отдясно – ап. № 11, отгоре – ап. № 14, отдолу – ап. № 6, ведно с избено помещение № 10 с площ от 3,80 кв.м и 1,07% идеални части от общите на сградата и от правото на строеж върху мястото, където сградата е построена - УПИ I, пл.№ 924 в кв.61 по Кадастралния и регулационен план

3130 Роман, бул. Христо Ботев № 132-136
тел.: 09123/20 64, факс: 09123/2349
e-mail: roman@roman.bg
web: www.roman.bg

на гр. Роман, одобрен със Заповед № 154/06.06.1996 г. на Кмета на община Роман, подробно описания в АЧОС № 1183/16.09.2005 г.

2. Определя пазарна цена в размер на **2 100,00 лв./ две хиляди и сто лева**/ без начислен ДДС, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим оценител на имоти, регистриран по ЗНО, която да се смята за начална тръжна цена.

Приложения:

1.Копие от Акт за общинска собственост, скица на имота и актуална данъчна оценка.

2.Копие от експертна оценка.

ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ

Кмет на Община Роман

3130 Роман, бул. Христо Ботев № 132-136
тел.: 09123/20 64, факс: 09123/2349
e-mail: roman@roman.bg
web: www.roman.bg

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

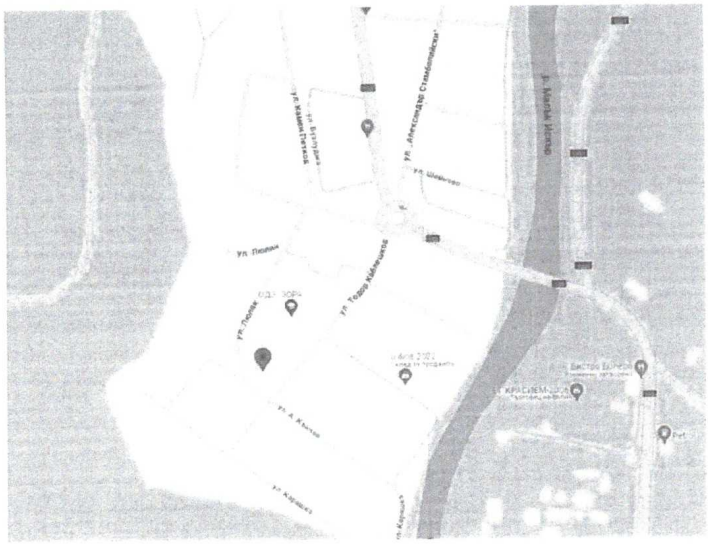
на недвижим имот

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

НЕДВИЖИМ ИМОТ - частна общинска собственост, представляващ: **Апартамент № 10**, с адрес на имота: гр. Роман, бл. 3 /трети/, вх. В, **ет. 3**, с предназначение: за жилище, **с площ** по документ **41,57 кв.м.**, при съседи: отляво – апартамент № 9, отдясно – апартамент № 11, отгоре – апартамент № 14, отдолу – апартамент № 6, ведно с избено помещение № 10 с площ 3,80 кв.м. и 1,07 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, където сградата е построена – УПИ I, пл. № 924, кв. 61 по Кадастрален и регулационен план на гр. Роман.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

гр. Роман, общ. Роман, обл. Враца



ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ДОКЛАДА:

02.02.2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ 2

1.1. Описание на заданието 2

1.2. Резюме на оценителския доклад 2

1.3. Ограничителни условия 3

1.4. Информационни източници 3

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ 4

2.1. Местоположение и характеристика на района 4

2.2. Описание на ИМОТА 4

2.3. Правен статут 5

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ 5
НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО ВЕЩЕН МЕТОД

3.1. Описание на МЕТОДА 5

3.2. Оценка на ИМОТА 5

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ 7
НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

4.1. Описание на МЕТОДА 7

4.2. Оценка на ИМОТА 7

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ 8
НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за частна общинска собственост № 1183/16.09.2005 г., вписан на 27.10.2005 г., под № 115, том IX, д. № 1811, д.вх. № 2256 от Съдията по вписванията при Службата по вписванията – гр. Мездра;
2. Скица № 382/17.11.2022 г. на урегулиран поземлен имот на Община Роман;
3. Удостоверение изх. № 5610000037/17.01.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Възложено е изготвяне на пазарна оценка на **НЕДВИЖИМ ИМОТ**- частна общинска собственост, представляващ: **Апартамент № 10**, с адрес на имота: гр. Роман, бл. 3 /трети/, вх. В, **ет. 3**, с предназначение: за жилище, **с площ** по документ **41,57 кв.м.**, при съседи: отляво – апартамент № 9, отдясно – апартамент № 11, отгоре – апартамент № 14, отдолу – апартамент № 6, ведно с избено помещение № 10 с площ 3,80 кв.м. и 1,07 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, където сградата е построена – УПИ I, пл. № 924, кв. 61 по Кадастрален и регулационен план на гр. Роман.

Възложител: ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител.

Изпълнител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Петя Георгиева Велкова - Антова – независим експерт-оценител, Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100102190/17.11.2014 г. – за недвижими имоти, издаден от КНОБ.

Цел на оценката: Изготвяне на заключение за **пазарната стойност на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ,** предмет на оценителския доклад към датата на оценката, за нуждите на Възложителя, във връзка с извършване на разпоредителна сделка с имота /продажба/.

Използвана методика при изготвяне на оценката: Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), без да влиза в противоречие с МСО и ЕСО. При извършване на оценката са приложени основни и признати подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването, тяхното дефиниране и заключение за стойността, а именно:

- Разходен подход – Метод на вещната стойност;
- Пазарен подход – Метод на пазарните аналози.

Дата на оценката: 02.02.2024 г.

Срок на валидност на оценката: шест месеца след изготвянето й.

Валута на доклада: Оценката е изготвена в лева.

1.2. Резюме на ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

ИМОТ	Площ / кв.м. /	Предназначение	Стойност /лева/
Апартамент № 10, с адрес на имота: **гр. Роман, блок 3 /трети/, вход В, етаж 3** и прилежащо мазе, разположен в жилищна сграда, построена в УПИ I-924, кв. 61 по кадастрален и регулационен план на гр. Роман	**41,57**	Жилище	**2 100.00**

В пазарната стойност не е включен ДДС.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102190 от 17.11.2014 год.
Петя Георгиева Велкова - Антова

Експерт-оценител:..... .....
Петя Георгиева Велкова-Антова
Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 100102190/17.11.2014 г., издаден от КНОБ

1.3. Ограничителни условия

Настоящият оценителски доклад и даденото заключение за пазарна стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя, не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г., без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване (МСО) и Европейските стандарти за оценяване (ЕСО).
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания недвижим имот и друга писмена, графична и устна получена при огледа информация, имаща отношение към тази пазарна оценка, са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и се приемат от Изпълнителя, без последният да прави допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.
- Срокът на валидност на оценката е 6 /шест/ месеца от датата на изготвянето й.
- Оценката е изготвена от името на оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта си при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания недвижим имот и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на този доклад.
- Заключенията на оценителя за крайната пазарна или друга стойност на оценявания недвижим имот, нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

1.4. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на изходна информация, предоставена от Възложителя:

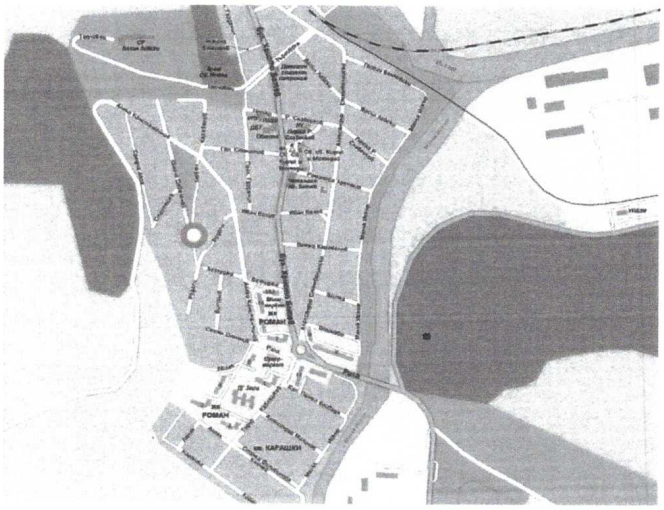
1. Акт за частна общинска собственост № 1183/16.09.2005 г., вписан на 27.10.2005 г., под № 115, том IX, д. № 1811, д.вх. № 2256 от Съдията по вписванията при Службата по вписванията – гр. Мездра;
2. Скица № 382/17.11.2022 г. на урегулиран поземлен имот на Община Роман;
3. Удостоверение изх. № 5610000037/17.01.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от списание “Строителен обзор” – СЕК 7-8/2023 г.;
5. Извършено проучване на пазара на недвижими имоти – търсене и предлагане, както и на реализирани сделки с подобни имоти в района на оценявания имот.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение и характеристика на района

Оценяваният имот се намира в област Враца, община Роман, по плана на град Роман.

Градът е разположен на река Искър и нейния приток Малък Искър, на надморска височина 150 м. Отстои на 42 км източно от областния център Враца, на 29 км източно от Мездра, на 120 км североизточно от София по републиканската пътна мрежа, а по железопътна линия – на 109 км. Населението на града е 2668 души по текущата демографска статистика за населението - към 15.09.2022 г. на НСИ.



Оценяваният имот е самостоятелен обект в седеметажна жилищна сграда - многофамилна, построена в урегулиран поземлен имот, снабден с ток и вода. Имотът е прилежащ към сградата, равнинен е, не е ограден и е със свободен достъп. Изпълнена е вертикална планировка – тротоарни настилки и паркинг. Сградата е законно построена и е въведена в експлоатация, а оценяваният апартамент е с отстъпено право на строеж.

Жилищната сграда е изпълнена по традиционна строителна технология – стоманобетонни плоскости, монтирани една за друга чрез заваряване на оставените предварително армировъчни връзки. Конструкцията е панел. Покривът е плосък. Сградата е захранена с ток и вода. Общите части на сградата са изпълнени със стандартни довършителни работи.

Жилищната сграда е ситуирана в края на града.

На лице са пътни артерии, свързващи имота с всички точки на града, с добра транспортна достъпност и комуникативен с градската транспортна мрежа.

Районът е застроен с преобладаващи жилищни сгради - средноетажни блокове, построени предимно по монолитни технологии.

Благоустрояването на района е добро. Комуналното обслужване също е добро.

Районът е с добре изградени елементи на инженерната инфраструктура, както следва:

- електрификация – изградена
- водопровод – изграден
- канализация – изградена
- улична (пътна) мрежа – изградена.

2.2. Описание, вид и състояние на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Функционалност и предназначение

Апартаментът се състои от кухня, дневна, коридор и санитарно помещение.

Довършителни работи

Апартаментът е със стандартно изпълнени довършителни работи.

Заключение за състоянието на недвижимия имот, към датата на огледа:
Оценяваният недвижим имот – апартамент е самостоятелно обособена част от масивна, жилищна сграда. Същият се използва по предназначение – за жилище. В лошо физическо-конструктивно и функционално състояние е, не се поддържа добре от наемателите, които го ползват от години, предвид което се нуждае от основен ремонт и подобрения.

2.3. Правен статут на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Правният анализ на собствеността не е предмет на тази експертиза и оценителят не носи отговорност при откриване в бъдеще на евентуална обремененост на имота по отношение на собствеността му и/или други "тежести".

Забележка: Вещно-правният режим, в това число: правото на собственост, ограничени вещни права, сключени наемни договори, договори за ползване на имотите от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика, не влияят върху стойността на имота, при изготвянето на оценката.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО ВЕЩЕН МЕТОД

3.1. Описание на метода

Методът е основен при определяне на пазарната стойност на сграда и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всички разходи за изграждане на обекта.

Пазарната стойност на сградата е нейната амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 \ [\%]$$ където:

WM - обезценяване в %;
A - възраст, год.;
GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване, се определят в проценти от възстановителната стойност на сградата, на база на експертен оглед и налична информация.

3.2. Оценка на недвижимия имот

В настоящата оценка са използвани усреднени пазарни цени (лв./м^2 и лв./м^3) на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнени довършителни и инсталационни работи. Източниците на информация за единичните цени по видове работи са офертите на строителни фирми от региона, специализирана литература като издания на "Стройексперт - СЕК", статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството" – 2023 г., "Строителен обзор" – брой 7-8/2023 г.

Използваният еталон е 12 – „Едносекционна панелна сграда", категория „стандарт" - 853,00 лв./кв.м без ДДС.

Имотът е оценен на база цена на квадратен метър разгъната застроена площ.

Така изчислената производствена (възстановителна) стойност е намалена с обезценката от възраст, строителни недостатъци и повреди, и стопанско обезценяване.

Общият физически живот и остатъчният експлоатационен срок са съобразени с Eurocode – националното приложение към EN-1990:2002, което част от БДС EN-1990:2003 и експертния оглед и преценка.

Физическото износване е определено на база общия и остатъчния експлоатационен живот по квадратичната формула.

Обезценяването, поради строителни недостатъци и повреди се обуславя от състоянието на носещата конструкция на сградата и качеството на изпълнение, степента на поддръжка на сградите. Стойността на необходимите инвестиции за ремонтни работи по сградите е определена като процент от възстановителната стойност на обекта на базата на експертен оглед и налична информация за цени на строителни материали и услуги.

Икономическото и функционално обезценяване отразява от една страна пазара на недвижими имоти в района, а от друга – конкретно състоянието на оценявания обект.

Изчисленията, са представени в следващата таблица:

№	Общи данни	Измер.	Сграда	Забележка
1	Година на въвеждане на сградата в експлоатация	год.	1980	
2	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	60	Експ. мнение
3	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	16	
4	Разгъната застроена площ на имота	кв.м.	41.57	
5	Площ на прилежащо мазе	кв.м.	3.80	
6	Площ на прилежащ таван	кв.м.		Няма данни
	Разходи за изграждане:			
7	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	853.00	Еталон 12, СЕК бр.7-8/2023 г., кат. - стандарт
8	Стойност за изграждане на прил. мазе/таван	лв./кв.м	341.20	
9	Стойност на обекта като нов по БДС и СЕК	лв.	36755.77	
10	Стойност на елементи подлежащи на допълн.калкулация - външни мрежи и проводи	%	0	
11	Стойност на елементи подлежащи на допълн.калкулация	лв.	0.00	
12	Допълнителни разходи-проектиране	%	0	
13	Допълнителни разходи	лв.	0.00	
14	Стойност на обекта като нов	лв.	36755.77	
	Техническо обезценяване:			
15	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	63.56	
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	23361.97	
16	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	30.00	
	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	11026.73	
17	Всичко техническо обезценяване	лв.	34388.70	
18	Вещна стойност на строителната част	лв.	2367.07	
	Икономическо обезценяване:			
19	Икономическо обезценяване	%	1.00	
	Икономическо обезценяване	лв.	367.55	
	Подобрения:			
20	Стойност на подобренията	%	0	
	Стойност на подобренията	лв.	0.00	Опред. за ап.
Стойност на ИМОТА в деня на оценката, след закръгление		**лв.**	**2 000.00**	

Изчислена по Вещния метод стойността на **недвижимия имот,** предмет на оценителския доклад, **към 02.02.2024 г.**, възлиза на:

2 000.00 /две хиляди/ лв.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

4.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на **НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ** въз основа на цената на съпоставими имоти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния имот. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания имот, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти. Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем. Изборът на тези показатели до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

4.2. Оценка на недвижимия имот

В настоящата оценка е използвана информация от Публичния регистър за извършени разпоредителни сделки от Община Роман, през последните две години. Оценителят счита, че именно продадените апартаменти от Общината, са най-подходящите пазарни аналози /еталонни обекти/ на оценявания имот.

Оценителят приема допускането, че получената на база офертни цени среднопретеглена продажна цена за 1 кв.м. застроена площ, не следва да бъде коригирана, тъй като е изведена на база реална сделка, като са използвани корекционни коефициенти за местоположение, за площ, за етаж, за вид и състояние и изпълнени довършителни работи.

Изчисленията, са представени в следващата таблица:

№	Пазарни аналози (продажби)	Продаж на цена лева	РЗП	Продажна цена ЛВ/м2	Коеф. офертна цена	Коеф. местопо лож-е	Коеф. площ	Коеф.за етаж	Коеф. изпълн-е и съст-е	Кориг. паз. цена ЛВ/м2
1	Вид имот: **апартамент № 21** Цена: 2046 лв. (52,02 лв./m2) Местоположение: град Роман, блок 3, вход В, етаж: 6-ти; Данни: Площ: 39,33 m2; Строителство: Панел	2046	39.33	52.02	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	53.58
2	Вид имот: **апартамент № 28** Цена: 2630 лв. (45,01 лв./m2) Местоположение: град Роман, блок 3, вход Б, етаж: 7-ми; Данни: Площ: 58,43 m2; Строителство: Панел	2630	58.43	45.01	1.00	1.00	1.10	1.04	1.00	51.49
3	Вид имот: **апартамент № 22** Цена: 2170 лв. (52,20 лв./m2) Местоположение: град Роман, блок 3, вход В, етаж: 6-ти; Данни: Площ: 41,57 m2; Строителство: Панел	2170	41.57	52.20	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	53.77
									Средна продажна цена за м2	**52.95**

Обобщени резултати по метода на пазарните аналози:

Сравнителна стойност за 1 кв.м	52.95	лв./кв.м
Разгъната застроена площ	41.57	кв.м
Стойност на ИМОТА в деня на оценката, след закръгление	**2 200.00**	**лв.**

Изчислена по Метода на пазарните аналози стойността на **недвижимия имот,** предмет на оценителския доклад, **към 02.02.2024 г.**, възлиза на:

2 200.00 /две хиляди и двеста/ лв.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

В резултат на осъществените оценки по избраните методи, бяха получени следните стойности на оценявания недвижим имот, **към 02.02.2024 г.**, възлизащи на:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Тегловен коефициент
1	**Метод на вещната стойност**	**2 000.00**	**0.50**
2	**Метод на пазарните аналози**	**2 200.00**	**0.50**

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и състоянието на пазара, оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на метода на вещната стойност и на базата на метода на пазарните аналози, съответно 50% : 50%.

Получената по този начин крайна оценка на недвижим имот, представляващ: **НЕДВИЖИМ ИМОТ** - частна общинска собственост, представляващ: **Апартамент № 10**, с адрес на имота: гр. Роман, бл. 3 /трети/, вх. В, **ет. 3**, с предназначение: за жилище, **с площ** по документ **41,57 кв.м.**, при съседи: отляво – апартамент № 9, отдясно – апартамент № 11, отгоре – апартамент № 14, отдолу – апартамент № 6, ведно с избено помещение № 10 с площ 3,80 кв.м. и 1,07 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, където сградата е построена – УПИ I, пл. № 924, кв. 61 по Кадастрален и регулационен план на гр. Роман,
към датата на оценка: 02.02.2024 г., възлиза на:

2 100.00 лв. (две хиляди и сто лева) без вкл. ДДС

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102190 от 17.11.2014 год.
Петя Георгиева Велкова - Антова

Експерт-оценител:.....
Петя а Велкова-Антова
Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 100102190/17.11.2014 г., издаден от КНОБ

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Чл. 21 от Закон за независимите оценители/ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

....
Петя а Велкова-Антова

Изготвен съгласно чл. 58 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ РОМАН

Вписан на 27.10.2005 г.
т. 115 том. IX д. № 1811
стр.
вх. № 2252
Книга за вписванията

ОДОБРЯВАМ: _____
(подпис и печат)

КМЕТ ПЛАМЕН МЛАДЕНОВ
(име и фамилия)

регистър _____
картотека _____
досие (РЗ) _____

АКТ № 1183

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Частна
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в гр. Роман кв.61

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.09.2005г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2,ал.1,т.3 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	апартамент № 10 вх. В бл.3 със ЗП от 41,57 кв.м. 1,07% ид.части от общите части/5,43/ мазе № 10 от 3,80кв.м. година на построяване 1980г.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	община Роман
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - ИМЕ, АДРЕС	
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС№ 310/15.06.1994
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Роман кв.61
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	отляво ап 9 отдясно ап.11 отгоре ап 14 отдолу ап.6

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Мариета Ивайлова Цолова - гл. експерт "Общинска собственост"

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

(подпис)

ОБЩИНА РОМАН
град РОМАН
област ВРАЦА

Шифър на процедурата : .....
Населено място, квартал : гр. Роман кв. 61
Урегулиран Поземлен Имот /УПИ/: I - 924

С К И Ц А № 382
М 1:1000

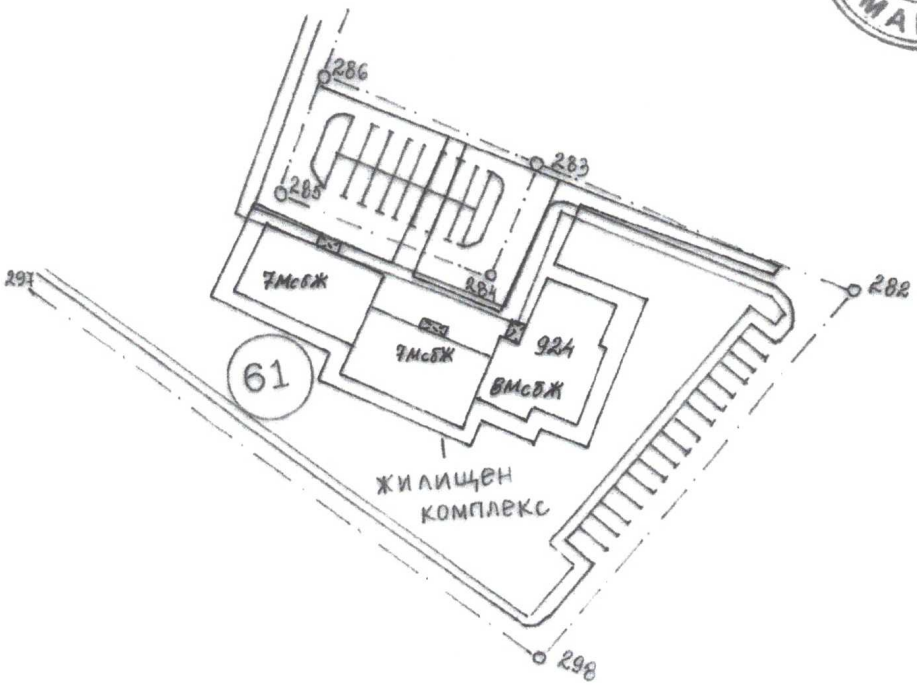
На недвижим имот УПИ № I , пл.№ 924 , квартал № 61 по Кадастрален и регулационен план на гр. Роман, одобрен със Заповед №154 / 06.06.1996.г на Кмета на Община Роман находящ се на административен адрес :гр.Роман, бл. 3, вх. „ В " , ет.III , ап. 10
при граници и съседи:

1.От всички страни улици – предназначение – за движение и транспорт – ПОС

Имотът е с жилищно предназначение с площ от 41,57 кв.м. , ид.ч. от общите части 1,07 % избено помещение № 10 с площ от 3,80 кв.м. и е собственост на:
ОБЩИНА РОМАМН
Документ за собственост : АЧОС № 1183/ 16.09.2005 г.
Съседи на апартамента от ляво - ап. № 9; от дясно – ап. № 11 ; от горе ап. № 14 ; от долу ап. № 6

Забележка: Към днешна дата 17.01.2024 г. няма промяна на кадастрален и регулационен план.

Техник: .....



Дата на издаване : 17. 11. 2022 г.

Копирал: ..... Проверил: .....
/Красимир Дочев – гл.спец."ТСУ и Г" // Весела Христова– гл.спец"ТСУ и НС"/ /
Таксата СЛУЖЕБНА

ОБЛАСТ ВРАЦА
ОБЩИНА РОМАН
3130 гр.РОМАН бул.ХРИСТО БОТЕВ N: 136

Изх. № 5610000037 / 17.01.2024 г.
РНУ: 781c0862-d572-4f6b-bdf0-25f1cc1eb904

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 РОМАН

ЕИК по БУЛСТАТ 000193460

Адрес за кореспонденция
бул. ХРИСТО БОТЕВ № 136, гр. РОМАН 3130

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 1069001862034, находящ се в 3130 гр.РОМАН N: 3 вх.В ап.10 ет.3, планоснимачен номер 924 от 1996 квартал 61, УПИ парцел 1 одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 3 идентификатор:	41,57	3,80		1/1	1 891,50	1 891,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 1891.50 лв. словом
ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 1891.50 лв. словом
ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 50 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 РОМАН - собственик	000193460	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).

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102190 от 17 ноември 2014 год.

ПЕТЯ [redacted] ВЕЛКОВА - АНТОВА

родена на 09 февруари 1983 год. в гр. Враца, община Враца

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден на основание
Протокол № 44 от 06.08.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102190 от 17.11.2014
Петя Георгиева Велкова - Антова
02.12.2014 г.
Вярно с оригинала

.....
Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ