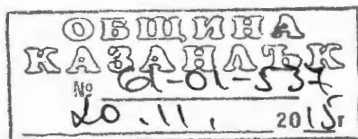
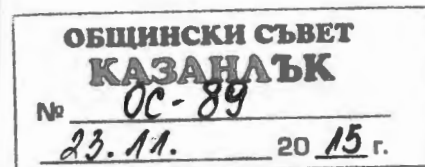


ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



ДО
Г-Н НИКОЛАЙ ЗЛАТАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАЗАНЛЪК



ДОКЛАД

по чл. 93 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет
от Галина Георгиева Стоянова - Кмет на Община Казанлък

ОТНОСНО: Определяне на пазарна цена при разпореждане с имот, общинска собственост

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗЛАТАНОВ,

Моля по внесения от мен доклад Общинския съвет да се произнесе на следващо заседание.

МОТИВИ: В Общинска администрация е постъпило искане с вх. № 94-Д-3347-3 от 31.08.2015 г. от Данаил Андонов Петров за доброволно прилагане на действащия подробен устройствен план за УПИ XV-178 с обща площ 4366 кв. м в кв. 591 на гр. Казанлък, одобрен с Решение №777/ 2013 г. на Общински съвет-Казанлък. Заявителят е собственик на поземлен имот №178 с площ 4314 кв. м, ведно с построените в имота сгради, съгласно нотариален акт №25, том II, рег. №283, нот. дело №16/ 2012 г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. №547, акт №105, т. 2, д. №314, стр. 6200 от 30.01.2012 г.

Община Казанлък притежава реална част **незастроена земя с площ 52 кв. м, при граници: север – улица; изток – УПИ XVI-177 „За спорт и атракции“ и юг – имот №178,** съгласно акт за частна общинска собственост (АЧОС) №3138/ 02.11.2015 г., вписан в Службата по вписванията с вх. № 9015/ 05.11.2015 г., акт №118, том 30, н. д. 6193.

Преписката за прехвърляне на собствеността на общинския имот се изготвя на основание чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във връзка с чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), по реда и чл. 46, ал. 9 от Наредба № 15 на Общински съвет-Казанлък.

Данъчната оценка на общинската земя е 587,60 лв. по удостоверение № 7404024615 от 20.10.2015 г. на дирекция „Местни данъци и такси“. Изготвената пазарна оценка от оценител по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС е 1 600,00 лв., без ДДС.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС, за да бъде извършена разпоредителната сделка е необходимо Общински съвет-Казанлък да определи пазарната цена на общинския имот, поради което предлагам следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ

Общински съвет-Казанлък на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 35, ал. 4, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 15, ал. 5 от ЗУТ,

РЕШИ :

1. **Определя пазарна цена в размер на 1 600,00** (хиляда и шестстотин) лева, без ДДС, за прехвърляне собствеността на имот, частна общинска собственост, при прилагане на подробен устройствен план за УПИ XV-178, кв. 591, гр. Казанлък, одобрен с Решение №777/ 2013 г., а именно: **Незастроена земя с обща площ 52** (петдесет и два) кв. м, при граници: север – улица; изток – УПИ XVI-177 „За спорт и атракции“ и юг – имот №178, представляваща реална част от урегулиран поземлен имот XV-178 (петнадесети за сто седемдесет и осем) с обща площ 4366 (четири хиляди триста шестдесет и шест) кв. м, при граници: север – улица и УПИ XVI-177 „За спорт и атракции“; изток – УПИ XVI-177 „За спорт и атракции“; юг – УПИ XIV-273 „За спорт и атракции“ и запад – улица, в кв. 591 на гр. Казанлък.

2. Упълномощава кмета на община Казанлък да сключи договор с Данаил Андонов Петров, за прехвърляне собствеността на общинския имот по т. 1, като всички данъци, такси и режийни разноси по издаване и вписване на договора са за сметка на заявителя – Данаил Андонов Петров.

АДРЕСАТИ НА АКТА: Галина Георгиева Стоянова, кмет на община Казанлък и Данаил Андонов Петров, адрес за кореспонденция: гр. Казанлък, ж. к. „Изток“, бл. 32, вх. Д, ап. 102; тел. 0899/ 196736.

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Татяна Станева, директор дирекция ОССППЧП при община Казанлък.

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:

Галина Георгиева Стоянова, кмет на община Казанлък.

Предоставям Ви доклада и в електронен вид.

Приложения:

1. Копие от искане с наш вх. № 94-Д-3347-3/ 31.08.2015 г.;
2. Копие от нотариален акт №25, том II, рег. №283, нот. дело №16/ 2012 г.;
3. Копие от скица №1667/ 02.10.2015 г. на дирекция УТиТ – община Казанлък;
4. Копие от АЧОС №3138/ 02.11.2015 г.;
5. Копие от пазарна оценка с наш вх. № 94-Д-3347-3-3/ 13.11.2015 г.;
6. Копие от удостоверение за ДО №7404024615/ 20.10.2015 г. на дирекция МДТ.

Настоящият акт да се изпрати на областния управител на област Стара Загора, кмета на община Казанлък и общественя посредник в седемдневен срок от приемането му.

Препис от решението да се изпрати на Районна прокуратура - Казанлък за преглед по реда на общия надзор за законност.

Настоящият акт може да се върне за ново обсъждане на Общински съвет по чл. 45, ал. 5, изр. 1 от ЗМСМА в седемдневен срок от получаването му.

Настоящият акт може да се обжалва в 14-дневен срок пред Административен съд – Стара Загора.

С уважение

ГАЛИНА СТОЯНОВА
Кмет на община Казанлък

Съгласували:

Здравко Балеvски, началник отдел ПНОЧР
Татяна Станева, директор дирекция ОССППЧП
Изготвил: Тая Бъчварова, мл. експерт НАООС

г-н Т. Бачев

31.08.15

94-Д-3347-3
31.08.2015

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ИСКАНЕ

Т. Бачев
01.08.15

от Димитър Ангелов Петров

гр./с. Казанлък ул. ИД-к. Изток 32-Д-102

тел. 0899196736 ЕГН 7802057603

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми разрешите да закупя общински имот, находящ се

в гр. Казанлък общински ул. М. Мит. в кв. Дерелика

по плана на Казанлък - предаваемо място към
имот 178, кв. 503

Моля молбата ми да бъде уважена.

Кде.

Дата 31.08.15
гр. Казанлък

с уважение: 

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален
интерес
66 111.60 лв.
Пропорц. такса..... лв
Обикн. такса..... лв
Допълн. такса..... лв
Всичко..... лв
Сметка № 2012 г.
Кв. №..... / г.

Вписване по ЗС / ПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. № 574 / г.
Акт № 105 том 2 д. № 314 г.
Парт. книга: том..... стр. 6200
Такса за вписване по ЗДТ : 66, 20 лв.
Кв. №..... от..... г.
Съдия по вписванията:
О. Дилчева

НОТАРИАЛЕН АКТ за покупко-продажба на недвижим имот

№ 25 том II рег. № 283 нот. дело № 16 / 2012 г.

На **30.01.2012** год./ тридесети януари две хиляди и дванадесета година/ в часа в град Казанлък, в кантората ми пред мен **Десислава Кръстева –Нотариус рег. № 574**, вписан в Нотариална камара град София с район на действие Районен съд гр.Казанлък се явиха **Стойчо Пенев Кълвачев** с ЕГН **5004270467**, притежаващ лична карта 631504495/28.08.2008г. от МВР Стара Загора - Изпълнителен директор на АКВА ПРОПЪРТИС АД, ЕИК.201570657, със седалище и адрес на управление: гр. Казанлък, жк „Курортно селище Казанлъшки минерални бани“, ул.“Извора” № 3 от една страна като **продавач** и **Данаил Андонов Петров** с ЕГН **7802057603**, с постоянен адрес: гр. Казанлък, жк „Изток“ бл. 32, вх. Д, ет. 2, ап. 102, притежаващ ЛК № 643253121/15.11.2011год. изд. от МВР - Ст. Загора – като **купувач** и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор: **

I. АКВА ПРОПЪРТИС АД, представлявано от Стойчо Пенев Кълвачев **продава** на Данаил Андонов Петров следния недвижим имот, собственост на дружеството, а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 178** / сто седемдесет и осем/, кадастрален район 503 / петстотин и три/ по плана на гр.Казанлък, находящ се в местността „Дерелика“, отреден за парк „Розариум“, с площ на поземления имот **4 314 кв.м.** / четири хиляди триста и четиринадесет квадратни метра/, заедно с прилежащите на поземления имот сгради: едноетажна масивна постройка с площ от 39,13 кв.м. / тридесет и девет цяло и тринадесет стотни квадратни метра/; два боя едноетажни масивни сгради с обща площ от 244,86 / двеста четиридесет и четири цяло осемдесет и шест стотни квадратни метра/; едноетажна масивна сграда, състояща се от три броя оранжерии с обща площ 338,52 кв.м. / триста осемдесет и осем цяло петдесет и две стотни квадратни метра/, при граници и съседи на поземления имот: север- ПИ 269, юг-ПИ 273, запад-канал, за сумата от 9 500 лв. / девет хиляди и петстотин лева/, която сума **Стойчо Пенев Кълвачев** в качеството си на Изпълнителен директор на продавача заяви, че е получил напълно в брой, днес в деня на изповядване на сделката. *****

Данъчната оценка на недвижимия имот, описан в пункт първи на този нотариален акт е в размер на 66 111,60 лв./ шестдесет и шест хиляди сто и единадесет лева и шестдесет стотинки/ *****

II. Купувачът Данаил Андонов Петров заяви, че е съгласен и купува недвижимия имот, подробно описан в пункт първи от този нотариален акт за сумата от 9 500 лв. /девет хиляди и петстотин лева/, която е изплатил на Изпълнителния директор на продавача напълно в брой, днес в деня на изповядване на сделката. *****

III. **Стойчо Пенев Кълвачев** в качеството си на Изпълнителен директор на продавача

декларира, че е единствен собственик на продавания имот, че реални и/или идеални части от него не са прехвърляни в собственост или други вещни права на трети лица, че за имота не са сключвани предварителни договори и договори за наем, имотът не е предмет на съдебни спорове и за него няма вписани иски молби, ипотеки, възбрани или други вещни тежести. В случай, че някое от декларираните обстоятелства се окаже неистина и /или купувачът претърпи съдебно отстранение от имота на каквото и да е основание, вкл. при установяване по съдебен ред на вещни и/или облигационни права на трети лица върху продавания имот, както и при установяване по съдебен ред на нищожност или относителна недействителност на договора, продавачът дължи на купувача връщане на продажната цена и неустойка в размер на 160 000 лв. / сто и шестдесет хиляди лева/; както и пазарната цена на подобренията, извършени в имота след сключване на настоящия договор.*****

IV. Участниците в нотариалното производство лица заявиха, че посочената продажна цена е действителната цена по сделката.*****

След като се уверих от представените документи, че описаният имот е собственост на продавача и че са изпълнени особените изисквания на закона, както и че страните и участниците в нотариалното производство разбират български език и не са неми, слепи, глухи или глухонеми и след, като те ми заявиха, че нямат други документи от значение за тази сделка, освен представените и подробно описаните по-долу, съставих този нотариален акт, който прочетох на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен **НОТАРИУСА**.*****

При съставянето на акта се представиха следните документи установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: Постановление за възлагане на недвижим имот № 955355/2004/000157/15.06.2007 год., издадено от Агенция за държавни вземания, Регионална дирекция - гр. Пловдив – Вх. Рег. N 5406/21.06.2007г., Акт 59, том VIII, п.15047 на Агенция по вписванията гр. Казанлък; Удостоверение за данъчна оценка № 63/ 05.01.2012 год.; Скица № 1037/05.12.2011 год. изд. от Община Казанлък; Протокол от заседание на Съвета на директорите на Аква пропъртис АД; Удостоверение за актуално състояние на Аква пропъртис АД; Писмено съгласие на вносителя на непарична вноска по чл.73 ал.1 от ТЗ; Декларации по чл.25 от ЗННД; Декларации по чл.264 ал.1 от ДОПК; Вн. бележки за внесени такси. Молба до нотариуса.*****

За продавача:

Стоян Петров Кървасев

Купувач:

Жанка Антонова Петрова

НОТАРИУС:

/Десислава Кръстева/

5

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

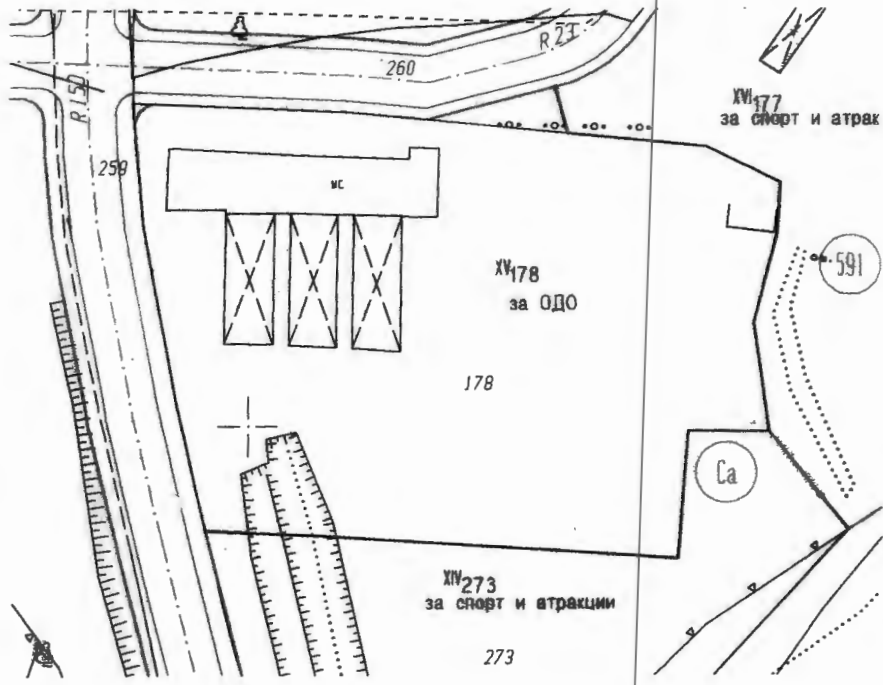
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 1667/02.10.2015г. М 1: 500

Урегулиран (~~неурегулиран~~) поземлен имот XV178, кв. 591, кад. район 503 гр/с/ КАЗАНЛЪК
Площ по действащия ПУП 4366 м²
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 777/2013г., предходен ПУП заповед №
Кадастрален план одобрен със заповед № 535/2005г.

Собственици:
1. Данаил Андонов Петров с док. за собств. АКТ №105г. 2 д. 314/2012г.
2. НА С В с док. за собств.
ЗИМОТ 260 - ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств.
ОТ ИМОТ 260 към УПИ XV178 - 52м²



ЗАБЕЛЕЖКА:



Скицата да послужи за ПРИЛАГАНЕ НА РЕГУЛ. и има срок на валидност 6 месеца от датата на издаването ѝ.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗСЛВ 05-11-2015

Служба по вписванията:

Вх № 9015 / 05-11-2015

Акт № 118 том 30 н.ч. 6193

ВРИД КМЕТ НА ОБЩИНА

Даниела Димитрова Коева

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борис Дяков

/име, презиме и фамилия/




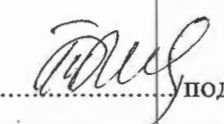
АКТ № 3138

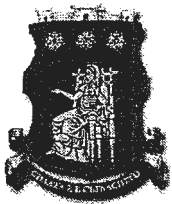
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 3138

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	2.11.2015 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл. 56, ал. 1 и чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС, §7, ал. 1, т. 4 от ПЗР на ЗМСМА и Заповед №1991/ 2015 г. на зам.-кмета на община Казанлък
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	НЕЗАСТРОЕНА ЗЕМЯ , с обща площ 52 (петдесет и два кв.м.) представляваща реална част от урегулиран поземлен имот XV-178 (петнадесети тире сто седемдесет и осем) с обща площ 4366 (четири хиляди триста шестдесет и шест) кв. м в кв. 591 (петстотин деветдесет и първи) по плана на гр. Казанлък, одобрен с Решение №777/ 2013 г. на ОбС-Казанлък.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	<p>област Стара Загора, община Казанлък,</p> <p>гр.(с.) гр.Казанлък</p> <p>ЕКАТТЕ: 35167</p> <p>кв: 591 УПИ: XV Заповед: Рещ. №777/2013 г</p> <p>пл./ид. №: 178 местност:</p> <p>ж.к.: ул:</p> <p>бл: вх: ет: ап.№: №:</p>
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север – улица; изток – УПИ XVI-177 „За спорт и атракции“ и юг – имот № 178. За УПИ: север – улица и УПИ XVI-177 „За спорт и атракции“; изток – УПИ XVI-177 „За спорт и атракции“; юг – УПИ XIV-273 „За спорт и атракции“ и запад – улица.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	587,60 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ		
<p>От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.</p> 		
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ		
<p>Таня Василева Бъчварова, Мл.експерт НАООС</p>  <p>.....подпис/</p>		
11. ЗАБЕЛЕЖКИ		<p style="text-align: center;">8</p>



Изх. № 7404024615 / 20.10.2015 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ
Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 6100 гр.КАЗАНЛЪК N: УПИ-15-178, кадастрален номер от 2000 квартал 591, УПИ парцел 15-178 одобрен през 2013 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	52,00		1/1	587,60	587,60

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 587.60 лв. словом
ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 587.60 лв. словом
ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404024615/20.10.2015 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

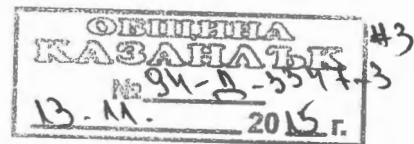
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 20.10.2015 г.

Подпис:
Издаде: Мария Генчева Пъдева



Недвижим имот –незастроена земя 52 м2- придаваема част към УПИ XV-178 ,
цялото от 4366 м2 , кв.591, по плана на гр. Казанлък

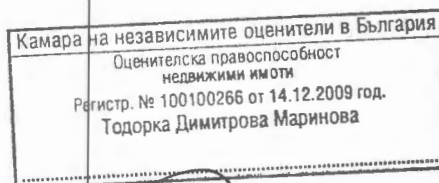
Конфиденциално



ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

недвижим имот –незастроена земя **52 м2** -придаваема част към УПИ XV-178 ,
цялото от 4366 м2 **кв.591**, по плана на **гр. Казанлък**



Лицензиран оценител:.....
/ инж. Тодорка Маринова /

10

Казанлък 12.11.2015год.

Недвижим имот –незастроена земя 52 м2- придаваема част към УПИ XV-178 .
цялото от 4366 м2 , кв.591, по плана на гр. Казанлък

Настоящата оценка е изготвена за конфиденциално използване от компетентните служители, там където е необходимо на следния недвижим имот:

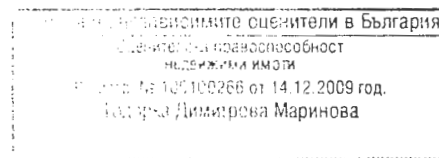
недвижим имот –**незастроена земя 52 м2** -придаваема част към УПИ XV-178 ,
цялото от 4366 м2 **кв.591**, по плана на **гр. Казанлък**

Оценката е извършена от инж. Тодорка Димитрова Маринова- Оценител на недвижими имоти. Сертификат №100100266 /14.12.2009 год. на КНОБ

Долуподписаният оценител декларирам, че както в настоящия момент, така също и в бъдеще до изготвяне на последваща оценка за стойността на имота, нямам никакъв стопански или какъвто и да е друг интерес, свързан с наемането , покупката, продажбата или управлението му.

Настоящият доклад, както и никой раздел или част от него, не може да бъде копиран, възпроизвеждан или разпространяван по какъвто и да е начин без изричното писмено съгласие на Оценителя или Възложителя.

11



Лицензиран оценител:.....
/ инж. Тодорка Маринова /

Недвижим имот –незастроена земя 52 м2- придаваема част към УПИ XV-178 .
цялото от 4366 м2 , кв.591, по плана на гр. Казанлък

РЕЗЮМЕ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Тодорка Димитрова Маринова – лицензиран
оценител на недвижими имоти със Сертификат
№100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

ОБЕКТ: недвижим имот –незастроена земя 52 м2 -придаваема част към
УПИ XV-178 , цялото от 4366 м2, **кв.591**, по плана на **гр. Казанлък**

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

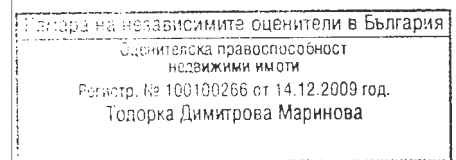
недвижим имот – незастроена земя 52 м2 -придаваема част
към УПИ XV-178 , цялото от 4366 м2 **кв.591**, по плана на **гр. Казанлък**

1 600 лв.

/ хиляда и шестстотин лв./

Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното
предназначение, за целите на което е възложена.

Срок на пазарна адекватност: **до 12/05/2016 г.**



Лицензиран оценител:.....
/ инж. Т. Маринова/

Недвижим имот –незастроена земя 52 м2- придаваема част към УПИ XV-178 ,
цялото от 4366 м2 , кв.591, по плана на гр. Казанлък

ДОКЛАД

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот –незастроена земя 52 м2 -придаваема част към УПИ XV-178 , цялото от 4366 м2 кв.591, по плана на гр. Казанлък

1.2. Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

1.3. Изпълнител: инж. Тодорка Димитрова Маринова притежаваща Сертификат №100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

1.4. Обект на оценката: НЕДВИЖИМ ИМОТ –незастроена земя 52 м2 -придаваема част към УПИ XV-178 , цялото от 4366 м2, кв.591, по плана на гр. Казанлък

1.5. Цел на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност на имота с цел продажба по искане № 94-Д-3347-3 /31.08.2015 г. на Данаил Андонов Петров , собственик на имот XV-178,съгласно н.а. №105, т.ІІ, д.314/2012г на СВ

1.6.Дата на оценката: 12.11.2015 год.

1.7. Срок на валидност на оценката: шест месеца от датата на оценката или до настъпване на съществени изменения в икономическата среда и / или състоянието на обекта.

1.8. Използван стандарт за определяне стойността на обекта: Стойността на обекта е определена по стандарта справедлива пазарна стойност. Под справедлива пазарна стойност се разбира цената, за която желаещият да закупи обекта и желаещият да го продаде и двамата добре информирани за същността му, се договарят за извършване на сделката, като върху никой от тях не се упражнява външен натиск.

1.9. Използвани методи при оценката:

Метод на пазарните сравнения - основава се на данни за продажба на имоти в съответния район;

1.10.Информация използвана от оценителя:

- Имотът УПИ XV-178, кв.591, с обща площ -4366 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора е предназначен за ОДО. При прилагане на действащ ПУП, одобрен със Решение на ОС №777/2013г – към него се предава 52 м2 незастроена земя

- Скица № 1667/02.10.2015 г на служба УТГ –гр. Казанлък

- АЧОС-№ 3138/02.11.2015г.

- Заявление № 94-Д-3347-3 /31.08.2015 г. на Данаил Андонов Петров , собственик на имот XV-178,съгласно н.а. №105, т.ІІ, д.314/2012г на СВ -

Консултация с други лицензирани оценители

- Оглед на място на имота и заснемане ;

- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект

- Консултация с агенции на недвижими имоти:

- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

1.11.Правен статут:

НЕДВИЖИМ ИМОТ -незастроена земя 52 м2 -придаваема част към УПИ XV-178 , цялото от 4366 м2 кв.591, по плана на гр. Казанлък , обл. Ст Загора е собственост на Община Казанлък, съгласно АЧОС № 3138/02.11.2015 г. и скица №1667/02.10.2015 г

2.Обобщено описание на района:

Местоположение:

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **трета** строителна зона по плана на града

Квартал:**591, кад. район 503**

Поддържане: добро

Привлекателност: добра

Транспортна достъпност : добра

Инженерна инфраструктура:

Вода: не

Канализация: не

Електрозахранване: да

Топлофикация : не

13

Недвижим имот –незастроена земя 52 м2- придаваема част към УПИ XV-178 ,
цялото от 4366 м2 , кв.591, по плана на гр. Казанлък

Тротоар : не

Улична настилка: няма /черен път/

Близост до паркинг: не

Спирка за обществен транспорт: не

Правна характеристика:

Фактическо използване – за ОДО

Техническа характеристика:

незастроена земя **52 м2** - придаваема част към УПИ XV-178 , кв.591, гр. Казанлък

3. Описание на обекта:

незастроена земя 52 м2 –при граници : от север-улица, изток-УПИ XVI-177-*За спорт и атракция*, югоизток- имот XV-178 -за ОДО - представлява реална част придаваема към УПИ XV-178 , цялото от 4366 м2 се намира в кв.591 по плана на с.Казанлък. Имотът се намира в трета строителна зона , в северния край на града /на север от стадиона в дясно от пътя по посока Казанлък - с.Енина/

4. Оценка на имота:

Метод на сравнителните продажби

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

-информация от агенции за недвижими имоти;

- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;

- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;

-Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , затова определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 25 - : - 50 лв//м2 .

Имайки предвид техническите характеристики на имота, предвиденото застрояване, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, е определена стойност на земята от 30,50лв./м2, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка:
 $52 \text{ м}^2 \times 30,50 \text{ лв./м}^2 = 1 586 \text{ лв.}$ Прието : 1 600 лв.

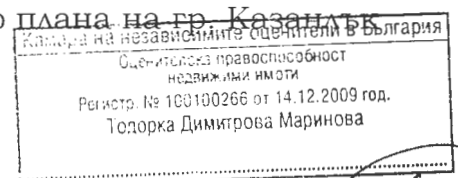
Стойност на имота по пазарни сравнения : 1 600 лв.

Крайна оценка на:

недвижим имот – **незастроена земя 52 м2** -придаваема част
към УПИ XV-178 , цялото от 4366 м2, кв.591, по плана на гр. Казанлък

1 600 лв.

/ хиляда и шестстотин лв./



Лицензиран оценител:.....
/инж.Тодорка Маринова/

Недвижим имот – незастроена земя 52 м2- придаваема част към УПИ XV-178 ,
цялото от 4366 м2 , кв.591, по плана на гр. Казанлък

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценяваният имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на представената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

Привлекателност на района: Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 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 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 оценката или към възложителя на оценката

15
Класификация на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101266 от 14.12.2009 год.
Тодорка Димитрова Маринова
Лицензиран оценител
/инж. Тодорка Маринова/