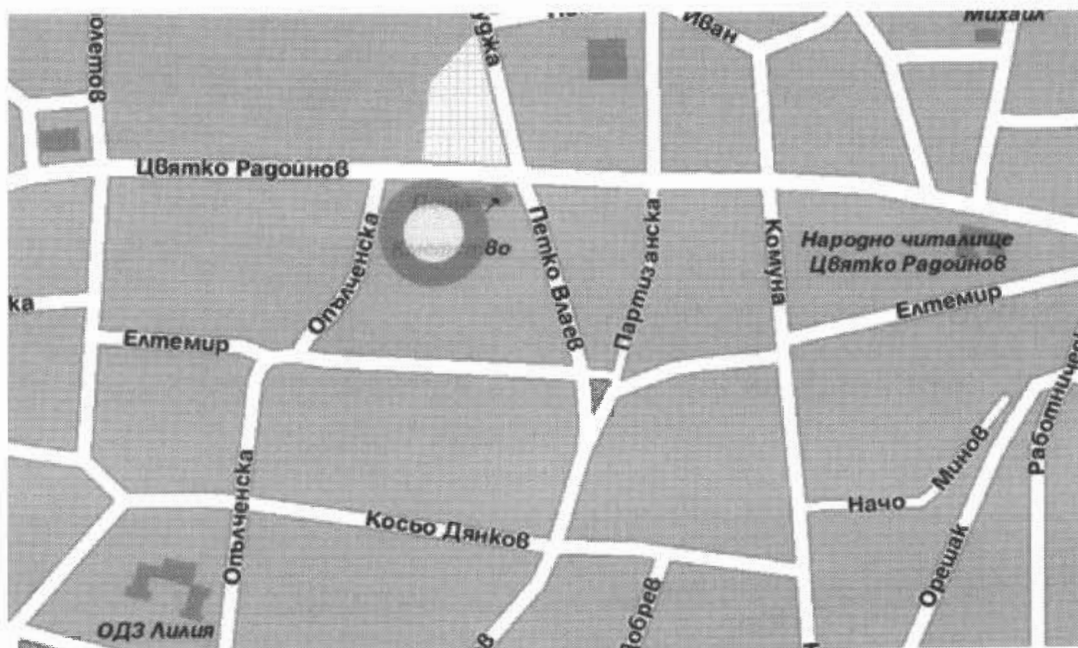


ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на общински имоти:

- Урегулиран поземлен имот (УПИ) XV799 в кв.69, гр. Крън, общ. Казанлък, ведно с построената върху него масивна сграда със застроена площ 176 кв. м.,
- Сграда със застроена площ 76 кв. м, която попада в тротоар улична регулация, съгласно акт за общинска собственост, скица и данъчна оценка на имота



Пазарна стойност

24 500лв

(ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ПЕТСТОТИН ЛЕВА)

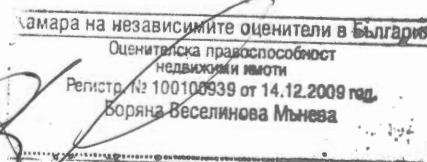
В това число:

СГРАДИ	6 900 лв.
ЗЕМЯ	17 600 лв.
ОБЩО	24 500 лв.

Възложител: Община Казанлък

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Юни 2018г.



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на общински имоти:

- Урегулиран поземлен имот (УПИ) XV799 в кв.69, гр. Крън, общ. Казанлък, ведно с построената върху него масивна сграда със застроена площ 176 кв. м.,
- Сграда със застроена площ 76 кв. м, която попада в тротоар улична регулация, съгласно акт за общинска собственост, скица и данъчна оценка на имота.

Забележка! Сградите са с общ покрив и подлежат на събаряне.

Възложител: Община Казанлък

Договор № Д06 – 109/01.06.2018г.

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на имота.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на възстановителна стойност
- Метод на пазарните сравнения
- Ликвидна стойност

Дата на извършен оглед на имота: 2.06.2018г

Дата на изготвяне на оценката: 28.05.2018г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1,95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Приемам предоставената ми информация за конфиденциална. За информация, която би повлияла на стойността на обекта, но не е предоставена, оценителят не носи отговорност.
- За получена информация по стойността на имота след предаване на оценката, изпълнителя не носи отговорност.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт № 3241 за частна общинска собственост от 1.04.2016г.;
- Скица № 153/05.02.2018г.;

- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания ;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение – обекта е разположен в центъра на гр. Крън. В близост се намират: поща; кметство; училище; детска градина; парк; търговски обекти и други. Комуникацията е много добра. Транспортната достъпност се осъществява по път с трайна настилка.

Кварталът е с изградена инженерна инфраструктура.

2.2. Правен статут

Съгласно:

- Акт № 3241 за частна общинска собственост от 1.04.2016г.;

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК Е СОБСТВЕНИК НА:

- Урегулиран поземлен имот (УПИ) XV799 в кв.69, гр. Крън, общ. Казанлък, с обща площ 700 кв.м., ведно с построената върху него масивна сграда със застроена площ 176 кв. м.,
- Сграда със застроена площ 76 кв. м, която попада в тротоар улична регулация, съгласно Акт за общинска собственост, скица и данъчна оценка на имота.

Описание на имота

➤ Сгради:

Вид имот	дъл	площ	описание
ЖИЛИЩНА СГРАДА	1	76	Ограждащи и разпределителни зидове – тухла и кирпич. Хоризонтална носеща конструкция – дървен гредоред. Покрив – скатен с дървена носеща конструкция и покритие керемиди. Функционалното разпределение на площта включва: две стаи и складово помещение. Построена през 1943г. Към основната сграда е пристроена стопанска постройка – бивша мандра. Двете сгради са взаимно свързани – обща покривна конструкция и полуподземен етаж
СУТЕРЕН – полуподземен етаж			сутерен, който обхваща част от стопанската сграда и изцяло жилищната. Ограждащите и разпределителни зидове са изпълнени с каменна зидария, подхода към сутерена се осъществява от стопанската постройка с подвижна дървена стълба. Светлата височина в помещенията е ~5м.
СТОПАНСКА ПОСТРОЙКА	1	176	По – ниско тяло пристроено към южната фасада на жилищната сграда. Предназначението на обекта е търпяло промени в годините. Към датата на огледа функционалното разпределение на площта включва: голямо помещение /търговска зала/, склад с преход към работно помещение и по – малък склад. Конструкцията на сградата е смесена . Складовите помещения са построени по – късно. Основните носещи елементи са

6

			стоманобетонна плоча , греди, колони и тухлена зидария. Търговската зала и работното помещение са на гредоред. Покривната конструкция е обща за Жилищната сграда и стопанската постройка. Под част от сградата има сутеренен етаж – общ със сутерена на жилищната сграда.
--	--	--	---

След направения физически оглед на обектите се констатира: покривната конструкция е провиснала. Към северната фасада липсва покритието от керемиди виждат се прогнили дървени греди; по фасадните стени има паднала мазилка; дървения под е с прогнило дюшеме в жилищната сграда.

Сградите нямат градоустройствен статут. Съгласно заданието подлежат на събаряне.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на метода

Методът на възстановителна стойност разчита на принципът на размяна и се базира на стойността на възпроизвеждане на подобен (еквивалентен) модерен имот със сходни характеристики и същата употреба. Той се отнася до изчисленията на стойността на оценявания имот на базата на стойността на възпроизвеждане.

3.2. Оценка на сградите

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 2013 год., както и обобщени данни за строителната стойност на различните по предназначението си видове сгради, като в цената на кв.м са включени всички разходи по проекта и надзора. От така получената строителна цена е приспаднато овехтяването, амортизацията, строителните недостатъци, физическата и морална остарялост на сградата.

При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията, степента на амортизация и икономическото изхабяване на сградите. Сградите са построени през 1943г., за типа строителство, експлоатационната годност на основната носеща конструкция е 80г. За конкретния случай физическото и икономическо овехтяване на сградите е прието – както следва в таблицата.

жилищна сграда	76,00	кв.м.
стопанска постройка	176	кв.м.
сутерен	100	кв.м.
Строителна стойност на 1 кв.м. СМР /жилищна сграда/	490 лв.	лв.
Строителна стойност на 1 кв.м. СМР /стопанска постройка/	430 лв.	
Строителна стойност на 1 кв.м. СМР /сутерен/	245 лв.	
Обща стойност	137 420 лв.	лв.
инвеститорски контрол и др. съпътстващи разходи		лв.
година на строителство	1943	год.
Възраст към датата на оценката	75	год.
Овехтяване %	70%	%
Овехтяване в лв.	96 194 лв.	лв.
икономическо и морално изхабяване %	25%	
икономическо и морално изхабяване (лв.)	34 355 лв.	
Вещна стойност	6 871 лв.	лв.

ОБЩО СГРАДИ: 6 900лв

3.3.Оценка на земята

сравнение_1:	Парцел в гр. Крън, обл. Стара Загора - Цена: 28 000 BGN Цена/кв.м.: 25 BGN Квадратура: 1120 кв.м. КОЖУХАРОВ ПРОДАВА:Дворно място в гр.Крън 1120 м2. отлична локация,оградено kazanlak.com
сравнение_2:	Парцел в гр. Крън, обл. Стара Загора - Цена: 25 000 BGN Цена/кв.м.: 50BGN Квадратура: 500 кв.м. ЕЛИТ ИМОТИ ПРОДАВА: Дворно място от 500 кв.м със стара къща в гр.Крън.Ток, вода, кладенец. kazanlak.com
сравнение_3:	Парцел продажба, 800m2 село Енина, Област Стара Загора 7 700 евро (10евро/кв.м.) = 19,56лв/кв.м. в непосредствена близост до него ток и вода.Ограден с мрежа и бетонни колове. Има много овощни дървета. homes.bg

Представените аналози са с информативен характер.

елемент на сравнение	имот	сравнение 1	сравнение 2	сравнение 3
площ	700	1120	500	800
цена (лв/кв.м.)		25	50	19,56
вид аналог		оферта	оферта	оферта
корекция в %		-8%	-8%	-8%
		- 2,00 лв.	- 4,00 лв.	- 1,56 лв.
локация	център	много добра локация	в регулация	с. Енина
корекция в %		0%	0%	0%
размер и форма	700	1120	500	800
корекция в %		8%	-3%	3%
друго	застроен парцел, сгради без градоустр. Статут	парцел за жил. Стр	парцел със стара къща	парцел за жил. Стр
корекция в %		0%	-25%	0%
		- лв.	- 12,50 лв.	- лв.
коригирана цена		25,00 лв.	32,00 лв.	18,58 лв.
мнение в лв/кв.м.	25 лв.			
	17 600 лв.			

3.4.Обобщени резултати:

СГРАДИ	6 900 лв.
ЗЕМЯ	17 600 лв.
ОБЩО	24 500 лв.

Забележка: При определяне стойността на сградите е взето предвид градоустройствения им статут, физическото им състояние и възможността за бъдещото им ползване.

4. ЛИКВИДНА СТОЙНОСТ

5.1. Описание на метода

При метода на ликвидационната стойност се търси най-вероятната продажна цена при извършване на ускорена продажба на имота. Тази продажна цена зависи от времето за подготовка и осъществяване на ликвидацията – изготвяне на реклама, намиране на купувачи и осигуряване на нормални условия за конкуренция между тях.

При формиране на ликвидационната стойност се отчитат разходите по ликвидацията: административни, юридически, посреднически възнаграждения по сделката.

5.2. Оценка на обекта

Отчитайки горепосочените фактори, ликвидната стойност на:

- Урегулиран поземлен имот (УПИ) XV799 в кв.69, гр. Крън, общ. Казанлък, с обща площ от 700кв.м., ведно с построената върху него масивна сграда със

- застроена площ 176 кв. м.,
- Сграда със застроена площ 76 кв. м, която попада в тротоар улична регулация, съгласно акт за общинска собственост, скица и данъчна оценка на имота.

е определена на:

Ликвидна стойност

19 600лв

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Предложението за крайна пазарна стойност се основава на 100% от оценката по метода на вещната стойност:

Пазарна стойност

24 500лв

(ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ПЕТСТОТИН ЛЕВА)

В това число:

СГРАДИ	6 900 лв.
ЗЕМЯ	17 600 лв.
ОБЩО	24 500 лв.

Изготвил оценката:



инж. Боряна Мънева

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

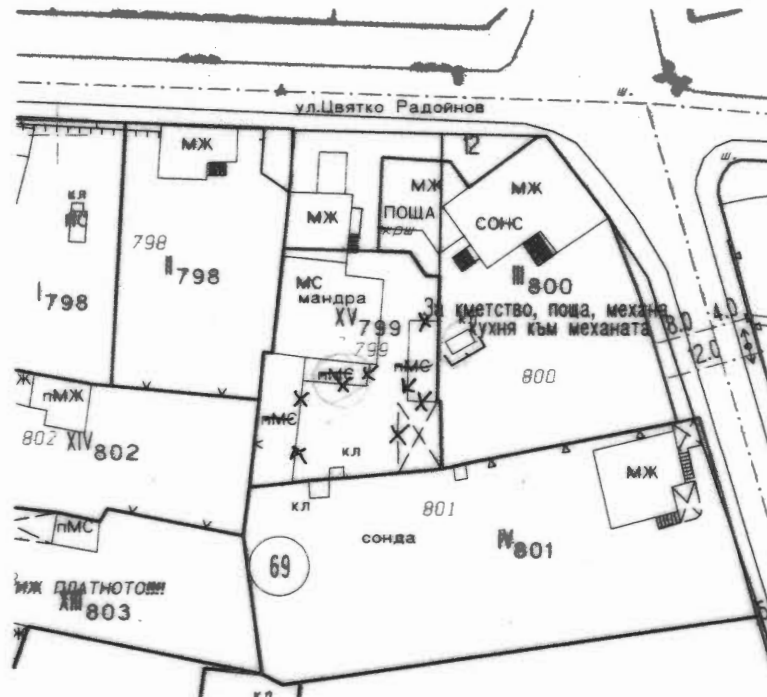
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 153, 25.02.2018г. М 1:1000.....

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот XV 799, кв. 69, кад. район гр/с/ Кривина
 Площ по действащия ПУП 700 м²
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 23/1987г., предходен ПУП заповед № ПР.зап. № 1669/23.09.20
 Кадастрален план одобрен със заповед № 861/1974г.

Собственици:
 1 ОБЩИНА КАЗАНЛЪК с док. за собств. АЧОС № 3241/01.04.2016г.
 2 с док. за собств. Акт. № 81т. Вн. д. 1550/04.04.2016г. СВ
 3 с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за Т.Б.Р.Г. и има срок на валидност 6 месеца от датата на издаването й.

Изработил: И.В. Марова
 И.В. Марова

Съгласувал: И.В. Марова
 (И.В. Марова)



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗС/ПВ 04-04-2016

Служба по вписванията:

Вх № 2517
№ 817-8 к.в. 1550
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 3241

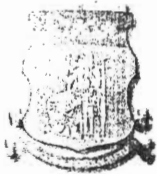
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 3241

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	1.4.2016 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл. 59, ал. 1 от ЗОС, чл. 19 от Наредба № 8/ 2009 г. на МРРБ и МП, Заповеди №1669/03.09.2015 г. и №478/01.04.2016 г. на кмета
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот, с обща площ 700 (седемстотин кв.м.) Ведно със сгради , построени 1943(хиляда деветстотин четиридесет и трета) година (удостоверение за търпимост №158/30.04.2010 г.): Едноетажна масивна сграда(МС) със застроена площ 176 (сто седемдесет и шест)кв.м. и Едноетажна масивна сграда(МЖ) със застроена площ 76(седемдесет и шест)кв.м, част от която попада в тротоар, улична регулация. Сградите нямат постоянен устройствен статут по действащ подробен устройствен план.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Крън ЕКАТТЕ: 40292 кв: 69 УПИ: XV Заповед: пл./ид. №: 799 местност: ж.к.: ул: бл: вх: ет: ап.№: №:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север-улица и УПИ III-800, изток-УПИ III-800, юг – УПИ IV-801, запад – УПИ XIV-802 и УПИ II-798
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	17 843,20 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №791/14.06.2010 г. вписан в СВ вх. №3184/ 01.07.2010 г., акт 17, т. 9, н.д. 1760, п. 18168
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ	
Олга Тенева Шикова, Гл.експерт ИУС	/подпис/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



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

Изх. № 7404041712 / 08.06.2018 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 6140 гр.КРЪН , кадастрален номер от квартал 69, УПИ парцел XV-799 одобрен през 1987 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
Други нежилни обекти	176,00			1/1	4 620,30	4 620,30
Мандра						
идентификатор:						
Други нежилни обекти	76,00			1/1	1 995,10	1 995,10
идентификатор:						
Земя	700,00			1/1	4 454,50	4 454,50
идентификатор:						

данъчната оценка на гореописания имот е: 11069.90 лв. словом
ЕДИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 11069.90 лв. словом
ЕДИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404041712/08.06.2018 г., за да послужи пред Община Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 08.06.2018 г.

Подпис:

Издаде: Евгения Вълчева Димитрова

14