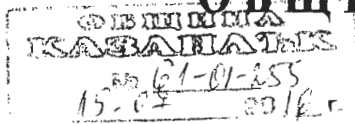
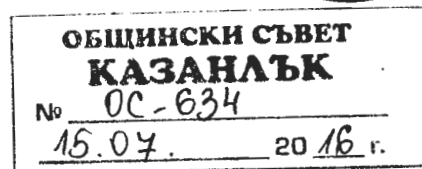


ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



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: Продажба чрез публични търгове по реда на чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба №15 на ОбС – Казанлък на: Поземлен имот с идентификатор 35167.505.1811, находящ се в кв. 335, гр. Казанлък, ул. „Рахаил Душанова“ №23 и определяне на начална тръжна цена.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗЛАТАНОВ,

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

Мотиви: Под номер 12 в Приложение № 2 „От продажба на ДМА в т. ч.“ към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост (ГПУРИОС), на община Казанлък за 2016 г., приета с Решение № 11/16.12.2015г., е включен Поземлен имот с идентификатор 35167.505.1811 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно), с обща площ 576 (петстотин седемдесет и шест) кв.м, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-88/26.11.2015г. на ИД на АГКК. Адрес: ул. „Рахаил Душанова“ №23, гр. Казанлък. Съседни: 35167.505.1823, 35167.505.145, 35167.505.1810, 35167.505.168. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване до (10 m). По подробен устройствен план - План за регулация, одобрен с Решение №434/25.05.2006 г. на ОбС – Казанлък, представлява Урегулиран поземлен имот (УПИ) XVI-1811 кв. 335 в гр. Казанлък. Ведно с построените в него сгради: Сграда с идентификатор 35167.505.1811.1 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка едно) със застроена площ 22 (двадесет и два) кв.м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда. Сграда с идентификатор 35167.505.1811.2 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка две) със застроена площ 24 (двадесет и четири) кв.м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда. Сграда с идентификатор 35167.505.1811.3 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка три) със застроена площ 53 (петдесет и три) кв.м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда. Сграда с идентификатор 35167.505.1811.4 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка четири) със застроена площ 6 (шест) кв.м, брой етажи 1, предназначение: Постройка на допълващото застрояване.

За имота е съставен Акт за общинска собственост (АОС) № 3270/28.04.2016г., вписан в Служба по вписванията под № 4668/17.06.2016 г., Акт 42, т. 15, н.д. 2991.

| № | Обект | Данъчна оценка, лв. | | Пазарна оценка, лв. без ДДС | |
|---|---|---------------------|------------|--------------------------------|------------|
| | | земя | сгради | земя | сгради |
| 1 | Поземлен имот с идентификатор 35167.505.1811 с обща площ 576 кв.м Ведно с построените в него сгради: Сграда с идентификатор 35167.505.1811.1 със застроена площ 22 кв.м; Сграда с идентификатор 35167.505.1811.2 със застроена площ 24 кв.м; Сграда с идентификатор 35167.505.1811.3 със застроена площ 53 кв.м; Сграда с идентификатор 35167.505.1811.4 със застроена площ 6 кв.м Адрес: ул. „Рахаил Душанова“ №23, гр. Казанлък. | 10 368 лв. | 14 934 лв. | 12 650 лв. | 14 850 лв. |
| | | общо: 25 302 лв. | | общо: 27 500 лв. | |

С оглед изпълнение на програмата, считам за целесъобразно да бъде организиран и проведен публичен търг за продажба на имотите, при начална тръжна цена, определена по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Предлагам начална тръжна цена, съответстваща на изготвената актуална към момента пазарна цена.

В случай на успешно приключване на процедурата и сключване на договор за продажба, паричните постъпления постъпват в приход на бюджета на Община Казанлък.

Във връзка с гореизложеното, 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. 1, във връзка с чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), чл. 43 и чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба № 15 на ОбС - Казанлък,

РЕШИ:

I. Да се извърши продажба чрез публичен търг по реда на глава шеста от Наредба № 15 за придобиване, управление и разпореждане с имоти, общинска собственост на ОбС-Казанлък, на общински имоти:

1. Поземлен имот с идентификатор 35167.505.1811 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно), с обща площ 576 (петстотин седемдесет и шест) кв.м, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-88/26.11.2015г. на ИД на АГКК. Адрес: ул. „Рахаил Душанова“ №23, гр. Казанлък. Съседни: 35167.505.1823, 35167.505.145, 35167.505.1810, 35167.505.168. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване до (10 m). По подробен устройствен план - План за регулация, одобрен с Решение №434/25.05.2006 г. на ОбС – Казанлък, представлява Урегулиран поземлен имот (УПИ) XVI-1811 кв. 335 в гр. Казанлък. Ведно с построените в него сгради: Сграда с идентификатор 35167.505.1811.1 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка едно) със застроена площ 22 (двадесет и два) кв.м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда. Сграда с идентификатор 35167.505.1811.2 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка две) със застроена площ 24 (двадесет и четири) кв.м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда. Сграда с идентификатор 35167.505.1811.3 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка три) със застроена площ 53 (петдесет и три) кв.м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда. Сграда с идентификатор 35167.505.1811.4 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно

едно точка четири) със застроена площ 6 (шест) кв.м, брой етажи 1, предназначение: Постройка на допълващото застрояване.

Начална тръжна цена: 27 584 (двадесет и седем хиляди петстотин осемдесет и четири) лв. без ДДС, като всички разходи за такси, данъци и др. са за сметка на спечелилия търга. (Началната тръжна цена е образувана от данъчната оценка на сградите и пазарната оценка на земята)

II. Упълномощава Кмета на Община Казанлък да организира провеждане на публични търгове за продажба на имоти по т. I. и да извърши всички последващи правни и фактически действия във връзка с продажбата им.

Настоящият акт да се изпрати на кмета на Община Казанлък и областния управител на област Стара Загора 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 7-дневен срок от получаването му.

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

АДРЕСАТ НА АКТА:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Сергей Тончев – началник отдел ИУС

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

Предоставям Ви доклада в електронен вид.

Приложение:

1. Акт за частна общинска собственост.
2. Скица на имота.
3. Удостоверение за данъчна оценка.
4. Пазарна оценка.

С уважение,

ГАЛИНА СТОЯНОВА

Кмет на Община Казанлък



Съгласували:

Здравко Балевски, началник отдел ПНОЧР

Михаил Михайлов, зам. кмет на Община Казанлък

Изготвил:

Галина Дичева, ст. эксп. ИУС



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх № 4668 17-06-2016

№ 42 т. 15 к 0 2991

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Рожьос Денкова

/име, презиме и фамилия/




АКТ № 3270

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 3270

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 28.4.2016 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ: | чл. 59, ал. 1 от ЗОС, чл. 19 от Наредба №8/2009 г. на МРРБ и МП, Заповеди №РД-18-88/ 26.11.2015 г. на ИД на АГКК и №669/ 28.04.2016 г. на кмета на община Казанлък |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА: | ПОЗЕМЛЕН ИМОТ , с обща площ 576 (петстотин седемдесет и шест кв.м.) с идентификатор 35167.505.1811 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно) по кадастрални карта и регистри на гр. Казанлък, одобрени със заповед №РД-18-88/ 26.11.2015 г. на ИД на АГКК, адрес: гр. Казанлък, п. к. 6100, ул. „Р. Душанова“ №23. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана . Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м) , Продължава в р. 11 "Забележки"----> |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: | област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 335 УПИ XVI-1811 Заповед: Реш. №434/ 2006 г. пл./нд. №: 35167.505.1811 местност: ж.к.: ул: ул."Рахаил Душанова" бл: вх: ет: ап.№: №: 23 |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА: | 35167.505.1823, 35167.505.145 (ул. „Рахаил Душанова“), 35167.505.1810, 35167.505.168. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 24 988,30 лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | АЧОС №1000/ 04.08.2011 г., вписан в СВ-Казанлък с вх. рег. №4414/ 09.08.2011 г., акт №148, т. 13, н. д. 2744. |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Таня Василева Бъчварова, мл.експерт ИУС  /подпис/ | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ Продължение от р. 3 "Вид и описание на имота": Ведно с построените върху него сгради, масивна конструкция: Сграда с идентификатор 35167.505.1811.1 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка едно) по КККР на гр. Казанлък, на един етаж, със застроена площ 22 (двадесет и два) кв. м, предназначение: Жилищна сграда-еднофамилна, построена 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.; Сграда с идентификатор 35167.505.1811.2 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка две) по КККР на гр. Казанлък, на един етаж, със застроена площ 24 (двадесет и четири) кв. м, предназначение: Жилищна сграда-еднофамилна, построена 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г. Сграда с идентификатор 35167.505.1811.3 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка три) по КККР на гр. Казанлък, на един етаж, със застроена площ 53 (петдесет и три) кв. м, предназначение: Жилищна сграда-еднофамилна, построена 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г. Сграда с идентификатор 35167.505.1811.4 (три пет едно шест седем точка пет нула пет точка едно осем едно едно точка четири) по КККР на гр. Казанлък, на един етаж, със застроена площ 6 (шест) кв. м, предназначение: Постройка на допълващото застрояване, построена 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г. По Подробен устройствен план-План за регулация, одобрен с Решение №434/ 25.05.2006 г. на ОбС-Казанлък, представлява Урегулиран поземлен имот (УПИ) XVI-1811 кв. 335 в гр. Казанлък. <div style="text-align: right;">5</div> | |



**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

6003, Ул. "ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

София 1618, кв. ПАВЛОВ-ЗА-МЪСТА
ТЕЛ.: 02/818 8338, ФАКС: 02/92796
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-322632-04.07.2016 г.

Поземлен имот с идентификатор **35167.505.1811**

Гр. Казанлък, общ. Казанлък, обл. Стара Загора

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-88/26.11.2015 г.
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

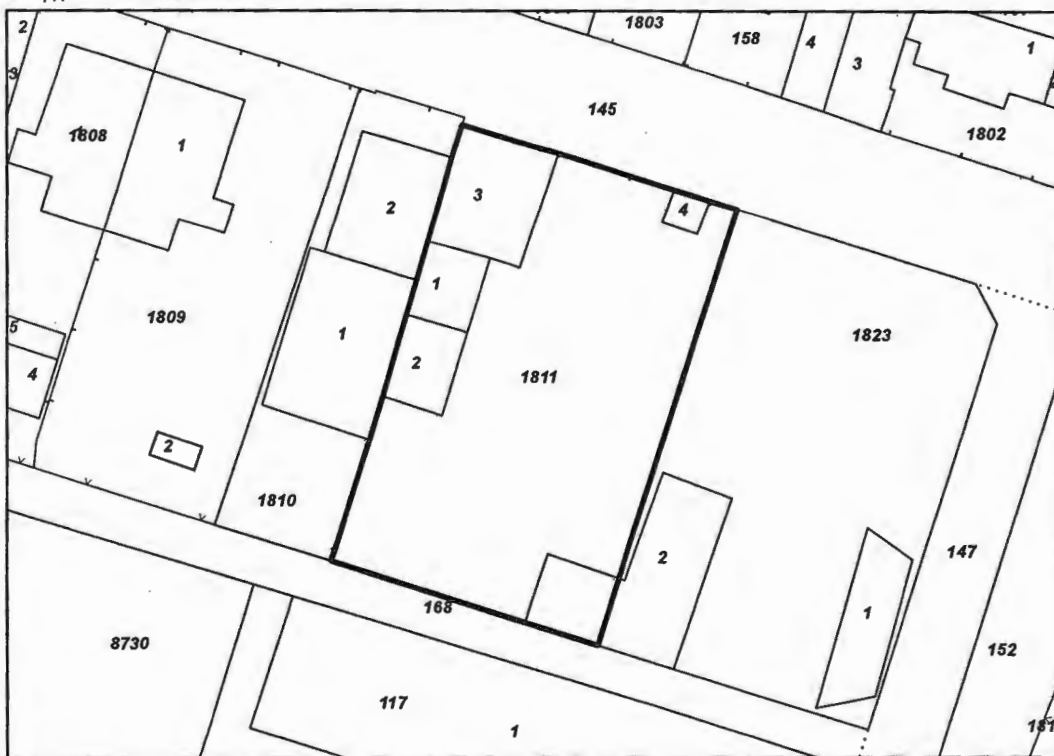
Адрес на поземления имот: гр. Казанлък, п.к. 6100, ул. "Рахаил Душанова" № 23

Площ: **576 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система БГС2005



М 1:500

Номер по предходен план: **1811, квартал: 335, парцел: XVI**

Съседи: **35167.505.1823, 35167.505.145, 35167.505.1810, 35167.505.168**

Собственици:

1. 000817778, ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 42 том 15 рег. 4668 дело 2991 от 17.06.2016г., издаден от Служба по вписванията гр.Казанлък

Скица № 15-322632-04.07.2016 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-199035-04.07.2016 г.



Инж. Галяна Авджиева/

6



Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 35167.505.1811.1: застроена площ 22 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда 35167.505.1811.2: застроена площ 24 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
3. Сграда 35167.505.1811.3: застроена площ 53 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
4. Сграда 35167.505.1811.4: застроена площ 6 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**



Скица № 15-322632-04.07.2016 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-199035-04.07.2016 г.



Инж. Галина Авджиева/

4



Изх. № 7404029814 / 13.07.2016 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 6100 гр.КАЗАНЛЪК ул.РАХАИЛ ДУШАНОВА №: 23, кадастрален номер от 2015 квартал, УПИ парцел одобрен през 2006 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 |
|---|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Жилище идентификатор: 35167.505.1811.1 | 22,00 | | 1/1 | 3 249,00 | 3 249,00 |
| Жилище идентификатор: 35167.505.1811.2 | 24,00 | | 1/1 | 3 544,30 | 3 544,30 |
| Жилище идентификатор: 35167.505.1811.3 | 53,00 | | 1/1 | 7 827,00 | 7 827,00 |
| Второстепенна постройка тоалетна идентификатор: 35167.505.1811.4 | 6,00 | | 1/1 | 313,70 | 313,70 |
| Земя идентификатор: | 576,00 | | 1/1 | 10 368,00 | 10 368,00 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 25302.00 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 25302.00 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404029814/13.07.2016 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 13.07.2016 г.

Подпис:
Издава: Евгения Вълчева Димитрова

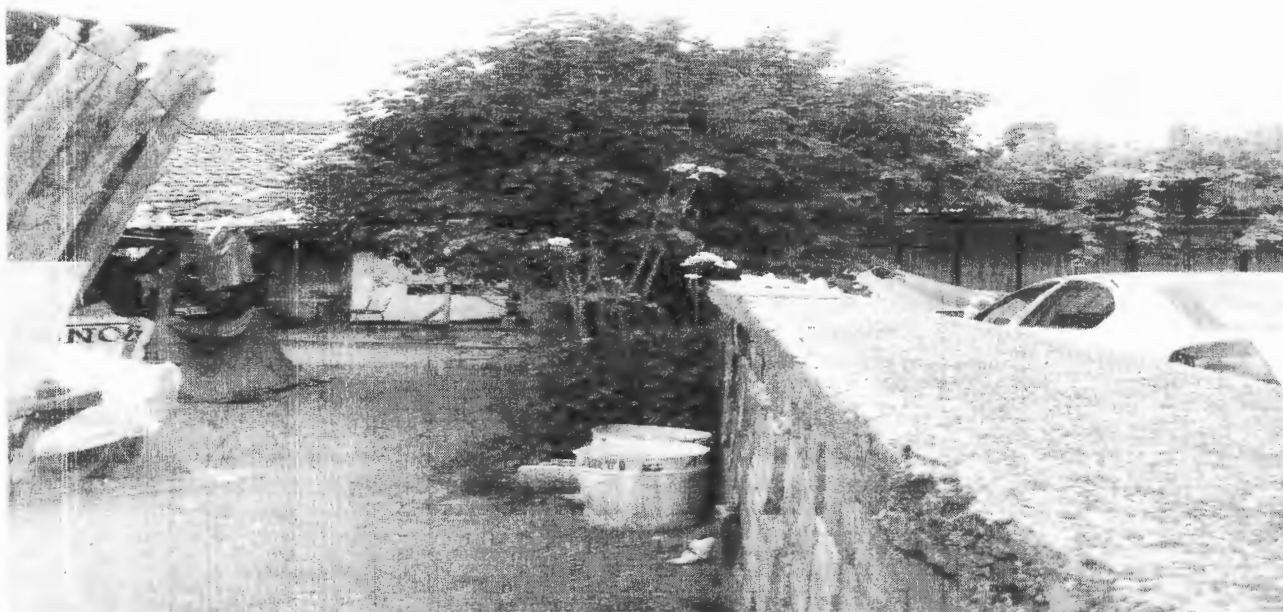


Недвижим имот- представляващ ПИ с идентификатор 35167.505.1811 с площ 576 м2,
гр.Казанлък , общ. Казанлък ,ведно с построените в него сгради,

О Ц Е Н К А

на

ПИ с идентификатор 35167.505.1811 ,ведно с построените в него **сгради**,
в **гр. Казанлък, общ. Казанлък**



СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА –гр.Казанлък

/акт № 3270/28.04.2016 год за частна общинска собственост/

Дворно място - 576 м2.

Сгради: ЖС№1- 35167.501.1811.1 на един етаж-

ЗП- 22,00 м2.

ЖС №2- 35167.501.1811.2 на един етаж-

ЗП- 24,00 м2.

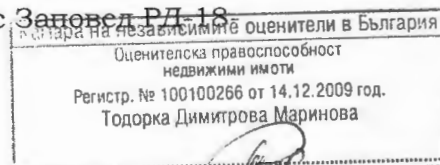
ЖС №3-35167.501.1811.3 на един етаж-

ЗП- 53,00 м2.

С №4-35167.501.1811.4 на един етаж-

ЗП- 6,00 м2

Местоположение: гр.Казанлък , ПИ с идентификатор 35167.505.1811 по
кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18**
88/26.11.2015г на изпълнителен директор на АГКК



07.07.2016 год
гр.Казанлък

Лицензирани оценители:.....
/инж.Т.Маринова/

Недвижим имот- представляващ ПИ с идентификатор 35167.505.1811 с площ 576 м2,
гр.Казанлък , общ. Казанлък ,ведно с построените в него сгради,

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1. Резюме на доклада

2. Описание на заданието:

- Предмет на заданието
- Възложител
- Изпълнител
- Обект на оценката
- Цел на оценката
- Ефективна дата на оценката
- Срок на валидност на оценката
- Правен статут на обекта
- Приложени стандарти на стойността
- Използвани методи на оценка

3. Описание на обекта

4. Помещения, площи, видове

5. Оценка на качеството на отделните елементи на сградата

6. Вещна стойност на недвижимия имот

7. Оценка по пазарни сравнения

9. Заключение за крайна оценка на недвижимия имот

10. Допускания и ограничителни условия

11. Специална терминология

12. Приложения към доклада, копия от:

- Акт № 3270/28.04.2016 год за частна общинска собственост
- Скица № 15-128739-18.03.2016год.
- Снимков материал на недвижимия имот

Недвижим имот- представляващ ПИ с идентификатор 35167.505.1811 с площ 576 м2,
гр.Казанлък , общ. Казанлък ,ведно с построените в него сгради,

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

| | |
|---|--|
| Вид на имота: | Дворно място -35167.505.1811 с площ 576 м2. По плана на гр.Казанлък Сгради: жс 35167.501.1811.1 на един етаж ЗП- 22,00 м2. жс 35167.501.1811.2 на един етаж- ЗП- 24,00 м2. жс 35167.501.1811.3 на един етаж- ЗП- 53,00 м2. С -35167.501.1811.4 на един етаж- ЗП- 6,00 м2 |
| Собственик: | Община -Казанлък, съгласно АЧОС № 3270/28.04.2016г и скица № 15-128739-18.03.2016год. |
| Местонахождение: | гр. Казанлък ,общ. Казанлък |
| Местонахождение на територията на населеното място: | втора строителна зона по плана на населеното място |
| Година на строителство: | Около 1967 г. |
| Вид строителство: | масивно монолитно строителство |
| За какво се използва имота: | ниско застрояване /до 10 м/ |
| За какво може да се използва: | ниско застрояване |
| Дата на Оценката: | 07.07.2016 год. |
| Приложени стандарти за стойността | Пазарна стойност, |
| Използвани методи на оценка: | Метод на Вещната/възстановителна/ стойност Метод на пазарната стойност |

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

ПИ с идентификатор 35167.505.1811 , ведно с построените в него сгради,
в гр. Казанлък, общ. Казанлък

27 500 лв.

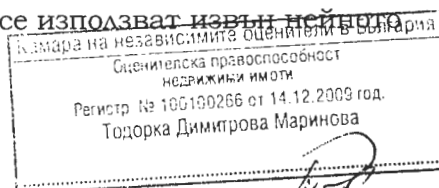
/двадесет и седем хиляди и петстотин лева/

В. т.ч. земя: 12 650 лв.

/ дванадесет хиляди шестстотин и петдесет лева/

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 01/2017 г.**

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

Недвижим имот- представляващ ПИ с идентификатор 35167.505.1811 с площ 576 м2, гр.Казанлък , общ. Казанлък ,ведно с построените в него сгради,

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот- ПИ с идентификатор 35167.505.1811 , ведно с построените в него сгради, в гр. Казанлък, общ. Казанлък

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

Обект на оценката:

Недвижим имот, представляващ

Дворно място -35167.505.1811 с площ 576 м2. По плана на гр.Казанлък

Сгради:

- жс 35167.501.1811.1 на един етаж ЗП- 22,00 м2.
- жс 35167.501.1811.2 на един етаж- ЗП- 24,00 м2.
- жс 35167.501.1811.3 на един етаж- ЗП- 53,00 м2.
- с 35167.501.1811.4 на един етаж- ЗП- 6,00 м2

Сградите са строени около 1967 год. в населено място от II функционален тип, във втора строителна зона в дворно място от общо 576 м2., които в момента на огледа са неизползваеми.

Цел на оценката: Определяне пазарна цена на обекта с оглед продажба чрез публичен търг.

Ефективна дата на оценката: 07.07.2016 год.

Срок на валидност на оценката: Шест месеца от ефективната дата на доклада, при неизменяеми икономически условия. След този срок резултатите трябва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

Дата на приключване на доклада: 07.07.2016 год.

Приложени стандарти за стойността:

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

Използвани методи на оценка на сградите:

1. Метод на Възстановителна стойност /метод на разходите/ – текущите разходи за идентично възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му, пригодена към реалната пазарна стойност като се вземат пред вид местните и регионални пазарни отношения.

2. Метод на Пазарните сравнения – Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на регистрираната информация за извършени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

Правен статут на обекта: Съгласно акт за частна общинска собственост № 3270/28.04.2016 год и Скица № 15-128739-18.03.2016 год имотът е собственост на Община- Казанлък . За същият е отреден ПИ с идентификатор 35167.505.1811 по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-88/26.11.2015г ведно с построените в него сгради:

- жс 35167.501.1811.1 на един етаж ЗП- 22,00 м2.
- жс 35167.501.1811.2 на един етаж- ЗП- 24,00 м2.
- жс 35167.501.1811.3 на един етаж- ЗП- 53,00 м2.
- с 35167.501.1811.4 на един етаж- ЗП- 6,00 м2.

при граници на имота: север- ПИ с идент. 35167.501.145; изток – ПИ с идент. 35167.501.1823; юг - ПИ с идент. 35167.501.168; запад- ПИ с идент. 35167.501.1810

Номер по предходен план- 1811, кв.335 ,парцел XVI.

Върху имота няма реституционни претенции и наложени вещни тежести и не е налице съсобственост върху имота с друго лице - физическо или юридическо.

12

Недвижим имот- представляващ ПИ с идентификатор 35167.505.1811 с площ 576 м2, гр.Казанлък , общ. Казанлък ,ведно с построените в него сгради,

Обектът представлява сгради,строени около 1967год., които в момента са в лошо състояние. Съгласно приложения акт за частна общинска собственост цялото дворно място е 576 м2.

Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

Местоположение:

Населено място: **град Казанлък, общ. Казанлък**

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

втора зона **ПИ с идентификатор 35167.505.1811**

На **второстепенна** улица в регулацията на **нивото** на терена

Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване, теренът е равен, улична настилка - асфалт .

Вид на обекта: масивни постройки.

Етажност: едноетажни сгради.

Вид на конструкцията: сгради –масивни с частично липсващи зидове и под, ,покрив - дървена конструкция- с частично пропадане , покрита с керемиди-с много течове.

Строителни и конструктивни характеристики

1.Сгради

| Показатели | масивна сграда 1 /МС- / | масивна сграда 2 /МС/ | Масивни Сграда 3 /МС- / | Масивни Сграда 4 |
|----------------------------|--|--|--|---|
| Застроена площ: | ЗП-22,00 м2. | ЗП-24,0 м2. | ЗП-53,0 м2. | ЗП-6,0 м2. |
| Етажност: | един етаж | един етаж | един етаж | един етаж |
| Вид на обекта: | Жилищна сграда | Жилищна сграда | Жилищна сграда | тоалетна |
| Вид на конструкцията | Масивна- Ограждащи и разпределителни зидове-тухла и кирпич. Хоризон. носеща конструкция- дървен гредоред | Масивна- Ограждащи и разпределителни зидове-тухла и кирпич. Хоризон. носеща конструкция- дървен гредоред | Масивна- Ограждащи и разпределителни зидове-тухла и кирпич. Хоризон. носеща конструкция- дървен гредоред | Масивна- Ограждащи изидове-итонг , покрив плоча |
| Основи на сградата | каменни | каменни | каменни | каменни |
| Покрив: | Дървена конструкция с керемиди | Дървена конструкция с керемиди | Дървена конструкция с керемиди | Плоча с хидроизолация |
| Стени: | тухла и кирпич | тухла и кирпич | тухла и кирпич | тухли |
| Функционално разпределение | Стая с коридор | Стая с коридор | Стая с коридор | WC |

2. Земя: Дворно място- ПИ с идентификатор 35167.505.1811 по плана на гр.Казанлък , с обща площ от **576 м2.**

Оценка на Земята:

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая експерта е подбрал обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания.

Реализирани цени на урегулирани поземлени имоти за кв.м. в регулацията на населени места от II функционален тип, в зависимост от местоположението, площ, лице към главна или второстепенна улица минималните цени са в диапазон от 30-50 лв./м².Като имаме в предвид

13

Недвижим имот- представляващ ПИ с идентификатор 35167.505.1811 с площ 576 м2, гр.Казанлък , общ. Казанлък ,ведно с построените в него сгради,

тези цени, цените на пазара на земя в този район и това, че имотът е занемарен, и се намира в непривлекателен квартал на града, приемам за нашия случай цена на земята – **22лв./м2**,

Стойност на земята:

Рентираща земя: 576 кв.м x 22 лв./кв.м =12 672 лв. **Прието: 12 650 лв**

Стойност на Земята: 12 650 лв.

Оценка на сградите:

1. Оценка на сградите по Възстановителна стойност:

На обекта на оценката е направен оглед и заснемане.

Изпълнените СМР са остойностени съобразно действащите в настоящия момент цени за труд материали, механизация и транспортни разходи.

Цената за един квадратен метър застроена площ е определена на база данни за цени на СМР публикувани в специализираното издание “Строителен надзор” и “Справочник за цените в строителството” за 2016 год., както и обобщени данни за строителната стойност на различните по предназначението си видове сгради, като цената на проекта за м2, цената на строителния надзор за м2., цената на инвеститорския контрол на м2. и всички разходи за одобряване на проекта, издаване на разрешение за строеж и на разрешение за ползване, или към строителната цена по справочника се прибавя още средно около 25-30%, и след приспадане на съответното овехтяване и строителни недостатъци се получава стойността на имота по метода на вещната стойност.

При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията и степента на амортизация на довършителните и инсталационни работи.

Вещна стойност:

| Наименование | Показатели | Показатели | | |
|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| Вид на имота | масивна сграда 1 | Масивна сграда 2 | Масивна сграда 3 | Масивна сграда 4 |
| Година на построяване | 1967 год. | 1967 год. | 1967 год. | 1967 год. |
| Обща експлоатационна годност-години | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Срок на експлоатация | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Застроена площ /м2/ | 22 | 24 | 53 | 6 |
| Произв.ст-ст на 1 м2 /като нова/ лв./м2 +проектиране и надзор | 400 | 400 | 400 | 400 |
| Ст-ст на подобекта като нов /лв/ | 8 800 | 9 600 | 21 200 | 2 400 |
| Остатъчна експлоатационна годност | 30години | 30 години | | |
| Физическо износване на сградата /%/ | 40 | 40 | 40 | |
| Физическо изност.на подобекта/ ст-ст в лв./ | 3 520 | 3 840 | 8 450 | 960 |
| Разходи за ремонти 20% /ст-ст в лв/ | 1 760 | 1 920 | 4 240 | 480 |
| Възстановителна ст-ст на сградата | 3 520 лв. | 3 840 | 8 510 | 960 |
| Вещна стойност на обекта | Прието: 3 500лв | Прието: 3 850 лв | Прието: 8 500 лв | 950лв |

Вещна стойност на сградите: 16 800 лв

2.Оценка на сградите по метода на Пазарни сравнения:

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на регистрираната информация за извършени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

14

Недвижим имот- представляващ ПИ с идентификатор 35167.505.1811 с площ 576 м2, гр.Казанлък , общ. Казанлък ,ведно с построените в него сгради,

В момента средната пазарна цена на такива обекти в този район на града и в това състояние се движи в границите от 120 лв./м2. до 180 лв./м2.,а на земята от 20 - 35лв/м2 Отчитайки факта, че оценяваният обект са намира в непривлекателен район на града и като се съобразявам със състоянието на имота- с изхабяванията от времето и неподдръжката-, приемам следните цени:

145 лв/м2 - за сградата и **22 лв/м2**-за земята

Обща ЗП на сградите -105 м2

Стойност на сградите 1,2,3 и 4 : 105 м2 x 145 лв/м2 =15 225 лв

Оценка на сградите по метода на пазарните сравнения: 15 200 лв.

Заклучение за крайната оценка на сградите :

| Метод на оценка | Стойност-лв. | Тегловен коеф. | Претеглена стойност-/лв./ |
|---|--------------|----------------|---------------------------|
| Оценка по метода на вещната стойност: | 16 800 | 0,4 | 6 720 |
| Оценка по метода на пазарните сравнения | 15 200 | 0,6 | 9 120 |
| Справедлива пазарна стойност: | | | 14 840 лв. |
| | | | Прието :14 850лв |

Коментар: Направените оценки по избраните методи образуват ценови диапазон, в чиито рамки се търси и крайната оценка. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието на обекта.

Обектът е **продаваем** при нужда.

Справедлива пазарна стойност на сградите : 14 850 лв

Справедлива пазарна стойност на имота
/ сгради и земя/ : 14 850 лв.+ 12 650лв. = 27 500 лв.

Крайна оценка на недвижимия имот:

ПИ с идентификатор 35167.501.1811 , ведно с построените в него сгради,
в гр. Казанлък, общ. Казанлък

27 500 лв.

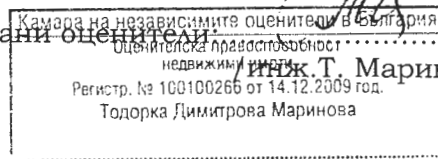
/двадесет и седем хиляди и петстотин лева/

В. т.ч. земя: 12 650 лв.

/ дванадесет хиляди шестстотин и петдесет лева/

ОБЩИНА -Казанлък

Лицензиран оценител



/инж. Т. Маринова/

15

Недвижим имот- представляващ ПИ с идентификатор 35167.505.1811 с площ 576 м2,
гр.Казанлък , общ. Казанлък ,ведно с построените в него сгради,

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 оценявания 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 и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

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 предоставената 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 че той 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.

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 на степента на овехтяването му.

Застроена площ: Площта на обекта, ограничена от конструктивните очертания на външните ограждащи стени и осови линии на разделителните стени към съседните обекти или общи помещения на сградата.

Полезна площ: Площта на обекта, ограничена от вътрешните конструктивни очертания на ограждащите стени.

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

Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания 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

ОБЩИНА -Казанлък

