

**КОНТРОЛЕН ЛИСТ № 1410/04.09.2023 г.**

**ВНОСИТЕЛ:** Председател ОбС

**ОТНОСНО:** Определяне на продажна цена на жилищен имот подробно описан в т. 5.38 от Решение № 877 по протокол № 32/19.04.2023 г. на Общински съвет – Русе

**ПРЕДСТАВЕНО ЗА СТАНОВИЩЕ НА ПК по:**

<b>Комисия</b>	<b>Председател</b>
Икономика, инвестиции, земеделие и туризъм	Пламен Цветков
● Бюджет и финанси	Йорданка Даневска
Комунални дейности, транспорт и безопасност на движението	Йовчо Смилов
Териториално устройство и строителство	Иван Петров Иванов
● Законност, обществен ред и сигурност	Елеонора Николова
Образование, наука и иновации	Христо Белоев
Здравеопазване и социална политика	Теодора Константинова
Култура и религиозни въпроси	Росица Георгиева
Екология	Стоян Христов
Младежта и спорта	Елисавета Досева

ДАТА НА АДРЕСИРАНЕ: 04.09.2023г.

СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ: 14.09.2023 г.

ВОДЕЩА КОМИСИЯ: БФ

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОбС:



**(Иво Пазарджиев)**

## ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – РУСЕ

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Иво Пазарджиев  
председател на ОбС-Русе

Общински съвет – Русе  
Вх. № 080-831  
Бюро № 04.09.2023г.

**ОТНОСНО:** Определяне на продажна цена на жилищен имот подробно описан в т. 5.38 от Решение № 877 по протокол № 32/19.04.2023 г. на Общински съвет – Русе

### УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със свое Решение № 877/19.04.2022 г. Общинският съвет е открил процедура за продажба на общински жилища, находящи се в гр. Русе, на настанени в тях наематели.

В точка 5.38 от диспозитива на решението Общински съвет – Русе е дал съгласие за извършване на продажба на самостоятелен обект в сграда (СОС) с идентификатор 63427.4.210.5.3 по КККР на гр. Русе, представляващ апартамент „А“/3/, с предназначение: Жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 61,28 кв.м., заедно с прилежащите изба № 1 с площ от 5,85 кв.м и 4,309% идеални части от общите части на сградата, с административен адрес гр. Русе, ж.к. „Дружба 1“, ул. „Гео Милев“ № 4, блок „Маргаритка“, вход 1, етаж 2, предмет на АЧОС № 10420/24.03.2022 г., вписан в Службата по вписвания - Русе, на Светла Йорданова Иванова на цена 76 433,00 лева.

Заявителят Светла Йорданова Иванова отговаря на условията по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 6 и е класиран съобразно чл. 33, ал. 5 от същата наредба.

Пазарната стойност на гореописания общински имот, определена от лицензиран оценител е в размер на 76 433,00 лева. Нормативната стойност на имота, определена съгласно Решение № 964/16.09.2010 г. на Общински съвет - Русе за минимални цени при разпореждане с общински имоти е в размер на 19 177,00 лева. Данъчната оценка на имота, съгласно удостоверение, издадено от Дирекция МДТ при Община Русе е в размер на 14 874,40 лева.

След предприемане на действия по изпълнение на Решение № 877/19.04.2022 г. на ОбС – Русе, в частта за продажба на гореописания имот, в Административен съд – Русе, чрез Общинския съвет постъпи жалба от Светлана Йорданова Иванова. В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на решението на Общинския съвет по отношение на направената пазарна оценка, от независимия оценител. Твърди се, че същата не отговаря на реалната фактическа обстановка относно състоянието на имота. В мотивите на жалбата се съдържа информация, че в жилищния блок няма асансьор, както е посочено в оценката. Апартаментът не е среден, а е краен- ляв, а в оценката е посочено, че обектът на оценката се намира на втори етаж и е среден вътрешен апартамент. Настилката на апартамента в кухнята е с балатум, а не с теракот, а банята е във вида в който е била към момента на въвеждане на обекта в експлоатация. Към жалбата е приложена документация, видно от която действително са налице посочените несъответствия.

Във връзка с подадената жалба в Административен съд – Русе беше образувано адм. д. № 297/2022 г. Същото приключи с Решение № 125 от 02.05.2023 г., видно от което съдът отменя по оспорване на Светлана Йорданова Иванова от гр. Русе Решение № 877 по протокол № 32 от 19.04.2022 г., на Общински съвет – Русе в частта по т. 5.38, в която е дадено съгласие за извършване на продажба на жилищен имот – частна общинска собственост с идентификатор 63427.4.210.5.3 по КККР на гр. Русе, представляващ апартамент „А“, с площ от 61.28 кв.м., заедно с прилежащите изба №1 с площ от 5.85 кв.м. и 4.309% идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж, с административен адрес гр. Русе, ж.к. „Дружба 1“, ул. „Гео Милев“ №4, бл. „Маргаритка“, вх. 1, ет. 2, на настанения в него наемател Светлана Йорданова Иванова, **досежно определената цена от 76 433.00 лева, без включени дължими данъци и такси.**



**Съдът изпраща** преписката на Кмет на Община Русе за продължаване на административнопроизводствените действия и възлагане на нова пазарна оценка по реда на чл. 22, ал. 3 от Закона за общинската собственост. В мотивите на своето решение Административен съд – Русе е посочил, че новата пазарна оценка следва да бъде съобразена с пазарните условия към месец март 2022 г. и да е актуална към него момент, доколкото решението на Общинския съвет, с което е утвърдено процесното жилище за продажба е от месец април 2022 г.

С оглед мотивите на съда в Общински съвет – Русе постъпи писмо с вх. № ОБС-299 от 24.08.2023 г. от Кмета на Община Русе, г-н Пенчо Милков, съдържащо заверено копие на експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, както и становище относно обстоятелството, че общинска администрация не възразява срещу така изготвената нова оценка на посоченото по-горе общинско жилище. Последната е в размер на 62 015 лв.

Предвид посочените обстоятелства, съобразявайки се с изготвената нова оценка възниква необходимостта Общинския съвет да определи нова продажна цена на процесния имот подробно описан в т. 5.38 от Решение № 877 по протокол № 32/19.04.2023 г.

С оглед гореизложеното, и на основание чл. 63, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет - Русе, неговите комисии и взаимодействие му с общинската администрация, предлагам на Общинския съвет да вземе следното

#### РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 и ал. 9, чл. 42, ал. 1, т. 1 и т. 2, и ал.2, чл. 47, ал. 1, т. 3, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 12, ал. 1, т. 1 и т.2, ал. 2 и ал. 4, чл. 36, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № 6 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и разпореждане с жилища - общинска собственост на Общински съвет - Русе, Решение № 645, прието с протокол № 26/14.10.2021 г., и Решение № 125 от 02.05.2023 г. по адм. дело № 297/ 2022 г. на Административен съд – Русе Общинският съвет реши:

Определя продажна цена на жилищен имот подробно описан в т. 5.38 от Решение № 877 по протокол № 32/19.04.2023 г. на Общински съвет – Русе, в размер на **62 015, 00 лева** без включени дължими данъци и такси. Последните са за сметка на купувача Светлана Йорданова Иванова.

Решението подлежи на обжалване в 14 дневен срок от съобщаването му чрез Общински съвет – Русе пред Административен съд – Русе по реда на АПК.

**Приложение: 1.** Писмо вх. № ОБС-799/24.08.2023 г. на Кмета на Община Русе.

**ВНОСИТЕЛ:**  
**ИВО ПАЗАРДЖИЕВ**

*Председател на Общински съвет - Русе*



# ОБЩИНА РУСЕ

ОБЩИНА РУСЕ

Регистрационен индекс, и дата

06-01-171/240823

ДО  
Г-Н ИВО ПАЗАРДЖИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - РУСЕ  
ГРАД РУСЕ

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПАЗАРДЖИЕВ,**

Във връзка с влязло в сила Решение №125/02.05.2023 г. по адм. дело №297/2022 г. на пети състав по описа на Административен съд – Русе, образувано по жалба на Светлана Йорданова Иванова против Решение №877 по протокол №32/19.04.2022 г. на Общински съвет – Русе /в частта по т. 5.38/ и в изпълнение на дадените от съда указания, приложено, изпращам Ви заверено копие на експертна оценка, изготвена от лицензиран експерт оценител.

Информирам Ви, че общинска администрация не възразява срещу така изготвената оценка на обитаваното от жалбоподателката общинско жилище, представляващо апартамент №3 /“А“/, с административен адрес гр. Русе, ж.к. „Дружба 1“, ул. „Гео Милев“ №4, блок „Маргаритка“, вход 1, етаж 2, предмет на АЧОС №10420/24.03.2022 г.

Предвид гореизложеното, моля да бъдат предприети действия за изменение на Решение №877 по протокол №32/19.04.2022 г., в частта касаеща стойността на гореописаното жилище по т. 5.38 от същото решение.

**Приложение:** съгласно текста.

С уважение,

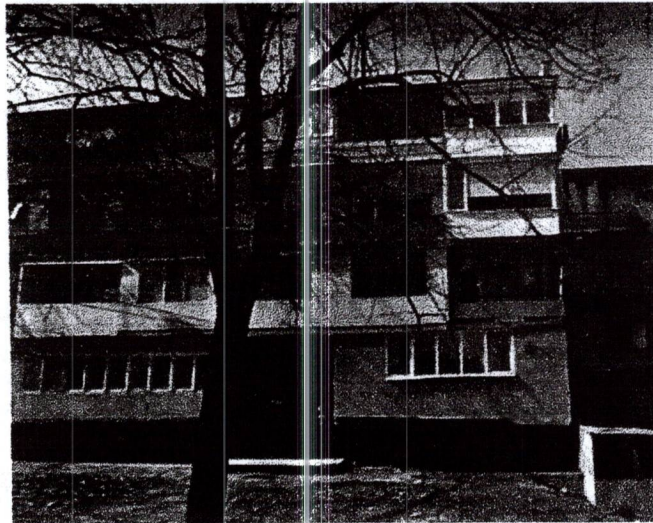
**ПЕНЧО МИЛКОВ**  
Кмет на Община Русе





# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА  
САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С  
ИДЕНТИФИКАТОР 63427.4.210.5.3, СЪГЛАСНО КККР  
НА ГР. РУСЕ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ АПАРТАМЕНТ №3  
/“А“/, С АДМИНИСТРАТИВЕН АДРЕС ГР. РУСЕ, Ж. КВ.  
„ДРУЖБА 1“, УЛ. „ГЕО МИЛЕВ“ №4, БЛОК  
„МАРГАРИТКА“, ВХ. 1, ЕТАЖ 2**



---

юни – 2023г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА  
Подпис: *Мед*  
Дата: 18-08-2023

## РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА

### Общи данни

Апартаментът се намира в югоизточната част на град Русе. На около 4 км от центъра на града. Районът се характеризира с комплексно жилищно застрояване.

Апартаментът е на II етаж със застроена площ 61,28 кв.м, краен, изложение северозапад - югоизток. Състои се от дневна, спалня, кухня и сервизни помещения. Към апартамента има избено помещение с площ 5,85 м2. Сградата е на четири етажа, конструкцията е панелна, построена 1972 г.г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение, въз основа на наличните данни, анализи, проучвания и допускания, към март 2022 г. препоръчвам на Възложителя, пазарна стойност на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.4.210.5.3, съгласно КККР на гр. Русе, представляващ апартамент №3 /"А"/, с административен адрес гр. Русе, ж. кв. „Дружба 1“, ул. „Гео Милев“ №4, блок „Маргаритка“, вх. 1, етаж 2, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 61,28 кв.м., заедно с прилежащите части: изба №1 с площ от 5,85 кв.м. и 4,309 % идеални части от общите части на сградата:

	Площ м2	€/м2	лв/м2	Стойност €	Стойност лв
Стойност съгласно решение на общински съвет Русе	61,28	160	312,93	9804,80	19176,50
Пазарна стойност по оценка	61,28	517,41	1011,98	31707,24	62014

**62 015 лева**

**Шестдесет и две хиляди и петнадесет (лева)**

**22.07.2023 г.**

**Експерт оценител:**

**/инж. П. Андонов MRICS/**

Регистр. № Т0010/11 от 14.12.2009 год.  
Петър Ангелов Андреев

Забележка: Във връзка с правилното тълкуване на оценката се препоръчва цялостен прочит на настоящия доклад и на всички негови приложения, съставляващи доклада.

ОРИГИНАЛ  
Дата: 18-08-2023



## СЪДЪРЖАНИЕ

### I. ОБЩИ ПРИНЦИПИ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНКАТА

1. Възложител
2. Изпълнител
3. Обект на оценката
4. Предназначение на оценката
5. Нормативни основания
6. Източници на информация
7. База на стойността и метод на оценка
8. Дата на оценката

### II. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Местонахождение
2. Описание, техническа характеристика и анализ на техническото състояние на недвижимия имот

### III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

### IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### V. ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ГРАНИЦИ НА ОЦЕНКАТА

ВАН И  
ИМЕНАДА  
Дата: 18-09-2023

## I. ОБЩИ ПРИНЦИПИ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНКАТА

### 1. Възложител :

Община Русе

### 2. Изпълнител :

инж. Петър Атанасов Андонов MRICS, притежаващ сертификат за правоспособност № 100100090/14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти.

Оценителят не е в трудови правоотношения, не е свързано лице по смисъла на закона с Възложителя на оценката и няма стопански и друг интерес към оценяваните активи, което би създавало предпоставки за субективно извършване на оценката с отклонение от реалностите.

### 3. Обект на оценката

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.4.210.5.3, съгласно КККР на гр. Русе, представляващ апартамент №3 /"А"/, с административен адрес гр. Русе, ж. кв. „Дружба 1“, ул. „Гео Милев“ №4, блок „Маргаритка“, вх. 1, етаж 2

### 4. Предназначение на оценката

Определяне на пазарна стойност за продажба.

### 5. Нормативни основания

- Стандарти за оценяване

### 6. Източници на информация

- Акт за частна общинска собственост
- Скица
- Извършен експертен оглед на 14.07.2023
- Други

### 7. База на стойността и метод на оценка

Оценката се базира на концепцията за определяне на "пазарна стойност", дефинирана като предварително оценена сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

При определянето на пазарната стойност е използван следния подход:

ОЦЕНКА  
18-08-2023



## Сравнителен метод

Определянето на стойността на имотите се основава на сравнение между обекта, предмет на оценката и други имоти, които са съпоставими с него, скорошна покупко-продажба или актуална оферта на същия пазар.

Единичните стойности, използвани при прилагането на този метод, са извлечени от ориентировъчния пазар на недвижими имоти, като след това е извършено необходимото преизчисление посредством съответните коефициенти в зависимост от обективните характеристики на недвижимия имот.

8. Дата на оценката: 03.2022 г.

## II. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

### 1. Местонахождение

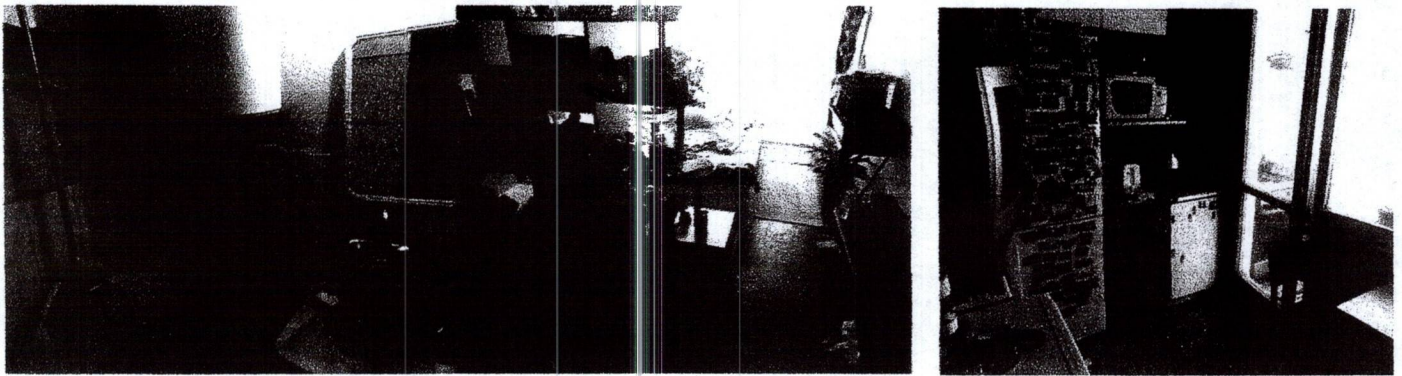
Апартаментът се намира в югоизточната част на град Русе. На около 4 км от центъра на града. Районът се характеризира с комплексно жилищно застрояване.



### 2. Описание, техническа характеристика и анализ на техническото състояние на недвижимия имот

Апартаментът е на II етаж със застроена площ 61,28 кв.м, краен, изложение северозапад - югоизток. Състои се от дневна, спалня, кухня и сервизни помещения. Към апартамента има избено помещение с площ 5,85 м2. Сградата е на четири етажа, конструкцията е панелна, построена 1972 г.

СНИМА  
18-09-2023

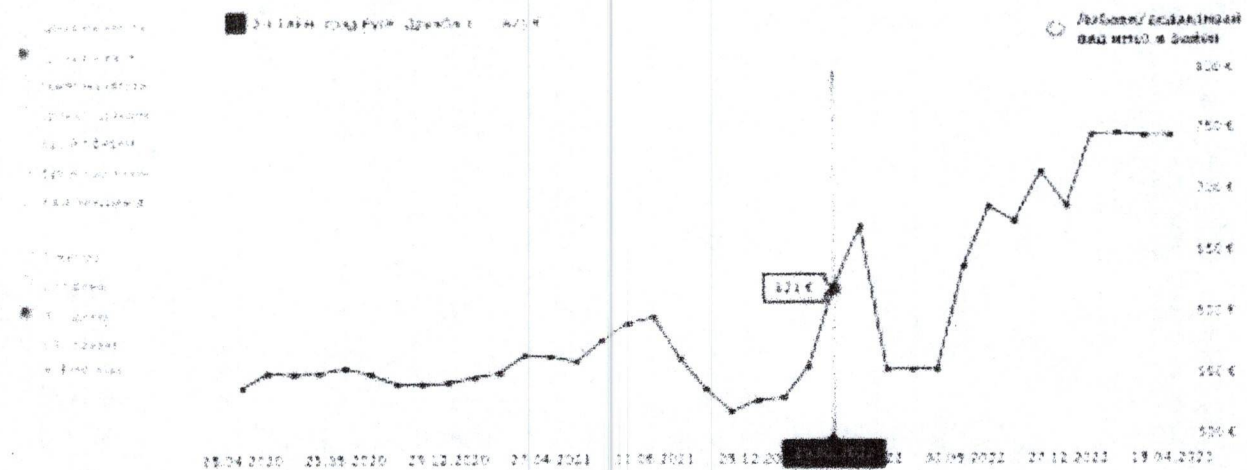


### III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

#### Сравнителен метод

Основава се на сравнение между имота, предмет на оценката, и други имоти, които са съпоставими с него, скорошна покупко-продажба или актуална оферта на същия пазар. Единичната стойност, използвана в конкретния случай, е извлечена от статистически данни на сайта imot.bg за конкретния период, вид имот, местоположение, размер и др.

Допълнителни данни за имотите в района и сравнение с други райони:



Стойност на апартамент  $61,28 \text{ m}^2 \times 1214,57 \text{ лв/м}^2 \times 0,9$  /коэффициент за сключена сделка/=66985,98 лв

Стойност на избено помещение  $5,85 \text{ m}^2 \times 1093,11 \text{ лв/м}^2 \times 0,3 = 1918,41 \text{ лв}$

Стойностни отчисления за ремонтно-възстановителни дейности  $68904 \times 0,9 = 62\ 014 \text{ лв}$

### IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОРИГИНАЛ  
18-08-2023



	Площ м2	€/м2	лв/м2	Стойност €	Стойност лв
Стойност съгласно решение на общински съвет Русе	61,28	160	312,93	9804,80	19176,50
Пазарна стойност по оценка	61,28	517,41	1011,98	31707,24	62014

В заключение, въз основа на наличните данни, анализи, проучвания и допускания, към март 2022 г. препоръчвам на Възложителя, пазарна стойност на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.4.210.5.3, съгласно КККР на гр. Русе, представляващ апартамент №3 /"А"/, с административен адрес гр. Русе, ж. кв. „Дружба 1“, ул. „Гео Милев“ №4, блок „Маргаритка“, вх. 1, етаж 2, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, с площ от 61,28 кв.м., заедно с прилежащите части: изба №1 с площ от 5,85 кв.м. и 4,309 % идеални части от общите части на сградата:

**62 015 лева**

**Шестдесет и две хиляди и петнадесет (лева)**

**22.07.2023 г.**

Експерт оценител: .....

**/инж. П. Андонов MRICS/**



#### **V. ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ГРАНИЦИ НА ОЦЕНКАТА**

Датата, към която се отнася оценката, е ясно посочена. Изразеното мнение за стойността се отнася към конкретната дата.

Размерите на обектите, използвани в настоящия анализ, са въз основа на данни, предоставени от клиента. Всички индикации, отнасящи се до площите и размерите на имотите, са предоставени с цел да бъде възможно идентифицирането на въпросните обекти.

Не е извършвано проучване на околната среда, но беше предположено съответствие на обекта с предвиденото от съответните действащи законови разпоредби. Предположено бе също така, че собственикът на имотите спазва разпоредбите по отношение на околната

ОТДЕЛЕНИЕ ЗА НЕИМУЩЕСТВА  
 18-08-2023

среда, и че притежава всички разрешителни, необходими за целите на настоящия анализ, или че при всички положения може да ги получи и/или поднови.

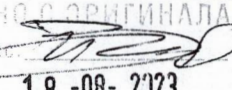
Определянето на стойността, което бе извършено, изключва анализ на въздействието на околната среда, което произтича от опасни вещества (азбест, формалдехид, токсични отпадъци и т.н.) или потенциално такива.

Предположено бе, че правото на собственост се упражнява в рамките на границите на собствеността и че няма нарушаване на чужда собственост или преминаване на граници.

Цялата информация и данни, предоставени от клиента и неговите консултанти, на които се основават анализът и заключенията в оценката, и са цитирани в доклада, се считат за надеждни и точни.

Не са взети предвид разходите (включително данъчните разходи), които биха възникнали при продажба на обекта.

Посочените стойности не включват ДДС

ВЯРНО С ОРГИНАЛА  
Водещ:   
Дата: 18-08-2023



**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
по чл.21 ал. 1 от ЗНО

Долуподписаният Петър Атанасов Андонов

с адрес : гр. Пловдив, ул Пере Тошев №81

Във връзка с оценка за:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.4.210.5.3, съгласно КККР на гр. Русе, представляващ апартамент №3 /"А"/, с административен адрес гр. Русе, ж. кв. „Дружба 1“, ул. „Гео Милев“ №4, блок „Маргаритка“, вх. 1, етаж 2

**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 оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Дата: 22.07.2023

Декларатор: .....  