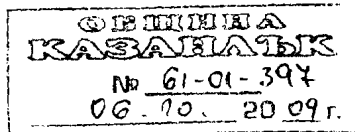
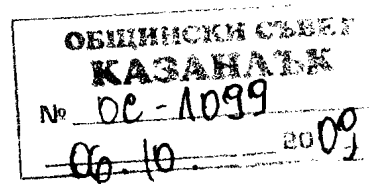


ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КАЗАНЛЪК



ДОКЛАД

по чл. 93 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет
от Стефан Христов Дамянов - кмет на община Казанлък

ОТНОСНО: Провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба по реда на ЗОС на:
Търговски обект, представляващ обособена част "А" от сграда в УПИ I, кв. 372,
ж.к. "Изток", гр. Казанлък

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Моля, по внесения от мен доклад, Общинският съвет да се произнесе на заседанието си през м. 2009 г.

МОТИВИ:

Търговски обект, представляващ обособена част "А" от сграда в УПИ I, кв. 372, ж.к. "Изток", гр. Казанлък е частна общинска собственост и за него е съставен АОС No 555/2008 г. Имотът е включен под No 4 в Приложение No 2 към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти, на община Казанлък за 2009 г., приета с Решение No 160 от 23.04.2009 г. на ОбС – Казанлък.

Съгласно чл. 35, ал. 1 ЗОС, продажбата на имоти – частна общинска собственост се извършва след решение на ОбС от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. В съответствие с изискванията на чл. 41 ЗОС, за същия е изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител и тя е в размер на 40 200 лв.

Във връзка с гореизложените мотиви, предлагам, ОбС да вземе решение за провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на имота, при начална тръжна цена, съответстваща на изготвената оценка. В случай на успешно приключване на процедурите и сключване на договор за продажба, паричните постъпления постъпват в приход на бюджета на Община Казанлък.

Предлагам следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

Общински съвет – Казанлък, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА, чл. 43 и чл. 81 от Наредба No 15 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС, във връзка с чл. 35, ал. 1 ЗОС,

1/

РЕШИ:

I. Открива процедура за провеждане на публичен търг с явно наддаване по реда на гл. VI от Наредба No 15 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на ОбС на ОбС за продажба на **Търговски обект**, представляващ **обособена част „А“** /по техническа документация/ в северозападната част на едноетажна масивна сграда, построена в УПИ I, кв. 372, кад. район 505, съгласно одобрен със Заповед No РД 02-14-710/2000 г. кадастрален план и одобрен с УКАБО/1970 г. ПУП на гр. Казанлък, със застроена площ 126 кв.м., състоящ се от: търговска зала, склад, предверие и санитарен възел, ведно с прилежащите части от общите части на сградата и правото на строеж,при граници на обекта:север и запад–междублоково пространство, изток – обособена част „Б“, юг– самостоятелен вход и обособена част „Б“, и определя:

1. Начална тръжна цена – 40 200 /четиридесет хиляди и двеста/ лв. без ДДС.

2. Депозит за участие – 50% от началната тръжна цена; заплаща се по сметка BG 88 SOMB 9130 3321727301 в "Общинска банка" АД, клон Пловдив, офис Казанлък, б. код SOMBBGSF, в срока за подаване на документи за участие.

3. Тръжна документация се закупува от гише No 7 в ЦИУ при Община Казанлък в рамките на работното време на центъра, в срока за подаване на документи за участие, срещу документ за платена такса от 300 лв. /без дължимия ДДС/ в брой в касата на общината.

4. Цената на имота се заплаща в лева от спечелилия участник до деня на подписване на договора за покупко-продажба. В същия срок се заплаща и данък по ЗМДТ в размер на 2 % върху цената по договора. Върху цената не се дължи ДДС, тъй като прехвърлянето на собствеността представлява освободена доставка по смисъла на чл. 45, ал. 3, във връзка с § 1, т. 5 от ЗДДС.

5. Дата, място и час за провеждане на търга: 04.12.2009 г., съответно 11.12.2009 г. за повторния търг /в случай на липса на кандидати на обявената първа дата/ в ст. 14 на Община Казанлък, от 13.00 ч.

6. Оглед на обекта – 10-17 ч. през всички работни дни до изтичане срока за подаване на документи за участие.

7. Необходими документи за участие - заявление /по образец/, ведно с приложенията към него: документ за внесен депозит – оригинал, документ за внесена такса за тръжна документация – заверено копие, декларация за запознаване с тръжната документация и извършен оглед на обекта /по образец/, пълномощно /в случаите на упълномощаване. Когато кандидатът е лице, регистрирано по Търговския закон,допълнително се представят и заверени копия на:

- Удостоверение за вписване в търговския регистър на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието, или /за лицата, не вписани в Търговския регистър на Агенция по вписванията/ - решение за съдебна регистрация и ЕИК БУЛСТАТ;

- Удостоверение за актуално състояние, издадено до 90 дни преди датата на търга .

8. Срок за подаване на документи за участие – на гише "Деловодство" в Центъра за информация и услуги при Община Казанлък всеки работен ден в рамките на работното време на Центъра в срок до 12³⁰ ч. в последния работен ден, предхождащ датата на търга.

II. Утвърждава тръжната документация за продажба на имота по т. I.

III. За провеждане на търга, при спазване изискванията на чл. 81, ал. 5 от Наредба 15, назначава комисия в състав:

Председател: Евгения Йорданова Чернева – заместник –кмет СИТ

Членове: Татяна Станева Тодорова – директор дирекция УТСП

Адриана Николова Тенева – н-к отдел ПНО

Георги Стоянов Урумов – гл. счетоводител

Стефка Стефанова Илиева - гл.експ. "Приватизация, конц. и наеми на ОС"

..... - общ. съветник

..... - общ. съветник

..... - общ. съветник

Резервни членове: Олга Тенева Бобчева - гл. експ. "Надзор, акт. и отписване на ОС"

Милена Дончева Георгиева – ст. юрисконсулт

В случай на отсъствие на председателя, същият да бъде заменен от Адриана Николова Тенева – член на комисията.

IV. Упълномощава Кмета на Община Казанлък да извърши всички необходими действия по организацията и провеждането на търга, както и сключване на договор със спечелилия участник.

АДРЕСАТ НА АКТА:

Стефан Христов Дамянов - Кмет на община Казанлък

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Татяна Станева – директор дирекция УТСП при Община Казанлък

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:

Татяна Станева – директор дирекция УТСП при Община Казанлък

Предоставям Ви доклада в електронен вид на дискета.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копие от данъчна и пазарна оценка на имота, ведно с диплом, лиценз и декларация от оценителя по § 1, т. 4 от ДР на ЗОС.
2. Тръжна документация за продажба на имота.

СТЕФАН ДАМЯНОВ

Кмет на Община Казанлък

Съгласували:

Адриана Тенева
н-к отдел ПНО

Георги Урумов
гл. счетоводител

Татяна Станева
директор дирекция УТСП

Евгения Чернева
заместник-кмет СИТ

Изготвил: 

Стефка Илиева
гл. експ. "Прив., конц и наеми ОС"

ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

за продажба на общински обект:

ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ - ОБОСОБЕНА ЧАСТ "А" ЗП 126 кв.м.
от едноетажна масивна сграда, построена в
УПИ I, кв. 372 , кад. район 505, гр. Казанлък

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАЗАНЛЪК
ТРЪЖНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

- 1. УКАЗАНИЯ ЗА УЧАСТНИЦИТЕ В ТЪРГА**
- 2. ПРОЕКТО-ДОГОВОР**
- 3. ОБРАЗЦИ НА ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА**

Заявление за участие в търга

Декларация за запознаване с тръжната документация и извършен оглед на обекта

- 4. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Акт за собственост – копие

Скица на имота - копие

Извадки от Наредба No 15 на ОбС – Казанлък в частта за провеждане на търг

Копие от публикацията на решението за провеждане на търга

УКАЗАНИЯ ЗА УЧАСТНИЦИТЕ В ТЪРГА

ПРАВО НА УЧАСТИЕ В ТЪРГА

В търга могат да участват всички лица, закупили тръжна документация и подали в обявения срок всички необходими документи, изискващи се съгласно тръжната документация.

ПРОЦЕДУРИ ЗА ОБЕЗПЕЧАВАНЕ ДОПУСКА ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА

За да бъде допуснат до участие в търга, всеки кандидат е необходимо:

- да закупи тръжната документация;
- да се запознае с тръжната документация и проекто-договора към нея;
- да извърши оглед на обекта в определения срок;
- да внесе депозита за участие и подаде в срок всички необходими документи, изискващи се съгласно тръжната документация.
- да се яви на определеното място за провеждане на търга в определения ден и час и представи документ за самоличност.

РЕГИСТРАЦИЯ НА УЧАСТНИЦИТЕ

В деня и часа за провеждането на търга, участникът се явява на посоченото в обявата място за неговото провеждане.

Председателят на комисията проверява присъствието на членовете на комисията и в случай, че не отсъства повече от един неин член или юристът, търгът се обявява за открит.

При търг с явно наддаване, след проверка редовността на документите, допуснатите кандидати получават табелки за участие в наддаването с номер, съответстващ на последователността на подаването на документите за участие.

Отсъствието само на един от изискуемите документи, както и наличието на документ, не отговарящ на посочените изисквания, дава право на тръжната комисия да не допусне кандидата до участие в търга.

В случаите на търг с тайно наддаване се проверява редовността на пликовете, те се отпечатват и подреждат по възходящ ред според офериранията в тях цена.

Отсъствието само на един от изискуемите документи, както и наличието на документ, не отговарящ на посочените изисквания, дава право на тръжната комисия да не допусне кандидата до участие в търга.

Председателят обявява за спечелил търга участника, предложил най-висока цена.

При предложена еднаква най-висока цена от повече участници, търгът продължава между тях с открито наддаване от тази цена. Те получават табелки за участие в наддаването.

ПРИМЕР ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА НАДДАВАНЕТО

Председателят на комисията поканва всички участници, допуснати до търга да заемат местата си според номерата на получените табелки. След това обявява първоначалната цена, стъпката на наддаване и открива наддаването.

Председателят обявява: "Първоначална цена 1 000 лв. и стъпка за наддаване 100 лв. Имате възможност да наддавате". Табелката със своя номер вдигат кандидат No 3, кандидат No 1 и кандидат No 5. Председателят обявява кандидата, вдигнал първи табелката със своя номер: "Кандидат No 3 – 1100 лв." След обявлението нито един от участниците не вдига табелката със своя пореден номер. Председателят обявява: "1100 лв. втори път". След сигнала нито един от участниците не вдига табелката със своя пореден номер. Председателят обявява: "Предупреждение преди трето последно обявяване". Табелката със своя номер вдига кандидат No 1. Председателят обявява: "Кандидат No 1 – 1200лв." След сигнала нито един от участниците не вдига табелката със своя пореден номер. Председателят обявява: "1200 лв. втори път". След сигнала нито един от участниците не вдига табелката със своя пореден номер. Председателят обявява: "Предупреждение преди трето последно обявяване". След задължителна кратка пауза, в която нито един от участниците не вдига табелката със своя пореден номер, председателят обявява: "1200 лв. трети път. За спечелил търга обявявам кандидат No 1 при цена 1200 лв. Втора по размер цена – 1100 лв. е предложена от кандидат No 3. Закривам търга." След приключване на търга комисията съставя протокол, един екземпляр от който се връчва на спечелилия търга. Въз основа на протокола, кметът на общината издава заповед за определяне на спечелил участник.

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР СЪС СПЕЧЕЛИЛИЯ УЧАСТНИК

Сключването на договор със спечелилия участник става в двуседмичен срок от датата на влизане в сила на заповедта за спечелил участник.

В случай, че в този срок спечелилият търга не сключи договора или не плати цената в срока и при условията, предвидени в проектодоговора и тръжната документация, депозитът не се възстановява. За спечелил служебно се обявява участника, предложил следващата по размер цена.

Ако и вторият кандидат не сключи договор в седемдневен срок от датата на уведомлението или не плати цената в посочения в договора срок, се насрочва нов търг.

ДОГОВОР

№ / г.

**за покупко-продажба на общински имот
чрез търг с явно наддаване по реда на гл. VI от Наредба 15 на ОбС–Казанлък**

Днес, ... 2009 г., в гр. Казанлък, между:

Община Казанлък, Идентификационен код БУЛСТАТ BG 000817778, представлявана от кмета **СТЕФАН ХРИСТОВ ДАМЯНОВ**, ЕГН 3805157609, наричана за краткост "ПРОДАВАЧ" от една страна и

....., рег. по ф.д. № г. на съд, със седалище и адрес на управление, Идентификационен код Булстат, представлявано от, живущ в притежаващ л.к. № издадена от МВР гр. на г. ЕГН, наричан по-нататък "КУПУВАЧ", от друга страна,

на основание чл. 91 от Наредба № 15 на ОбС Казанлък, Решение № ... на ОбС, Заповед № на Кмета на Община Казанлък, във връзка с Протокол № за проведен публичен търг с явно наддаване, се сключи настоящия договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. Продавачът прехвърля на КУПУВАЧА правото на собственост върху следния имот: **Търговски обект**, представляващ **обособена част „А“** /по техническа документация/ в северозападната част на едноетажна масивна сграда, построена в УПИ I /първи/, кв. 372 /триста седемдесет и две/, кад. район 505 /петстотин и пет/, съгласно одобрен със Заповед № РД 02-14-710/2000 г. кадастрален план и одобрен с УКАБО/1970 г. ПУП на гр. Казанлък, със застроена площ 126 /сто двадесет и шест/ кв.м., състоящ се от: търговска зала, склад, предверие и санитарен възел, ведно с прилежащите части от общите части на сградата и правото на строеж, при граници на обекта: север и запад – междублоково пространство, изток – обособена част „Б“, юг– самостоятелен вход и обособена част „Б“, срещу което КУПУВАЧЪТ заплаща уговорената в настоящия договор цена.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл. 2. (1) Цената, която КУПУВАЧЪТ трябва да заплати е (.....) лв. без ДДС, като същата е формирана от търг.

(2) Върху цената по ал. 1 не се дължи ДДС, тъй като прехвърлянето на собствеността върху обекта по чл. 1 представлява освободена доставка по смисъла на чл. 45, ал. 3, във връзка с § 1, т. 5 от ЗДДС.

Чл. 3. КУПУВАЧЪТ заплаща към момента на подписване на договора:

1. сумата, посочена в предходния член, намалена с внесения депозит за участие в търга.
2. данък по ЗМДТ в размер на 2% върху цената по чл. 2.

III. ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА СОБСТВЕНОСТТА

Чл. 4. (1) КУПУВАЧЪТ придобива собствеността върху имота, подробно описан в чл. 1 от настоящия договор, от момента на подписването му.

(2) От този момент върху него преминават всички задължения по вписване и деклариране пред надлежните органи.

III. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 5. Към момента на подписване на договора, КУПУВАЧЪТ е заплатил дължимата цена, както следва:

1. Сумата от /...../ лв., представляваща цената по чл. 2, намалена с внесения депозит за участие в търга в размер на /..../ лв., внесена по сметка BG 36 SOMB 9130 84 23000044, код на вид плащане 44 55 00, в "Общинска банка" АД, клон Пловдив офис Казанлък, б. код SOMBBGSF с платежно нареждане от

2. Сумата от ... /.../ лв., представляваща дължимият данък от по ЗМДТ, в размер на 2 % върху цената по чл. 2, внесен по сметка BG 36 SOMB 9130 84 23000044, код на вид плащане 44 25 00, в "Общинска банка" АД, клон Пловдив офис Казанлък, б. код SOMBBGSF с платежно нареждане от

Съгласно чл. 18 от ЗС нотариална форма за прехвърляне на собствеността не е необходима.

Договорът подлежи на вписване в Службата по вписванията, гр. Казанлък.

Договорът се състави в четири еднообразни екземпляра - един за купувача, един за вписване в съда и два за Община Казанлък.

При съставянето на договора се представиха следните документи: АОС No 555/28.02.2008 г., вписан в Службата по вписванията под № 2127/03.04.2008 г., Акт 127, т. II, н.д. 1154, п. 15920, Скица No 201/05.03.2008 г., Решение No на ОДС, Протокол от г. за проведен публичен търг с явно наддаване, Заповед No г. на кмета на общината за спечелил търга., платежно нареждане за внесен депозит в размер на лв. , 2 бр.. платежни нареждания от г. по чл. 5 от настоящия договор.

ЗА ПРОДАВАЧА

СТЕФАН ДАМЯНОВ

Кмет на Община Казанлък

КУПУВАЧ:

Съгласували:

Адриана Тенева

Н-к отдел ПНО

Георги Урумов

Гл. счетоводител

Татяна Станева

Директор дирекция УТСП

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЗАЯВЛЕНИЕ

No

ОТ,

/наименование на фирмата или лицето/

вписан в Търговския регистър на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието,
съгласно Удостоверение за вписване No

(регистриран по ф.д. No/..... г. на съд)

/за лицата, неписани в Агенция по вписванията/

адрес,

....., ЕИК БУЛСТАТ,

представяван от,

л.карта No, издадена от

на, ЕГН, тел.,

чрез пълномощника си

л.карта No, издадена от

на, ЕГН, тел.

съгласно приложено нотариално заверено пълномощно.

Моля, да бъде допуснат до участие в обявения публичен търг с явно наддаване за продажба на:

.....

/обект на търга, адрес/

Прилагам следните документи:

1. Документ за внесен депозит – оригинал.
2. Документ за внесена такса за тръжна документация – заверено копие.
3. Декларация за запознаване с тръжната документация и извършен оглед – по образец.
4. Нотариално заверено пълномощно /в случаите на упълномощаване/.
5. Заверено копие на Удостоверение за вписване в търговския регистър на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието, или /за лицата, неписани в Търговския регистър на Агенция по вписванията/- заверени копия на Решение за съдебна регистрация и ЕИК БУЛСТАТ.
6. Удостоверение за актуално състояние, издадено до 90 дни преди датата на търга – оригинал или заверено копие

Документите по т. 5 и т. 6 не се прилагат за кандидати – физически лица, които нямат качества на търговец. Копията на документите по т. т. 2, 5 и 6 се заверяват от кандидата с текста: "Вярно с оригинала", подпис и печат на кандидата.

..... Г.

гр. Казанлък

УЧАСТНИК:

10

ДЕКЛАРАЦИЯ

за запознаване с тръжната документация за продажба по реда на Наредба 15 на ОБС
чрез публичен търг с явно наддаване и извършен оглед на обект

.....
Подписаният/а
л.карта No, изд. на от РУ на МВР гр.
ЕГН, адрес за кореспонденция гр. /с./
..... тел.
представител на
със седалище
и адрес за кореспонденция: гр. /с/
..... тел.

ДЕКЛАРИРАМ

че съм се запознал с тръжната документация за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на
обект
.....

Извърших оглед на обекта на г. и констатирах, че фактическото състояние не се
различава от описанието в тръжната документация и нямам претенции към продавача за
необективна информация.

Дата

Декларатор:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат:000817778

Дан. №:1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

Вх 127

ж.к. 127 т.п. ч.ж. 1154

01.04.2008

и 15900

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Боряна Стефанова Дончева

/име, презиме и фамилия/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 555

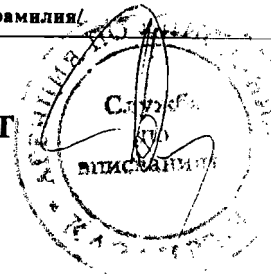
ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 111

Картотека 1

Досие 239



1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	28.02.2008
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2,ал.1,т.6 и т.7 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	Обект в сграда ,с обща площ 126,00 кв.м. (сто двадесет и шест кв.м.) и прилежащи части от общи части на сградата.ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ "А" по техническа документация разположен в северозападната част на едноетажна сграда к-ция масивна Г-на на пост 1986 (хиляда деветстотин осемдесет и шеста) състои се от: търговска зала, склад,предверие и санитарен възел
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък кв: 372 УПИ: I Заповед: УКАБО пл. №: местност: ж.к.: Изток ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север и запад-междублоково пространство; изток-обособена част "Б" юг-обособена част "Б" и самостоятелен вход
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	42150,50
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:	"БАЛКАН-К"ЕАД

8.СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма	
9.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	816	25.05.2004

10.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Име

Основание

Дата

От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за
общинската собственост

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

11.РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)

12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

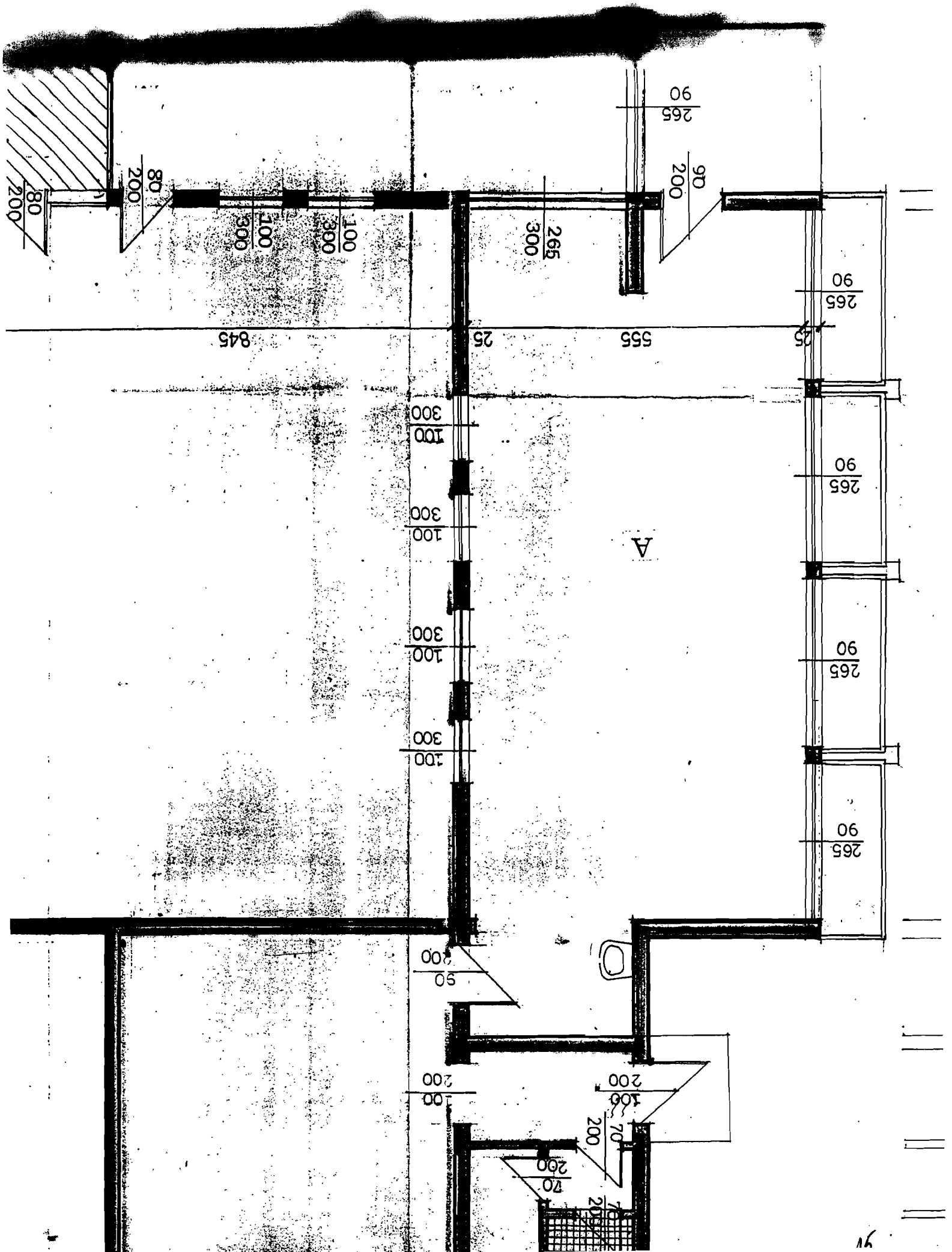
Олга Тенева Бобчева

, гл.експерт

(трите имена и длъжност)

Подпис:..........

13.ЗАБЕЛЕЖКИ:



НАРЕДБА № 15

ЗА ПРИДОБИВАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

/Приета с Решение № 276/ 24.09.2009 г./

/ИЗВАДКИ/

ГЛАВА ШЕСТА

ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНИ ТЪРГОВЕ И ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИ КОНКУРСИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, ПРОДАЖБА И ОТСТЪПВАНЕ НА ВЕЩНИ ПРАВА ВЪРХУ ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

РАЗДЕЛ ПЪРВИ ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 80. По реда на тази глава се провеждат търгове и конкурси за:

1. Отдаване под наем на части от имоти – публична общинска собственост.
2. Отдаване под наем на недвижими имоти – частна общинска собственост.
3. Продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост.
4. Отстъпване право на строеж, надстрояване или пристрояване върху общински недвижим имот.
5. Учредяване възмездно право на ползване върху недвижим имот – частна общинска собственост.
6. Продажба на движими вещи – частна общинска собственост.
7. Продажба на ателиета и гаражи.

РАЗДЕЛ ВТОРИ УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНИ ТЪРГОВЕ

Чл. 81. (1) Общинският съвет или кмета на общината, в случаите, когато не се изисква съгласие на общинския съвет, откриват процедура за провеждане на публичен търг и определят:

1. наименование и описание на предмета на търга;
2. вида на търга – с тайно или явно наддаване;
3. начална цена;
4. размера на депозита;
5. размера на цената за тръжна документация;
6. начина на плащане на цената и изискваните обезпечения;
7. дата, място и час на провеждане на търга;
8. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта;
9. дата, място и час за провеждане на повторен търг;
10. начина и срока за закупуване на тръжната документация;
11. времето и начина на оглед на обекта;
12. необходими документи за участие в търга;
13. други тръжни условия.

(2) С решението или заповедта по ал. 1 се утвърждава тръжната документация, съставя на комисията по провеждането на търга и крайният срок за приемане на заявленията за участие.

(3) Комисията за провеждането на търга се състои от най-малко петима членове, поне един от които е правоспособен юрист и един служител от общинската администрация и минимум трима общински съветници определени с решението на ОбС. В случаите, когато е със заповед на кмета съотношението в комисията е 2 към 1 в полза на общинските съветници които се определят от председателя на ОбС с писмено предложение до кмета.

(4) Депозитът се определя в размер до 50 на сто от първоначалната цена.

(5) 70 на сто от събраните такси за участие в търга се разпределят за възнаграждение на членовете на комисията, провели търга в извънработно време.

(6) Началната цена по чл. 80, т. т. 1 и 2 се определя по реда на глава пета, а в останалите случаи от оценка, изготвена от оценител на имоти.

Чл. 82. (1) В срок до 7 дни от влизане в сила на решението по чл.81 или издаване на заповедта на кмета, комисията изпраща за публикуване обявление.

(2) Обявлението за търга се публикува в един централен и един местен вестник. Когато търгът е за отдаване под наем, обявлението се публикува в един местен вестник. Решението на ОбС за откриване на процедура за провеждане на търг се публикува в сайта на Общинския съвет.

(3) Търгът се провежда не по-късно от 30 дни от датата на влизане в сила на решението на Общинския съвет или издаване на заповедта на кмета на общината.

Чл. 83. В търга по чл. 80, т. т. 1 и 2 нямат право на участие кандидати, които имат финансови задължения към общината или едностранно са прекратили договора за наем за същия обект. Липсата на задължение се удостоверява със служебна бележка, подписана от главния счетоводител на общината и директорът на дирекция "Местни данъци и такси". Удостоверението се прилага служебно към документите на кандидатите.

Чл. 84. При провеждане на търг за отдаване под наем на движими и недвижими вещи, общинска собственост, предназначени за развиване на стопанска дейност право на участие имат само лица, регистрирани като търговци по чл. 1 от Търговския закон и производители на селскостопанска продукция, както и занаятчии, регистрирани по съответния ред.

Чл. 85. (1) Когато има подадени документи за участие в търга само от един кандидат и същият се яви на първа дата, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

(2) Когато има подадени документи за участие в търга от повече от един кандидат, но на обявената дата се яви само един, търгът се отлага с един час и ако и след този срок не се яви друг кандидат, явилият се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена плюс една стъпка.

(3) Когато на търга не се яви кандидат, търгът се обявява за непроведен и се съставя протокол. Същият се провежда в деня и часа по чл.81, ал.1, т. 9.

(4) Когато на търга, провеждан повторно се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-малка от началната тръжна.

(5) Когато за един и същи обект се провежда втори търг за отдаване под наем поради незаявиени участия за първия, Общинският съвет или кметът на общината, в рамките на определените им правомощия могат да намалят първоначалната цена, но не повече от 50 на сто от първоначалната цена, като се извършват съответните корекции в тръжната документация.

Чл. 86. (1) В деня и часа на търга председателят проверява присъствието на членовете на комисията. В случай, че отсъстват повече от двама членове от комисията или правоспособният юрист, търгът се отлага за същият час и място на следващия работен ден.

(2) Председателят обявява откриването на търга, неговият предмет, след което комисията проверява редовността на документите на кандидатите.

(3) Председателя обявява допуснатите до участие кандидати и тези, които се декласират поради неспазване на някое от условията за участие, съгласно тръжната документация, като посочва конкретните основания.

(4) При възникване на обстоятелства, които правят невъзможни откриването или провеждането на отложен търг по реда на ал. 1, за същият се насрочва нова дата, по реда на чл.81.

Чл. 87. (1) При търг с явно наддаване, председателят обявява началната цена, от която започва наддаването, и определя стъпка на наддаване, която не може да бъде по-малко от 1 на сто и повече от 10 на сто от началната цена.

(2) При третото обявяване на последната оферта се прави предупреждение, че е последно. Ако няма друго предложение се обявява приключването на наддаването. При условие, че се направи ново предложение, наддаването продължава по същия ред, а ако няма друго предложение, председателят обявява спечелилият участник и закрива търга.

(3) В случай, че никой от участниците в търга след изрична покана от председателя не изявят желание за участие, внесените от тях депозити не се възстановяват.

Чл. 88. (1) При търг с тайно наддаване върху бял запечатан плик се отбелязва името на участника или упълномощеното от него лице и цялостното наименование на обекта на търга.

(2) Предложението поставено в плика съдържа: предложената цена /цифром и словом/, името на участника или упълномощеното лице и точното наименование на обекта на търга. В плика се поставя и пълномощното на представителя, нотариално заверено, както и всички документи, съгласно тръжната документация.

(3) При търг с тайно наддаване председателят представя подадените пликове с предложенията пред комисията на търга в деня и часа, определени за начало на търга и в присъствието на всички участници.

(4) Всяко предложение, поставено в незапечатан плик или което не отговаря на изискванията на тази глава и/или на тръжната документация, се обявява за нередовно и участникът се декласира.

Чл. 89. (1) Председателят проверява всеки плик и обявява неговата редовност и предложената цена.

(2) Предложенията се подреждат по възходящ ред според цената, посочена в тях.

(3) Председателят обявява пред всички участници за спечелил търга участникът предложил най-висока цена и закрива търга.

(4) При предложена еднаква най-висока цена от повече участници, търгът продължава между тях с открито наддаване и започва от тази цена по реда на чл. 87.

Чл. 90. (1) За провеждането на търга се води протокол от член на комисията, който се утвърждава от кмета на общината, или упълномощено от него лице. Един екземпляр от протокола се предоставя на спечелилият търга, останалите участници се уведомяват от председателя с писмо с обратна разписка. При продажба се издава заповед на кмета на общината въз основа на протокола, която се връчва срещу подпис или изпраща с писмо с обратна разписка на всички участници.

(2) При несъгласие за правилна организация и провеждане на търга, участниците могат да подават жалби по реда на Административнопроцесуалния кодекс в четиринадесет дневен срок от уведомяването им.

Чл. 91. (1) Кметът на общината сключва в четиринадесетдневен срок от датата от влизане на заповедта в сила договор със спечелилия търга при продажба, а при отдаване под наем в четиринадесетдневен срок от датата на уведомяването им. Договорът е във вида, одобрен от общинския съвет като част от тръжната документация. Изменения и допълнения в договора могат да се правят само след решение на общинския съвет.

(2) Предаването на обекта на спечелилия търга, се извършва от кмета на общината или оправомощено от него лице чрез двустранно подписан протокол.

(3) Договорът не се подписва, ако не е преведена цялата сума за продажба от спечелилия търга, освен ако в договора не е предвидено друго.

(4) Неявяването на спечелилия търга в срока по ал. 1 се счита за отказ и депозитната му вноска остава в полза на общината.

Чл. 92. (1) Депозитната вноска на спечелилия участник в търг за отдаване под наем на общинска собственост се връща след подписване на договора за наем, а на останалите участници, депозитите се връщат след изтичане срока за обжалване, но не по-късно от 90 дни. След изтичане на този срок непотърсеният депозит остава в полза на общината.

(2) В срок от седем работни дни след изтичане срока за обжалване на заповедта по чл.90, ал.1 се освобождават депозитите на участниците, като депозитът на спечелилия търга се задържа като гаранция за сключване на договора и се прихваща от цената. Депозити не потърсени в срок до 90 дни остават в полза на общината. В случай, че от участник в търга има подадена жалба депозитът му се задържа.

Чл. 93. Плащането на достигнатата цена се извършва в български лева.

Чл. 94. В случаите по чл. 91, ал. 4 служебно се обявява за спечелил търга участникът, предложил следващата по размер цена, лицето се уведомява писмено и се поканва за сключване на договор в седемдневен срок от уведомлението.

Чл. 95. Заседанията на комисията при провеждане на търгове са публични.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИ КОНКУРСИ

Чл. 96. Публично оповестен конкурс се провежда въз основа на решение на Общинския съвет. Решението съдържа:

1. наименование и описание на обекта на конкурса;
2. условия на конкурса;
3. критерии, начин на оценка и класиране на кандидатите;
4. дата, място и час на откриване на конкурса;
5. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта;
6. размера на депозита;
7. размера на цената за конкурсна документация;
8. необходими документи за участие в конкурса;
9. проект на договор
10. други конкурсни условия.

Чл. 97. Организацията и провеждането на конкурса се извършва от комисия в състав най-малко 5 членове, поне 1 от които е правоспособен юрист и един служител от администрацията и най-малко 3 общински съветници, определени с решението на ОбС.

Чл. 98. (1) Конкурсът се провежда не по-късно от 60 дни от датата на влизане в сила на решението на Общинския съвет.

(2) В срок до 7 дни от влизане в сила на решението на Общинския съвет по чл. 96, комисията изпраща за публикуване обявление.

(3) Комисията по чл. 97 публикува в един централен и един местен вестник обявление, а когато конкурсът е за отдаване под наем, обявлението се публикува в местен вестник. Обявлението съдържа:

1. адрес, срок и ред за подаване на предложенията;
2. начална цена;
3. време и начин за оглед на обекта;

4. място за получаване конкурсната документация;
5. размер на цената на конкурсната документация;
6. размер на депозита.

(4) Конкурсната документация съдържа и начална цена.

(5) Депозитът се определя в размер до 50 % от началната цена.

Чл. 99. 70% от събраните такси за участие в конкурса се разпределят за възнаграждение на членовете на комисията, провели конкурса в извънработно време.

Чл. 100. Кандидатите за участие в конкурса представят предложенията си в запечатан плик, надписан с пълно наименование на обекта, името и адреса на участника.

Чл. 101. (1) Пликът трябва да съдържа :

1. Представяне на кандидата;
2. Документ за платен депозит - оригинал;
3. Документ за платена цена – заверено копие;
4. Разработка на критериите по чл. 96, т. 3, срок и начин на изпълнение на конкурсните условия, размер на инвестициите, срок и начин на извършване, както и др. предложения.
5. Други материали, съгласно условията, включени в решението по чл. 96.

(2) Предложение, представено в не запечатан плик е недействително.

Чл. 102. (1) Конкурсната комисия организира събирането и съхраняването на предложенията, като в деловодството се дава входящ номер и се посочва датата и часа на тяхното постъпване.

(2) Предложения, подадени след обявения срок за предаване не се разглеждат.

Чл. 103. (1) В конкурс по реда на чл. 80, т. 1 и т. 2 нямат право на участие кандидати, които имат финансови задължения към общината или едностранно са прекратили договора за наем за същият обект. Липсата на задължение се удостоверява със служебна бележка, подписана от главния счетоводител на общината и директорът на дирекция “Местни данъци и такси”. Удостоверението се прилага служебно към документите на кандидатите.

(2) При провеждане на конкурс за отдаване под наем на недвижими имоти, общинска собственост, предназначени за развиване на стопанска дейност, право на участие имат лица, регистрирани като търговци по чл. 1 от Търговския закон и регистрирани производители на селскостопанска продукция, както и занаятчийи регистрирани по съответния ред.

Чл. 104. (1) При конкурс, председателят представя подадените пликосе пред комисията в деня и часа определени за начало на конкурса. В протокола се описва съдържанието на всеки плик и се отбелязва дали са спазени всички изисквания за предложенията.

(2) При констатируни нарушения, липсващи документи и др., кандидатът не се допуска до участие в конкурса.

(3) На заседанието се води протокол, в който се отразяват направените констатации. Към протокола се прилагат предложенията на участниците и оценките на всеки член от комисията за критериите.

Чл. 105. Конкурсната комисия може да поиска писмени или устни разяснения по предложенията. Тези разяснения не трябва да водят до изменение или допълнение на представеното предложение.

Чл. 106. Конкурсната комисия предоставя протокола от проведеното заседание на кмета на общината, който съдържа предложения за определяне на участник, спечелил конкурса и класиране по ред на следващите участници.

Чл. 107. (1) Кметът на общината в срок от една седмица от получаването на протокола от конкурсната комисия, обявява със заповед кандидата, класиран на първо място за спечелил

конкурса. Заповедта се връчва срещу подпис или изпраща с писмо с обратна разписка на всички участници.

(2) Депозитната вноска на спечелилия участник в конкурса за отдаване под наем на общинска собственост се връща след подписване на договора за наем, а на останалите участници, депозитите се връщат след изтичане срока за обжалване, но не по късно от 90 дни. След изтичане на този срок непотърсеният депозит остава в полза на общината.

(3) В срок от седем работни дни след изтичане срока за обжалване на заповедта по ал.1 се освобождават депозитите на участниците, като депозитът на спечелилия конкурс се задържа като гаранция за сключване на договора и се прихваща от цената. Депозити не потърсени в срок до 90 дни остават в полза на общината. В случай, че от участник в конкурса бъде подадена жалба срещу заповедта по ал.1 неговият депозит се задържа до окончателното приключване по производството по жалбата.

Чл. 108. (1) Кметът на общината сключва договор със спечелилия конкурс в двуседмичен срок от влизане в сила на решението му по чл. 107, ал. 1.

(2) В договора задължително се включват условията, при които е спечелен конкурсът. Изменения и допълнения в договора, одобрен като част от конкурсната документация, могат да се правят само след решение на общинския съвет

(3) Неявяване на спечелилият конкурс в определения срок се счита за отказ и депозитната му вноска остава в полза на общината.

(4) В случаите, че със спечелилия конкурс участник не бъде сключен договор по негова вина Кмета на Общината може да обяви за спечелил конкурса следващия класиран кандидат, удовлетворил конкурсните условия. Уведомяването се извършва по чл.94.

Чл. 109. Когато за конкурса има редовно подадено предложение само от един кандидат и то отговаря на изисквания на конкурсните условия, същият се предлага на кмета на общината за спечелил конкурса.

Чл. 110. (1) Конкурс не може да бъде проведен при отсъствието на юриста или на повече от двама членове на комисията.

(2) В случаите на ал. 1 заседанието се отлага за следващия работен ден в същия час и на същото място.

Чл. 111. (1) При отваряне на пликите с предложенията за участие в конкурс могат да присъстват кандидатите или техни надлежно упълномощени представители.

(2) Отсъствието на кандидатите или техните надлежно упълномощени представители не е пречка комисията да започне работа в определения ден и час.

Чл. 112. При неплащане на цената в определения срок спечелилият участник губи правото за сключване на договор, както и внесения депозит.

Чл. 112 а. За изпълнението на конкурсните условия, при които е спечелен конкурс за разпореждане с общинска собственост, ОбС създава временна комисия, която извършва проверка и внася писмен доклад за разглеждане в ОбС.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ
ИМОТ - ОБОСОБЕНА ЧАСТ ОТ СГРАДА С ОБЩА ПЛОЩ
126 КВ.М., ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ
МАГАЗИН"А", РАЗПОЛОЖЕН В СЕВЕРОЗАПАДНАТА ЧАСТ НА
СГРАДАТА В УПИ I, КВ. 372, ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
ГР. КАЗАНЛЪК.
АКТУАЛИЗАЦИЯ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ :

40 200 ЛВ

/ ЧЕТИРИДЕСЕТ ХИЛЯДИ И ДВЕСТА ЛЕВА. /

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

Иван Върбанов Иванов
лицензиран оценител на
недвижими имоти
лиценз № 1591
/ИВ. ВЪРБАНОВ/
гр. Казанлък

СЕПТЕМВРИ, 2009 год. гр. КАЗАНЛЪК

П А З А Р Н А О Ц Е Н К А
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ
ИМОТ – ОБОСОБЕНА ЧАСТ ОТ СГРАДА С ОБЩА ПЛОЩ
126 КВ.М., ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ
МАГАЗИН"А", РАЗПОЛОЖЕН В СЕВЕРОЗАПАДНАТА ЧАСТ НА
СГРАДАТА В УПИ I, КВ. 372, ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
ГР. КАЗАНЛЪК.

А К Т У А Л И З А Ц И Я
Д О К Л А Д

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ГР. КАЗАНЛЪК.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: Оценката е извършена от Иван Върбанов Иванов, лицензиран оценител, притежаващ лицензии и сертификати:

- Лиценз N:1591/16.08.1993 г. на Агенцията за приватизация гр.София за оценка на цели държавни и общински предприятия;

- Лиценз за оценка на земеделски земи и подобренията върху тях N:1578 от 28.01.1998 г на МЗГАР, възобновен с ДВ брой 15/17.02.2006 год. и издадено удостоверение N 837;

- Сертификат N:3/29.04.2006 год. за експерт-оценител на машини, съоръжения и друго движимо имущество;

- Сертификат N:1/03.05.2006 год. за експерт-оценител на МПС.

- Сертификат N:1/25.07.2007 год. за експерт-оценител на недвижими имоти и земеделски земи.

- Иван Върбанов – текстообработка.

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Обект на оценката е Търговски обект"А" с обща площ 126 кв.м., разположен в северозападната част на сградата в УПИ I, кв. 372, частна Общинска собственост.

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Определяне на справедлива пазарна стойност на имота с оглед предоставянето

му за продажба на търг.

5. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ.

5.1. За право на строеж.

- МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ - базира се на регистрираната информация за извършени продажби на аналогични обекти, близки по параметри и качества на оценяваните.

5.2. За сградата.

- МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ.

По отношение на ДМА, в рамките на този метод за пазарна цена е приета вещната стойност на имуществото, като оценката се определя от сумата на необходимите инвестиционни разходи за идентично възпроизвеждане на обекта, с отчитане на овехтяването му и перспективността на реализираната строителна технология.

- МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ.

Отчитат се факторите местоположение и възможност за получаване на приходи. Размерът на приходите се определя от размера на нетния годишен приход който може да се реализира в резултат на осъществяваната в обекта стопанска дейност и в рамките на установената или потенциално възможна форма на стопанисване и експлоатация.

6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА 28.09.2009 год.

7. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА : Шест месеца от датата на становището при отсъствие на значителни промени в състоянието на обекта и съществен ръст на инфлация в страната.

8. ДОКУМЕНТИ ПОЛЗВАНИ ОТ ОЦЕНИТЕЛИТЕ

- Акт за частна общинска собственост N 555/28.02.2008 год.;
- Оглед на място.
- Проучване и анализ на цените за извършени продажби на аналогични обекти;

- Мнения и становища на Възложителя.

9. ПРАВЕН СТАТУТ НА ОБЕКТА.

Оценяваният имот е частна собственост на Община гр. Казанлък, видно от Акт за частна Общинска собственост N:555/28.02.2008 год.

Спрямо недвижимата собственост няма предявени реституционни претенции, наложени възбрани и тежести.

10. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

10.1. ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА.

Недвижимият имот, обект на настоящата оценка се намира в населено място от втори функционален тип, трета строителна зона, находящ се в УПИ I, кв.372 по плана на гр.Казанлък при граници на имота както следва:

- север и запад - междублоково пространство;
- изток - обособена част "Б";
- юг - обособена част "Б" и самостоятелен вход.

Общата площ на имота е 126 кв.м.и в момента е даден под наем.

10.1.1. Местонахождение на района:

Населено място - град.

Функционален тип - втори.

Зона - трета.

Поддържане - задоволително.

Привлекателност - задоволителна.

Тенденции за пазарните цени на имотите - запазват се.

Тенденции за развитие на района - задоволителни.

Пазарно предлагане на собственост от същия вид - липсва.

ИЗВОДИ:Обектът се намира в населено място от втори функционален тип, трета зона в задоволителн поддържан район. Пазарно предлагане на собственост от този вид липсва.

Районът е слабо привлекателен и се намира в близост до районна Болница, училище и детски заведения.

Обектът се намира в жилищен комплекс със не добра развита административна и културна инфраструктура.

Клиентопотокът е със задоволителна интензивност.

По отношение перспективите за развитие могат да се приемат като задоволителни.

10.1.2. Инженерна инфраструктура на района.

- Вода - да.
- Канализация - да.
- Електрозахранване - да.
- Топлофикация - не.
- Телефонизация - да.
- Тротоар - да.
- Районно осветление - не.
- Близост до паркинг - не.
- Улична настилка - асфалт.

ИЗВОДИ: Около обекта е изпълнена вертикална планировка. Същият се намира на нивото на терена на второстепенна улица с частично изградена инженерна структура. В близост до обекта има здравни заведения - болница на окло 800 м., а също и спирка за обществен транспорт.

10.1.3. Инженерна инфраструктура на имота.

- Вода - да.
- Канализация - да.
- Електрозахранване - да.
- Топлофикация - не.
- Телефонизация - не.

- Улична настилка - асфалт.
- Спирка на обществен транспорт - на 200 м.

10.1.4. Транспортна достъпност.

Транспортната достъпност е добра. Пътната мрежа е изградена и е в задоволително състояние.

10.2. Описание на обекта.

Сградата е изградена през 1986 год. в североизточната част на града на един етаж. Състои от търговска зала, склад, предверие и санитарен възел.

Конструкцията на сградата е масивна, съглобяема със стоманобетонни колони и панели.

- Основите са бетонови.
- Подът е бетонова настилка с циментена замазка, .
- Таван - окачен "Хънтър".
- Стени - външни панели, вътрешни тухлени зидове, мазилка, фаянс в санитарния възел.
- Дограма - метална, дървени врати в сан. възел.
- Покрив - стоманобет. панели с топло и хидроизолация. В спомаг. помещения има течове.
- Сградата е захранена с Ел., ВЕК инсталации.
- Сградата е в задоволително състояние.

Технико-икономически показатели:

- Застроена площ - 126 кв.м.

11. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

При определяне стойността на недвижимия имот е взето под внимание настъпилата преди една година икономическа и финансова криза при което в момента цените на недвижимите имоти драстично намаляха. В сравнение с началото на годината цените намаляха за гр. Казанлък с около 40%. От проучването което беше

направено от различни Агенции за недвижими имоти, ако един апартамент в източното в началото на годината е струвал 50000 лв., то сега е 30000 лв. В сравнение с предишната оценка от 54600 лв. настоящата е намалена с 22.75%.

Имотът е оценен по два метода-метод на пазарните сравнения (сравнимите продажби) за правото на строеж и метод на вещна стойност и приходната стойност за сградата както следва:

I. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ.

За земята е извършена оценка на правото на строеж като цената е определена експертно, тъй като от няколко години няма извършени аналогични продажби, поради което независимия експерт е приел цена от 50 лв./кв.м. при което общата стойност на правото на строеж за 126 кв.м. възлиза на 6300 лв.

II. МЕТОД НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ.

По метода на възстановителната /вещна /стойност е направено подробно заснемане на сградата и изпълнените СМР са остойностени съобразно действащите в настоящия момент цени на труд, материали, механизация, тр. разходи, проектантски хонорар и строителен надзор. Цената е определена на база данни, чиито цени са взети от ценоразпис на "Стройексперт - СЕК" гр. София към 30.06.2009 година. Цената е дадена в Прилож. N:1. От стойността е приспаднато изхабяване изчислено по следната формула:

$$1/2 \left(\frac{\text{год. в експлоатация}}{\text{год. на икономически живот}} \right)^2 + \text{год. в експлоатация} / \text{год. на икономически живот} \cdot 100.$$

Освен това е взето под внимание състоянието на недвижимия имот.

III. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ.

Оценката по метода на приходната стойност е дадена в Прил. N:2 и възлиза на 39820 лева. Като информация за заплащан наем е взета Наредба N:15, приета с Решение на Общински съвет гр. Казанлък N: 218/27.04.2005 год., променена и допълнена с Решения N:271/28.07.2005 год., 308/25.11.2005 год., 330/07.12.2005 год., 388/30.03.2006 год. и др. от които последното с N:142/25.02.2009 год.

Съгласно глава пета, раздел втори, чл. 61 за обекти за продажба на хранителни стоки в трета строителна зона минималния месечен наем е 2.30 лв./кв.м. Независимият експерт е приел цена 2.50 лв./кв.м/

IV. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ОТ СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНАТА ВЕЛИЧИНА ОТ ДВАТА МЕТОДА.

Направените оценки по избраните по горе методи за недвижимия имот образуват ценови диапазон в чиито граници се търси и окончателната оценка. Използваните теглови коефициенти отразяват мнението на оценителите за състоянието на пазара на недвижими имоти в съответния район на гр. Казанлък в който се намира оценявания обект към датата на оценката. В случая предпочитанията на оценителя са към метода на приходната стойност вследствие на оценката за бизнес климата в района на оценявания обект. По този начин цената им се доближава до истинската справедлива пазарна стойност.

За определяне окончателната пазарна стойност на недвижимия имот, независимият експерт е възприел теглови коефициенти за сградата от двата метода 0.40:0.60, съответно за метода на вещна стойност и метода на приходната стойност.

:N по: Наименование на методите		: Пазарна	: Теглови	: Стойност от:
: ред :		: стойност:	: коефици.	: ср. претегл.:
: :		:	:	: величина :
1.	Метод на вещна стойност	40921	0.40	16368
2.	Метод на приходната стойност	39820	0.60	23810
	ОБЩА СТОЙНОСТ			40178
	КРЪГЛО			40200
	в т.ч. право на строеж			6300
	СГРАДА			33900

12. ДЕКЛАРАЦИИ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителят декларира, че:

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

0. В рамките на моята компетентност и добросъвестност съм направил истинни баланси и констатации и не съм скрили умишлено никаква информация.

0. Нямам личен интерес - сегашен или замислен за в бъдеще относно оценяваното имущество или относно участниците в предстоящите сделки.

0. Нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми е било договаряно в зависимост от изчислената стойност.

0. Оценителят не поема отговорност за точността на получената информация от компетентните лица на Възложителя, като я приема за добросъвестно представена и достоверна.

6. В упоменатия в доклада срок, оценката губи валидност в случай на съществени промени по отношение физическото състояние на разглежданото имущество или рязък скок на инфлацията в страната.

6. Настоящия доклад е предназначен за служебно ползване от Община гр. Казанлък. Той не може да бъде копиран, предаван на трети лица и използван за каквито и да било други цели без съгласието на съставителите.

6. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставяни ограничения в използването на допълнителни техники за анализ и оценки на разполагаемите активи, предмет на разглеждане в настоящия доклад.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Приложение N:1 Обобщена пазарна оценка на недв. имот от средно претеглената величина от двата метода.

1. Приложение N:2 Определяне стойността на недв. имот по метода на вещна стойност.

2. Приложение N:3 Пазарна оценка по метода на приходната стойност.

3. Акт за частна Общинска собственост N 555/28.02.2008 г.

4. Скица N: год.

5. Сертификат N:1/25.07.2007 год.за експерт-оценител на недвижими
имоти и земеделски земи.

Приложение N:1

О Б О Б Щ Е Н А П А З А Р Н А О Ц Е Н К А

ОТ СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНАТА ВЕЛИЧИНА ОТ ДВАТА МЕТОДА.

:N по: Наименование на методите		: Пазарна	:Теглови:	Стойност от:
:ред :		: стойност:	коэффициц.:	ср.претегл.:
: :		: :		:величина :
1.	Метод на вещна стойност	40921	0.40	16368
2.	Метод на приходната стойност	39820	0.60	23810

	ОБЩА СТОЙНОСТ			40178
	КРЪГЛО			40200
	в т.ч.право на строеж			6300
	СГРАДА			33900

Приложение N:2

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА СГРАДАТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

№	ПОКАЗАТЕЛИ	
1.	Година на строителство	1986 год.
2.	Конструкция масивна, сглобяема със стоманобетонни колони и панели. В спомаг.помещ.преградните стени са тухлени.	
3.	Нормативен срок на годност	70 год.
4.	Остатъчна експлоатационна годност	47 год.
5.	Застроена площ	126 кв.м.
6.	Цена за изграждане	420 лв./кв.м.
7.	Стойност на сградата	52920 лева
8.	Амортизация поради остаряване	22.58%
9.	Стойност на амортизацията от остаряване	11949 лева
10.	Спада се 12% за ремонт	6350 лева
11.	Вещна стойност на сградата	34621 лева

СТОЙНОСТ НА СГРАДАТА ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРАВО НА СТРОЕЖ 40921 лв.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ПРИЛОЖЕНИЕ N;2

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

:N по:		П О К А З А Т Е Л И		:Един.	: Показатели:
:ред :				:мярка :	:
: 1 :	2	:	3	:	4 :
1.	Година на построяване				1986
2.	Експлоатационен срок	год.			70
3.	Остатъчна експлоатационна годност	години			48
4.	Застроена площ	кв.м.			126
5.	Приходна площ /полезна площ/- 75%	кв.м.			95
6.	Наем месечен	лв/кв.м.			2.50
7.	Бруто приход	лв./год.			2850
8.	Разходи за стопанисване 10%	лв.			285
9.	Чист приход от сградата	лв.			2565
10.	Лихвена ставка	%			8
12.	Анютетен фактор				14.85
13.	Приходна стойност от имота	лв			38090
14.	Спада се за осн.ремонт 12%	лв.			4570
15.	Стойност на сградата	лв.			33520
15.	СТОЙНОСТ НА СГРАДАТА ВКЛ.ПРАВО НА СТРОЕЖ	лв.			39820

НАЦИОНАЛНО СДРУЖЕНИЕ
ЕВРОЦЕНТЪР „СЕРТИФИЦИРАНИ ЕКСПЕРТ – ОЦЕНИТЕЛИ” ЕСЕО
„Оценки и партньорство” ООД
СЕРТИФИКАТ

за експерт - оценител на недвижими имоти и земеделски земи

№ 1 от 25.07 – 26.07.2007 г.

Иван Иванков

ЕГН 3740157786

ОСНОВЕН КУРС ЗА ЕКСПЕРТ-ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ
2007 СОФИЯ



ОЦЕНКИ & ПАРТНЬОРСТВО ООД



ЕСЕО

Лектори: доц. д-р Паунка Божинова
доц. д-р Анни Делиева
Елица Сотирова
юрисконсулт в МЗГ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по § 1, т. 4 от Допълнителните разпоредби от
Закона за общинската собственост

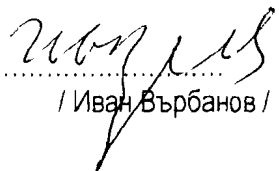
Подписаният Иван ВърбановИванов, ЕГН 3710157786, от гр. Казанлък, ул. „Скобелев“ № 28, вх. Б,
ап. 14, в качеството си на оценител на: Недвижим имот - обособена част
на сграда с площ 126.12, представляваща търговски,
ежедневни б УПИ 1, кв. 302.

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Имам седемнадесет години професионален опит за оценяване на имоти;
2. Не съм заинтересован от отчуждаването или от разпореждането, не съм роднина по права линия без ограничения, по съребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.

Известна ми е наказателната отговорност, която нося по чл. 313 от НК за посочването на
неверни данни.

гр. Казанлък 28.09.2008 год.....


.....
/ Иван Върбанов /

1. Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Прилож. № 2 към ЗМДТ ичл. 264, вл. 1 от ДОПК

НА ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

/собственно, башиню и фамилию име, наименование на данный субент, дачен здес/

[illegible]

0

[illegible]

0	0	0	8	1	7	7	7	8				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

МЯСТО НА ДАНЪЧНА РЕГИСТРАЦИЯ - гр.

Представявано от

Друге имена на представителя / полномошника; данъчен адрес

КАЗАНЛЫК

у.

67

BX

ET:

END

DD:

ДО: ДАНИИ: КВАРТАЛ/МАСИВ

372

парцел 1, по плана на

г. и представляващ ТЪРГ.ОБЕКТ-РЗП-126 М2 С ДО-34,238.50 ЛВ.

ДВ. СЛОВОН

лв. 3а

идеална част /или кв. м./ от**ЛВ. СЛОВОМ**

ЛБ.

2. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на

/строеж или ползване/

за срок от _____, считано от _____ г.

Период, за който е учредено вещното право

Върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право **лв. словом**

ДВ. 32

идеална част /или кв. м/ от него

ЛЕ СЛОВОМ

10.

На основание член 264 ,ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицето:

(посочва се дали лицето има / няма нелогасени данъчни задължения)

НЯМА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Прехвърляне или учредяване на вещни права върху недвижими имоти и наследствени права, включващи недвижими имоти, или вещно право в/у недвижими имоти, като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински вземания /чл.264, ал.1 от Допк/.

Настоящото се издава по повод подадено искане вх.№ 978 09.03. 2009

за да послужи пред **НОТАРИУС**

Ст. Специалист:

Имя, подпись и печат/

37