

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)

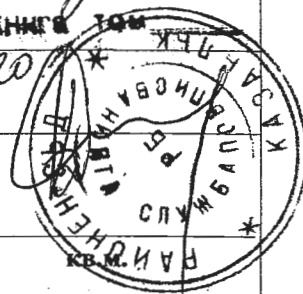
на недвижим имот, находящ се в **гр.Шипка**
СТЕФАН ОРЕШКОВ 27

Вх. № 4319/24.08.2004

№ 1617 III н.г. 2458

на 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)	ОБЕКТИ етажна собственост ,с обща площ 53,57 ателие Акт.част изцяло Р-мер 53,57 Ет.: I к-ция: масивна Г-на на пост 1983 Ателие №26 с с РЗП=56,61кв.м,вх. "В",ет.IV-ти от четириетажна секция на масивна жилищна сграда. Ателието се състои от:коридор,стая,ниша,баня-тоалетна,таванско помещение с полезна площ-19,18 кв.м и 1,69%,представляващи 3,04 кв.м идеални части от сградата.
4.ФИЗИЧЕСКИ 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.):	гр.(с.) гр.Шипка кв: 65 парцел: I пл. №: местност: ж.к.: ул: СТЕФАН ОРЕШКОВ №: 27 бл: вх:
8.ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на ервизните помещения (тавани, мазета):	на ателието:отдолу-ап. №23,отстрани-апартамент №27, юг-стълбищна клетка на таванското помещение:отдолу-ап.№23,запад-ателие,юг-стълб.клетка

3

9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

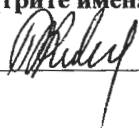
10.РАЗПОРЕЖДЕНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(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:

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 109 / 26.01.2017 М 1: 100

Плани по действията ПУП.....
По действията ПУП, одобрен със заповед № 288/2001 г., предложен ПУП заповед № ПЗЗ АП № 1543/14.07.2014 г.
Кадестрацион план одобрен със заповед № 290/1983 г.

Собственники:
1. ИТЕНИЕ № 26 с РЗП-56.61м² 6х, В⁴ РТ, 1/К с доп. за собств.
2. ОБЩИНА КАЗАНЛЮК с доп. за собств. АЧОС № В72/02.08.2004г.
3. с доп. за собств. АКТ 161Т.111 Н.Д. 24.58/24.08.2000
4. АСВ

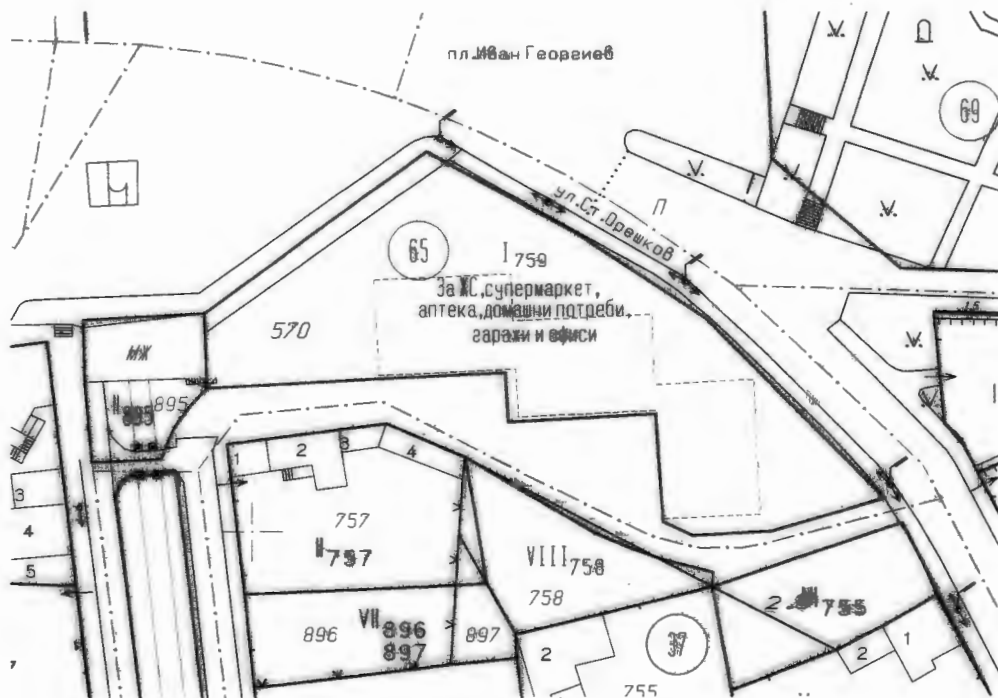


TABLE NEXTA:

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

Изработил: ИВ. МАРОВА

Съгласувал: _____
 (подп. Н. Митревска)



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

Изм. № 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	56,61		19,18	1/1	3 305,10	3 305,10

идентификатор:

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

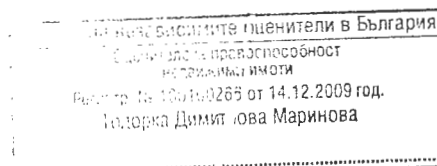
Сграда: Ателие №26 – ЗП 53,57 м2, РЗП- 56,61 м2,

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 , УПИI-759,кв.65
Местонахождение на територ. 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/

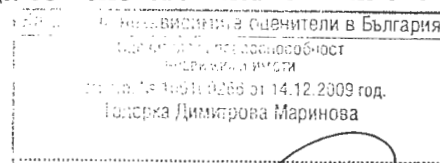
850 лв.

/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 – 3П 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 -3П 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 м2 + Ид. части-3,04 м2 ; РЗП - 56,61 м2 Таванско помещение -19,18 м2
Етажност:	четири етаж /част от четвърти етаж/
Вид на обекта:	Ателие №26 – ЗП 53,57 м2- коридор, стая с ниша, баня с тоалетна ;Ид. части от общ. части на сградата 1,69% - 3,04 м2 ; Обща площ на имота -РЗП -56,61 м2 Таванско помещение -ЗП 19,18 м2
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 **такива 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.
Коеф. на капитализация:	6,5%
Остат.продължителност на използване:	42 години
Аноитетен 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 м2 x 280 лв/м2 x 0,85 = 13 470 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 пазарните сравнения:	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 вУПИ 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:56,61м² 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

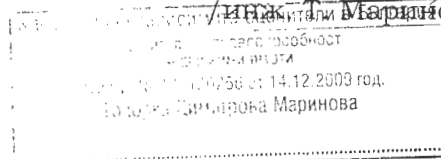
по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

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/



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК