

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 публичен търг по реда на чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба №15 на ОбС – Казанлък и определяне на начална тръжна цена за продажба на: Ателие №26, ул. Стефан Орешков №27, гр. Шипка

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЗЛАТАНОВ,

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

Мотиви: В Приложение № 2, Табл. „От продажба на ДМА, в т.ч.“ към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост (ГПУРИОС), на община Казанлък за 2017 г., приета с Решение № 301/30.11.2016 г. на Общински съвет-Казанлък, под №15 е включено:

Ателие №26 (двадесет и шест) с обща площ 53,57 (петдесет и три запетая петдесет и седем) кв. м и РЗП 56,61 (петдесет и шест запетая шестдесет и едно) кв. м находящо се на ет. IV-ти (четвърти), вх. „В“ от четириетажна секция на масивна жилищна сграда в УПИ I-759 (първи за седемстотин петдесет и девет) кв.65 (шестдесет и пет), гр. Шипка и състоящо се от: коридор, стая, ниша, баня-тоалетна, таванско помещение с полезна площ-19,18 кв. м (деветнадесет запетая осемнадесет) и 1,69% (едно цяло шестдесет и девет), представляващи 3,04 (три запетая нула четири) кв. м идеални части от сградата, при граници на ателието: отдолу-ап. №23, отстрани- ап. №27, юг- стълбищна клетка; и граници на таванското помещение: отдолу-ап. №23, запад-ателие, юг- стълбищна клетка, съгласно действащ ПУП, одобрен със заповед №1543/2014г. и кадастрален план одобрен със заповед №190/1989г.; адм. Адрес: гр. Шипка, общ. Казанлък, ул. „Стефан Орешков“ №27 (двадесет и седем), вх. „В“, ет. IV-ти. За имота има съставен АОС №872/02.08.2004г., вписан в Служба по вписванията с вх. №4319/24.08.2004г., акт №161, т. III, н. д. 2458, п.15920.

За имота са изготвени актуални данъчна и пазарна оценки, които са в размер, както следва: 3 305.10 лв. и 12 950 лв.

С оглед изпълнение на програмата, считам за целесъобразно да бъде организиран и проведен публичен търг за продажба на имота, при начална тръжна цена, определена по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

В случай на успешно приключване на процедурите 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, както следва:

1. Ателие №26 (двадесет и шест) с обща площ 53,57 (петдесет и три запетая петдесет и седем) кв. м и РЗП 56,61 (петдесет и шест запетая шестдесет и едно) кв. м находящо се на ет. IV-ти (четвърти), вх. „В“ от четириетажна секция на масивна жилищна сграда в УПИ I-759 (първи за седемстотин петдесет и девет) кв.65 (шестдесет и пет), гр. Шипка и състоящо се от: коридор, стая, ниша, баня-тоалетна, таванско помещение с полезна площ-19,18 кв. м (деветнадесет запетая осемнадесет) и 1,69% (едно цяло шестдесет и девет), представляващи 3,04 (три запетая нула четири) кв. м идеални части от сградата, при граници на ателието: отдолу-ап. №23, отстрани- ап. №27, юг- стълбищна клетка; и граници на таванското помещение: отдолу-ап. №23, запад-ателие, юг- стълбищна клетка, съгласно действащ ПУП, одобрен със заповед №1543/2014г. и кадастрален план одобрен със заповед №190/1989г.; адм. Адрес: гр. Шипка, общ. Казанлък, ул. „Стефан Орешков“ №27 (двадесет и седем), вх. „В“, ет. IV-ти.

Начална тръжна цена: 12 950 (дванадесет хиляди деветстотин и петдесет) лв. без ДДС.

II. Упълномощава Кмета на Община Казанлък да организира провеждане на публичните търгове за продажба на имотите 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 ОБЩНСКИЯ СЪВЕТ:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

Предоставям Ви доклада в електронен вид.

Приложение:

1. Актове за частна общинска собственост.
2. Скици на имотите.
3. Удостоверения за данъчна оценка.
2. Пазарни оценки.

С уважение,

ГАЛИНА СТОЯНОВА

Кмет на Община Казанлък

Съгласували:

Здравко Балеvски, началник отдел ПНОЧРОП

Сергей Тончев, началник отдел ИУС

Михаил Михайлов, заместник-кмет

Изготвил:

Галина Дичева, ст. експ. ИУС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ, Казанлък

ОДОБРЯВАМ:

(Кмет на община): Стефан Христов Дамянов

(име, презиме, подпис и печат)



АКТ № 872

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

частна

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в гр.Шипка
СТЕФАН ОРЕШКОВ 27

Вх. № 43191/24.08.2004

№ 1617 III н.г. 2458

в партидната книга том

страница 15920



1. ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта:	02.08.2004 гр. Казанлък
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	заповед на кмета №682 от 02.08.2004г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА - характер (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.); - размер (целия имот или ид. ч. е общински); (обща пл.-застр., незастр.) (площ в кв.м., етажност, конструкция, година на построяване)	<p>ОБЕКТИ етажна собственост ,с обща площ 53,57</p> <p>ателие</p> <p>Акт. част изцяло Р-мер 53,57 Ет.: I к-ция: масивна Г-на на пост 1983</p> <p>Ателие №26 с с РЗП=56,61 кв.м, вх. "В", ет. IV-ти от четириетажна секция на масивна жилищна сграда.</p> <p>Ателието се състои от: коридор, стая, ниша, баня-тоалетна, таванско помещение с</p> <p>полезна площ-19,18 кв.м и 1,69%, представляващи 3,04 кв.м идеални части от сградата.</p>
4. ПРЕДИШНИ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес)	
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име, адрес)	
6. СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ (№ и дата)	
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: гр., кв., парцел, пл. №, местност, ж.к., ул. №, бл., вх., ап., ет.):	<p>гр.(с) гр.Шипка</p> <p>кв: 65 парцел: I пл. №: местност:</p> <p>ж.к.: ул: СТЕФАН ОРЕШКОВ №: 27 бл: вх:</p>
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съседни и на първизните помещения гавани, мазета):	<p>на ателието: отдолу-ап. №23, отстрани-апартамент №27, юг-стълбишна клетка</p> <p>на таванското помещение: отдолу-ап. №23, запад-ателие, юг-стълб. клетка</p>

3

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТА Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

Пенка Желева Миронова , гл. експерт

13. ЗАБЕЛЕЖКА:

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

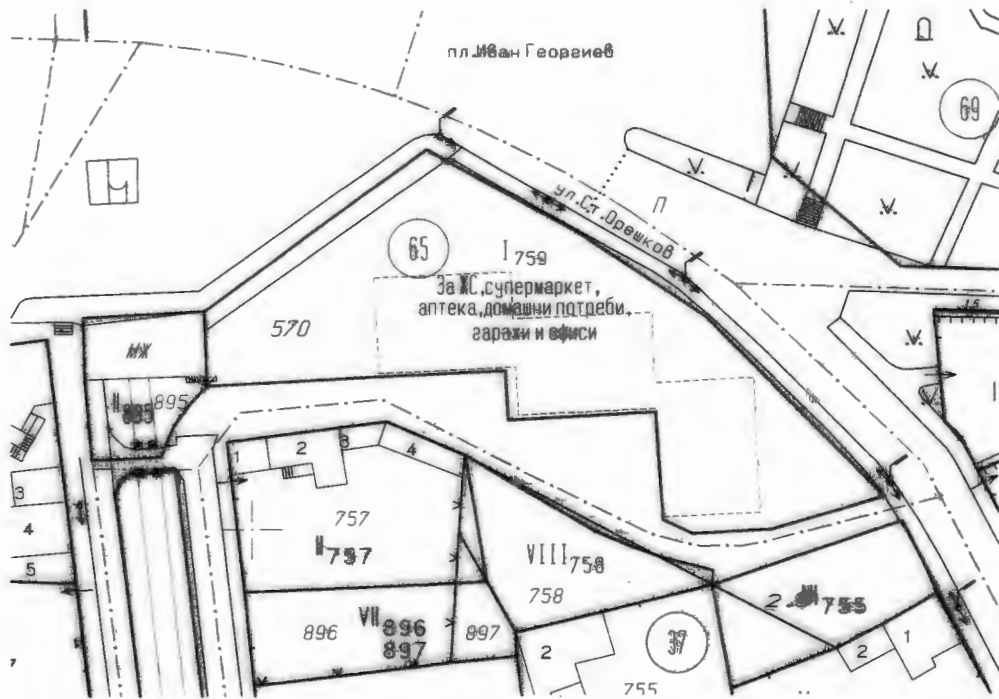


СКИЦА № 109 / 26.01.2017 М 1: 1000

Урегулиран (коурегулиран) въземлен ъмот 1759 кв. 65 над район гр. Шипка

Площ по действията ПУП
По действията ПУП, одобрен със заповед № 288/2004, предходен ПУП заповед № П.З.З.А.П. № 1543/21.07.2014
Кадастрален план одобрен със заповед № 290/1989г.

Собственици:
1. Ателие № 26 с РЗП-56.61м² вх. В^ч вт. IV с док. за собств. АЧОС № В72/02.08.2004г.
2. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК с док. за собств. АКТ 161Т. III Н. Д. 2458/24.08.2004г.
3. с док. за собств. АКТ 161Т. III Н. Д. 2458/24.08.2004г. АСВ



ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за **ПРОДАЖБА** и има срок на валидност 6 месеца от датата на издаването ѝ. 5

Изработил: *(Signature)*
(И.В. МАРОВА)

Съгласувал: *(Signature)*
(*(Signature)*)



ОБЛАСТ СТ.ЗАГОРА
ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
ДИРЕКЦИЯ "МП"
ГР. КАЗАНЛЪК, БУЛ. "АЛ. БАТЕНБЕРГ" № 4

Изх. № 7404033623 / 03.02.2017 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 6150 гр.ШИПКА ул.СТЕФАН ОРЕШКОВ вх.В ап.26 ет.4, кадастрален номер от 1989 квартал 65, УПИ парцел I-759 за ЖС одобрен през 2014 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 ателие № 26 идентификатор:	56,61		19,18	1/1	3 305,10	3 305,10

данъчната оценка на гореописания имот е: 3305.10 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ПЕТ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 3305.10 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ПЕТ ЛВ. И 10 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404033623/03.02.2017 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 03.02.2017 г.

Подпис:
Издава: Евгения Вълчева Димитрова



Недвижим имот --„Ателие №26 „-част от IV етаж на вх.В,от четириетажна жилищна сграда
построена вУПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък

АКТУАЛИЗАЦИЯ ПАЗАРНА ОЦЕНКА

На

Недвижим имот -„**Ателие №26** „ - част от IV етаж на вх.В, от четириетажна
жилищна сграда построена в **УПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка,**
общ.Казанлък

АКТУАЛИЗИРАНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Недвижим имот -„**Ателие №26** „ - част от IV етаж на вх.В, от четириетажна
жилищна сграда построена в **УПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка,**
общ.Казанлък
12 950 лв.

/ дванадесет хиляди деветстотин и петдесет лева/

в. т.ч. земя/ право на строеж върху терена/
850 лв.

/осемстотин и петдесет лева/

СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА –гр.Казанлък

/акт №872/02.08.2004 год. за частна общинска собственост/

Земя : право на строеж върху терена

Сграда: Ателие №26 – ЗП 53,57 м2, РЗП- 56,61 м2,

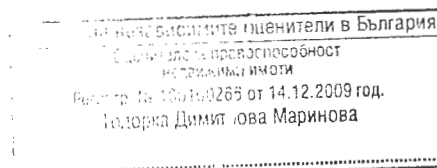
част от IV етаж на вх.В, от четириетажна жилищна сграда ;

Местоположение: УПИ I- 759 , кв.65 , гр.Шипка, общ. Казанлък
Ул. "Стефан Орешков" 27

Лицензиран оценител:.....

/инж.Т. Маринова/

28.02.2017
гр.Казанлък



Недвижим имот --„Ателие №26 „-част от IV етаж на вх.В,от четириетажна жилищна сграда построена вУПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

Вид на имота:	Недвижим имот : „ Ателие №26 „ - част от IV етаж на вх.В, от четириетажна жилищна сграда построена в УПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка , общ.Казанлък
Собственик:	Община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 872 /02.08.2004год.и скица от №109/ 26.01.2017год.
Местонахождение:	гр.Шипка , УПИ-759,кв.65
Местонахождение на територията на населеното място:	първа строителна зона по плана на гр.Шипка /идеален център/
Година на строителство:	1983 г.
Вид строителство:	Имотът представлява част от четвърти етаж на четириетажна масивна сграда , построена по метода ППП
За какво се използва имота:	Ателие
Начин на трайно ползване:	Ателие, жилище ,офис
Дата на Оценката:	28.02.2017 год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Вещната /възстановителна/ стойност Метод на Приходната стойност Метод на Пазарните сравнения

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

На

Недвижим имот --„**Ателие №26** „ - част от IV етаж на вх.В, от четириетажна жилищна сграда построена в **УПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка**, общ.Казанлък
12 950 лв.

/ дванадесет хиляди деветстотин и петдесет лева/

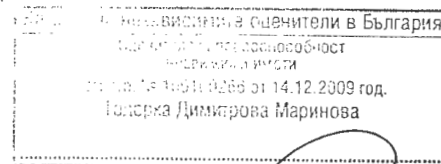
в. т.ч. земя/ право на строеж върху терена/
850 лв.

/осемстотин 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 09/2017 г.**



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

Недвижим имот --„Ателие №26 „-част от IV етаж на вх.В,от четириетажна жилищна сграда построена вУПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Актуализация на Оценка на Недвижим имот -„Ателие №26 „ - част от IV етаж на вх.В, от четириетажна жилищна сграда построена в УПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък

Възложител: Общински съвет –гр. Казанлък

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

Обект на оценката: недвижим имот представляващ --„Ателие №26 „ - част от IV етаж на вх.В, от четириетажна жилищна сграда построена в УПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък- заедно с прилежащите части от общите части на сградата и правото на строеж върху общинска земя

Земя: право на строеж върху терена

Сграда: Ателие №26 – ЗП 53,57 м2- коридор, стая с ниша, баня с тоалетна ;

Идеални части от общите части на сградата 1,69% - 3,04 м2 ; РЗП- 56,61 м2

Таванско помещение -ЗП 19,18 м2- директно под покривната конструкция ;

Сградата, в която се намира обекта, е строена около 1983 год. в населено място от IV функционален тип, във първа строителна зона по плана на гр. Шипка-в УПИ I- 759, кв. 65 - и представлява масивна четириетажна сграда , построена по метода ППП.

Цел на оценката:Определяне на справедлива пазарна цена на обекта с цел продажба

Ефективна дата на оценката :28.02.2017 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.

С настоящето становище за актуалност е извършена проверка и оценка на валидността на приетите стандарти , подходи и методи на оценяване приети при предишната оценка -/29.01. 2016 год./,оценка на икономическата рамка и актуалността на действащите норми, цени и индекси на инфлация. На обекта на оценката е направен оглед, извършена е проверка на състоянието на недвижимия имот.

"Ателие №26" , предмет на настоящата оценка , е разположено на IV етаж във вход В на сградата и е със самостоятелен вход . Подът е: рувитекс -за ателието и нишата; мозайка - за коридора; теракот -за банята; бетонова плоча- таванското помещение-.

Дограмата е дървена.Прозорците са дървени -слепени.

Стените на височина до 2,00м са с ламперия , а нагоре са измазани и боядисани с латекс;, тавана е мазилка и посно боядисване . Таванското помещение е разположено под ската на покрива , като дървената покривна конструкция се вижда / Изпълнението е само груб строеж- няма настилки и мазилки/. Височината на това помещение е 2,00 - :- 1,00 м.т. е. под допустимото за нормално движение в него. Може да се ползва само част от него като килер.. Таванското помещение и санитарния възел са без естествена вентилация.В целия имот има теч от покрива. В момента на огледа имота не се ползва

След обилния снеговалеж състоянието на обекта е влошено.

Правен статут на обекта:

Обектът е собственост на Община Казанлък, съгласно АЧОС-№ 872 /02.08.2004 г. с рег.№ 4319 /24.08.2004 г на служба по вписванията гр.Казанлък и скица № 109/26.01.2017г.

Сградата е построена в УПИ I- 759 , кв.65 по плана на гр.Шипка,

общ. Казанлък по действащ Подробен Устройствен план, одобрен със заповед № 1543/ 2014г и Кадастрален план одобрен с заповед № 190/ 1989г . Обектът се намира в първа строителна зона по плана на гр.Шипка.

Не са предоставени данни от собственика за предявени реституционни искиове, наложени възбрани върху имота или други вещни тежести.

Недвижим имот -- „Ателие №26 „-част от IV етаж на вх.В,от четириетажна жилищна сграда построена ВУПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък

Строителни и конструктивни характеристики:

1.Сгради:

Показатели	Ателие № 26 + Таванско помещение
Застроена площ:	ЗП- 53, 57 м ² + Ид. части-3,04 м ² ; РЗП - 56,61 м ² Таванско помещение -19,18 м ²
Етажност:	четири етаж /част от четвърти етаж/
Вид на обекта:	Ателие №26 – ЗП 53,57 м ² - коридор, стая с ниша, баня с тоалетна ;Ид. части от общ. части на сградата 1,69% - 3,04 м ² ; Обща площ на имота -РЗП -56,61 м ² Таванско помещение -ЗП 19,18 м ²
Вид на конструкцията:	Масивна ППП
Основи на сградата	Монолитни ст. бетонови основи
Покрив:	Дървена покривна конструкция с керемиди.
Стени:	Външните и вътрешните- от тухлена зидария, мазилка
Под:	Частично- рувитекс върху бетонова плоча.
Дограма:	прозорци -дървени слепени врати-дървени
Инсталации:	Ел, ВиК,

Коментар: Сградата е завършена и функционира по предназначение. Обектът представлява част от четвърти подпокривен етаж и се състои от коридор, ателие с ниша, баня с тоалетна и таванско помещение, всички на едно ниво. Като цяло, общото състояние на оценявания обект е лошо. Има течове от покрива. За да се използва ефективно е наложително да се ремонтира.

Използвани методи на оценка:

1.Метод на Възстановителна стойност /метод на разходите; вещна стойност/ – 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. Приемам 230 лв./м²-Цените са след приспадане на съответното овехтяване, съобразено с годината на построяване и на строителните недостатъци

56,61м² x 230 лв./м² = 13 020 лв. **Прието 13 000 лв.**

Актуализирана Вещната стойност на обекта : 13 000 лв.

2.Оценка на недвижимия имот по Метода На Приходите

Методът е оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот и подобни него, които са били продадени публично, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. Желателно е да се прави сравнение с подобни имоти, разположени в същия район и сделките да са извършени в близкото минало. При промяна на пазарната ситуация когато тя не е постоянна, пазарните данни се актуализират.

Имайки в предвид данните събрани от оценителите и интервютата проведени с агенции за недвижими имоти, за имоти с пазарни и строителни характеристики близки до тази на оценявания имот, в този район средната пазарна цена за отдаване под наем на **таква обекти** е от **1 – 2,5 лв./м². на месец**, аз приемам наем средно **1,50 лв./м². на месец**. Оценителят е оценил риска на инвестиране и е отразил този риск в предложената по разглежданата методика стойност на обекта.

Рисковият фактор е отразен при определяне на изискуемата норма на възвращаемост /на дисконтиране/, използвана при осъществяване на потоците от бъдещи чисти приходи за установен период от време.

Недвижим имот --„Ателие №26 „-част от IV етаж на вх.В,от четириетажна жилищна сграда построена ВУПИ I-759,кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък

Приходна стойност:

Приходна редуцирана площ: /рентираща/	ЗП= 56.61 м2
Лева /м ² / месец	1,50 лв./м2. на месец
Лева / месец	84 лв./мес.
Стойност на годишния приход:	12 месеца x 84 лв. = 1000 лв.
Брутен доход за една година:	1 000лв.
Разходи за стопанисване на обекта 20%	200 лв.
Чист доход от обекта:	1 000 лв. - 200 лв. = 800лв.
Риск от отпадане на наема 5%:	800лв. x 5 % = 40 лв.
Чист доход от имота:	800лв. - 40лв. =760 лв.
Чист годишен доход от имота:	760 лв.
Коефици. на капитализация:	6,5%
Остат.продължителност на използване:	42 години
Анютетен фактор:	14, 3590
Приходна стойност:	10 914 лв.
Спадат се разходи за ремонт 5%	544 лв.
Стойност на имота-салон за красота	10 370 лв. Прието: 10 400 лв

Актуализирана стойност на обекта по метода на приходите: 10 400 лв.

3. Оценка на недвижимия имот 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.В момента средната пазарна цена на обекти от този вид се движи в границите от 200лв./м2. до 320 лв./м2.,а на земята 20 лв/м2 Отчитайки факта, че оценяваният обект се намира в центъра на неселеното място, но и като се съобразявам със състоянието му, приемам за редуцирана цена на сградата 280 лв/м2, а за земята 20 лв/м2

Недвижимият имот се намира в центъра на гр.Шипка, но не представлява интерес за масовия купувач, тъй като е в лошо състояние и за да бъде използван, трябва да му се направи основен ремонт, който ще хвърли доста инвестиции. Оценяваният обект е от типа "обекти етажна собственост" т.е. същият има общи части със други съсобственици на сградата. Това ми дава основание да приложа един коеф. за съсобственост, а именно 0,85,- в резултат на което получавам следната окончателна стойност:

$56,61 \text{ м}^2 \times 280 \text{ лв/м}^2 \times 0,85 = 13\,470 \text{ лв.}$ **Прието : 13 450 лв.**

Актуализирана Оценка на обекта по метода на пазарните сравнения: 13 450 лв.

Заклучение за крайната оценка на сградата :

Метод на оценка	Стойност-лв.	Тегловен коеф.	Претеглена стойност- /лв. /
Оценка по метода на вещната стойност:	13 000	0,30	3 900
Оценка по метода на приходната стойност	10 400	0,40	4 160
Оценка по метода на пазарнитесравнения:	13 450	0,30	4 035
Справедлива пазарна стойност на обекта:			12 095 Прието: 12 100

Справедлива пазарна стойност на сградата : 12 100 лв

Коментар: Направените оценки по избраните методи образуват ценови диапазон, в рамки на който се търси и крайната оценка. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието на пазара на недвижими имоти в района, в който се намира оценявания обект, към датата на оценката

11

Недвижим имот - „Ателие №26 „ - част от IV етаж на вх.В, от четириетажна жилищна сграда построена в УПИ I-759, кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък

Актуализирана стойност на земята

/ право на строеж върху терена/

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 IV функционален тип, в зависимост от местоположението, площ, лице към главна или второстепенна улица за централната част на града са в диапазон от 15-25 лв./м². Като имам в предвид тези цени, цените на пазара на земя в този район и това, че имотът е със статут на обслужващ обект, приемам за нашия случай цена на земята –20 лв./м².

Стойност на земята / право на строеж върху терена/ :

Рентираща земя: 56,61 м² x 20 лв./м² x 0,75 = 849 лв. **Прието : 850 лв.**

Справедлива пазарна стойност на имота/земя и сграда/:

850 лв.+12 100 лв. =12 950 лв

Крайна оценка на :

Недвижим имот - „Ателие №26 „ - част от IV етаж на вх.В, от четириетажна жилищна сграда построена в УПИ I-759, кв.65 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък

12 950 лв.

/ дванадесет хиляди деветстотин и петдесет лева/

в. т.ч. земя/ право на строеж върху терена/

850 лв.

/осемстотин и петдесет лева/

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

Лицензиран оценител:.....

/инж.Т. Маринова/
Лиценз за оценителска дейност
№ 14/2009 от 14.12.2009 год.
Т. Маринова

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК