

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Долуподписаната инж.Пенка Пеева Русинова, от гр.Казанлък, ул. „3-ти Март“ №4 , независим оценител на недвижими имоти, съгласно сертификат № 100101416 ат 14.12.2009г. на КНОБ в Б-я.

УДОСТВЕРЯВАМ, че:

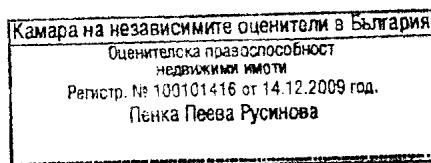
Към настоящия момент 24.10.2014 г., няма промяна в стойността на изготвената от мен на 17.05.2014 г. **пазарна оценка на имот:**
- **ПИ №21, кв.КМБ** с площ **425 м2.** по скица и **424,77м2.** по АЧОС ведно с построенят в него **Навес** по плана на **гр.Казанлък, общ.Казанлък**

предложена в размер на **6 000 лв.**

Основание: поради все още краткия срок от дата на изготвяне на предишната оценка , потвърждавам горе цитираната пазарна стойност.

.....
/инж. П.Русинова/

24.10.2014г.
гр.Казанлък



Недвижим имот – **ПИ №21, кв.КМБ** с построеният в него **Навес, гр.Казанлък,**
община Казанлък

-1

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ

инж.Пенка Пеева Русинова- оценител на недвижими имоти с рег.№ 100101416/14.12.2009г. на КНОБ
GSM 0888/ 782796; тел. 0431/8 05 42

О Ц Е Н К А

на

ПИ №21, кв.КМБ с площ **425 м2.** по скица и **424,77м2.** по АЧОС ведно с
построеният в него **Навес** по плана на **гр.Казанлък, общ.Казанлък**

6 000 лв.

/шест хиляди лева/

В това число земя:**4 900 лв.**

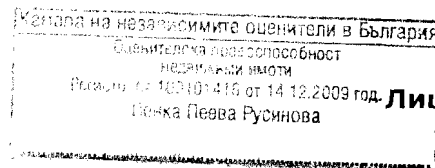
/четири хиляди и деветстотин лева/

СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък

/акт за частна публична общинска собственост № 545/25.09.2002гол/

Земя- ПИ №21, кв.КМБ с площ **425 м2.** по скица и **424,77 м2.** по АЧОС
1. Навес ЗП= 20,0 м2. по чл.56, ал.1 от ЗУТ

Местоположение: кв."Казанлъшки минерални бани" , гр.Казанлък,
общ. Казанлък



Лицензиран оценител:

/инж.П.Русинова/.....

17. 05. 2014 г.
гр.Казанлък

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Резюме на доклада

2. Описание на заданието:

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

3. Описание на обекта

4. Помещения, площи, видове довършителни работи и подобрения

5. Оценка на качеството на отделните елементи на сградата

6. Най-ефективно и добро ползване на имота

7. Вещна стойност на недвижимия имот

8. Оценка по пазарни сравнения

9. Заключение за крайна оценка на недвижимия имот

10. Допускания и ограничителни условия

11. Специална терминология

12. Приложения към доклада, копия от:

- АЧОС № 545/25.09.2002год.
- Скица № 709/09.05.2014г. на Община Казанлък
- Снимков материал на недвижимия имот

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

Вид на имота:	ПИ №21, кв.КМБ с площ 425 м2. по скица и 424,77м2. по АЧОС ведно с построеният в него Навес по плана на гр.Казанлък, общ.Казанлък
Собственик:	Община гр.Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 545/25.09.2002год.
Технически параметри:	Земя –имот с площ 425 м2. по скица и 424,77м2. по АЧОС Сгради: 1. Навес със ЗП= 20 м2. по чл.56,ал.1 от ЗУТ
Местонахождение:	гр.Казанлък, общ. Казанлък
Местонахождение на територията на населеното място:	кв."Казанлъшки минерални бани", общ. Казанлък
Година на строителство:	-
Вид строителство:	Масивно монолитно ст.бетонова плоча с отвори
Особености на имота-кратко описание:	Земя –имот с площ 425 м2. по скица и 424,77м2. по АЧОС за който съгласно ОУП от 2013г. имотът е с отреждане за „курортни и рекреационни дейности“ В имота се намира стар навес , който съгласно скица №709/09.05.2014г. е със статут на временно съоръжение /по чл.56,ал.1 от ЗУТ/и представлява навес на бивша спирка на автобусния транспорт
За какво се използва имота:	неизползваем
За какво може да се използва:	Невъзможно е да се използва
Дата на Оценката:	17.05.2014 год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Вещната/възстановителна/ стойност Метод на Ликвидационната стойност

Предложена пазарна стойност

На

ПИ №21, кв.КМБ с площ **425 м2.** по скица и **424,77м2.** по АЧОС ведно с построеният в него **Навес** по плана на **гр.Казанлък, общ.Казанлък**

6 000 лв.

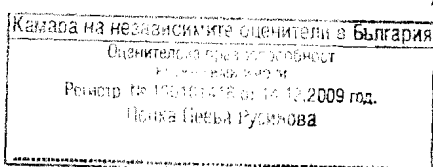
/шест хиляди лева/

В това число земя: **4 900 лв.**

/четири хиляди и деветстотин лева/

Лицензиран оценител:.....

/инж. Пенка Русинова/



7

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот- ПИ №21, кв.КМБ с площ 425 м2. по скица и 424,77м2. по АЧОС ведно с построеният в него Навес по плана на гр.Казанлък, общ.Казанлък

Възложител: Община Казанлък

Изпълнител: инж.Пенка Пеева Русинова-лицензиран оценител на недвижими имоти с рег. № 100101416/14.12.2009г. на КНОБ

Обект на оценката:

Недвижим имот, представляващ- ПИ №21, кв.КМБ с площ 425 м2. по скица и 424,77м2. по АЧОС ведно с построеният в него Навес по плана на гр.Казанлък, общ.Казанлък

1. Навес ЗП= 20 м2. с мазе ПП = 53,62м2. по чл.56,ал.1 от ЗУТ

Обектът е собственост на Община Казанлък.В имота се намира 1бр. Навес, който е представлявал автобусна спирка.Навесът не се използва, той е в лошо състояние.Конструкцията е компрометирана на много места и е опасен за експлоатация. Същият е обявен от собственика на земята за временно/преместваемо/ съоръжение по чл.56, ал.1 от ЗУТ

Цел на оценката: Определяне пазарната стойност на обекта с цел продажба

Ефективна дата на оценката: 17.05.2014 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.

Приложени стандарти за стойността:

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

Използвани методи на оценка:

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

2. Метод на ликвидационната стойност-/бърза или ускорена ликвидация/ на обекта – предполагаемата реализуема стойност, която продавачът може да получи от разпродажба на активите на оценяваният обект или обособена част от него за много кратко време, без предварителна подготовка, без търсене на най-добрата оферта. На потенциалния купувач се предоставя възможността да закупи активите такива, "каквито са и където са".

Правен статут на обекта:

Обектът представлява неурегулиран поземлен имот № 21 с площ 425 м2. по скица № 709/09.05.2014г. и 424,77м2., съгласно АЧОС №545/25.09.2002г.в кв." Казанлъшки минерални бани" –гр. Казанлък, в който се намира навес, съгласно чл.56, ал.1 от ЗУТ.Имотът се намира на юг от стария профилакториум и представлява земя с правоъгълна форма. Съгласно ОУП от 2013г. имотът е с отреждане за „курортни и рекреационни дейности“.

Строителни и конструктивни характеристики:

Показатели	1.Навес
Застроена площ:	ЗП = 20м2.
Етажност:	1ет.
Вид на обекта:	Навес
Вид на конструкцията	Монолитна със ст.бет. плоча и колони
Основи	Монолитни -бутобетон
Покрив:	Монолитна ст.бет. плоча
Стени:	Ниски стени при касата
Под:	Бет.н-ка
Дограма:	няма
Инсталации:	няма

I.Оценка на недвижимия имот по Възстановителна стойност:

На обекта на оценката е направен оглед и съответното заснемане.

Изготвен е снимков материал на оценяваната сграда.

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

Цената за един квадратен метър застроена площ е определена на база данни за цени на СМР публикувани в специализираното издание "Строителен надзор" и "Справочник за цените в строителството" за 2013 год., както и обобщени данни за строителната стойност на различните по предназначението си видове сгради, като цената на проекта за м2, цената на строителния надзор за м2., цената на инвеститорския контрол на м2. и всички разходи за одобряване на проекта, издаване на разрешение за строеж и на разрешение за ползване, или към строителната цена по справочника се прибавя още средно около 25-30%, и след приспадане на съответното овехтяване и строителни недостатъци се получава стойността на имота по метода на вещната стойност.

При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията и степента на амортизация и на строителните недостатъци, приемам средна стойност на имота по метода на разходите по 100лв./м2.

20 м2. x 100 лв./м2. = 2 000 лв.

Възстановителна стойност на навеса: 2 000 лв.

2.Оценка на недвижимия имот по метода на Ликвидационна стойност

Този метод представлява най-ниската пазарна стойност на даден имот, на базата на която се извършва сделката, като продавачът продава, а купувачът купува имота такъв какъвто и където е.

Този метод се използва в случая, тъй като този навес е негоден за експлоатация, освен това предназначението на имота вече е друга и този навес е излишен. Целта на оценката е продажба на недвижимия имот и тъй като този навес е без всякаква бъдеща функция, то неговата стойност трябва да бъде възможно най-ниска.

При определяне на ликвидационната стойност на навеса съм използвала коефициент 0,5 от възстановителната му стойност, съобразявайки се с цитираното по-горе.

Оценка по метода на Ликвидационната стойност на навеса: 1 000 лв.

Заклучение за крайната стойност на сградите :

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

Метод на оценка	Стойност -/лв./	Тегловен коэф.	Претеглена стойност /лв./
Оценка по метода на вещната стойност:	2 000	0,1	200
Оценка по метода на ликвидационната стойност:	1 000	0,9	900
Справедлива пазарна стойност:			1 100 лв.

Препоръчителна пазарна стойност на навеса: 1 100 лв.

ОЦЕНКА на ЗЕМЯТА

1. Местоположение

- 1.1 Населено място- кв." Казанлъшки мин.бани" –гр.Казанлък
- 1.2 Функционален тип – II
- 1.3 Зона – извън регулация

2. Юридическа характеристика

- 2.1 Предназначение – урбанизирана територия
- 2.2 Реституционни искове – няма
- 2.3 Акт за собственост № 545/25.09.2002г. и скица № 709/09.05.2014г.

3. Подобрения на терена

- 3.1 Настилка – няма
- 3.2 Трайни насаждения – не
- 3.3 Подпорни стени – няма
- 3.4 Ограда – няма

Обектът е част от имоти в кв."Казанлъшки минерални бани",които съгласно ОУП/ 2013г. са с отреждане за „курортни и рекреационни дейности“. Имотът е с малка площ, но има лице към съществуващ основен път за с.Овощник и срещу атрактивен имот с летен басейн и плаж.

Оценка по пазарни сравнения

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.

В момента пазарът на недвижими имоти е доста свит, поради което стойността на земята в този район варира в границите от 7,0 до 11,00 лв./м2.

При промяна на пазарната ситуация когато тя не е постоянна, пазарните данни се актуализират като приетата стойност на земята е в зависимост от това дали даденият имот е:

- с изградена напълно инженерна инфраструктура
- с частично изградена инфраструктура
- без изградена инфраструктура
- близо до полски път или е във вътрешността на масива
- с равнинен терен , теренът е стръмен или хълмист
- с подобрения по терена или имотът е новообразуван и е без подобрения

- с оптимална, по-голяма площ или е маломерен /като придаваем към друг имот/
- има пряк достъп до съществуващ път или няма
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- форма на имота-правилна и функционална, неправилна и с не добра функционалност
- има лице на същ. път

Имайки в предвид данните събрани от оценителя и разговори проведени с Агенции за недвижими имоти, за имоти с пазарни характеристики близки до тази на оценявания имот, съобразявайки се с неговото състояние, форма и площ, така също и с цитираното по-горе, отчитайки факта, че данъчната оценка на имота е 10,05 лв./м2., препоръчвам пазарна стойност на имота 11,50 лв./м2.

$424,77 \text{ м}^2 \times 11,50 \text{ лв./м}^2 = 4\,884,85 \text{ лв.}$ **Прието 4 900 лв.**

Пазарна стойност на имота с навеса в него: 4 900 лв. + 1 100 лв. = 6 000 лв.

Препоръчителна пазарна стойност

на

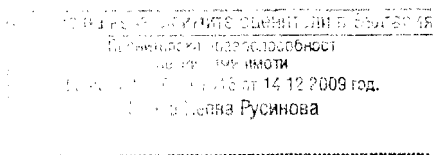
ПИ №21, кв.КМБ с площ **425 м2.** по скица и **424,77м2.** по АЧОС ведно с построеният в него **Навес** по плана на **гр.Казанлък, общ.Казанлък**

6 000 лв.

/шест хиляди лева/

В това число земя: **4 900 лв.**

/четири хиляди и деветстотин лева/



Лицензиран оценител: 
/инж. Пенка Русинова/

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

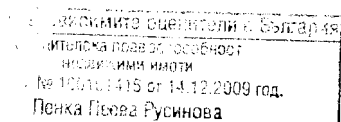
Подписаната инж.Пенка Пеева Русинова, , от гр. Казанлък, ул. „Тулово“ № 17, вх. А, ап.18, в качеството си на оценител на общински имот:

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Имам 18 /осемнадесет/ години професионален опит за оценяване на имоти;
2. Не съм заинтересована 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.

17.05.2014 г.
гр.Казанлък

Лицензиран оценител: 
/инж. П. Русинова/





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

Изх. № 7404013092 / 30.04.2014 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, находящ се в гр.КАЗАНЛЪК N: ПЛ.21, кадастрален номер 21 от 2000 квартал КАЗ.МИН.БАНИ, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	424,77		1/1	4 271,90	4 271,90

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 4271.90 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕТА СЕДЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 4271.90 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕТА СЕДЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404013092/30.04.2014 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 30.04.2014 г.

Подпис:
Издаде Мария Генчева Пъдева



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

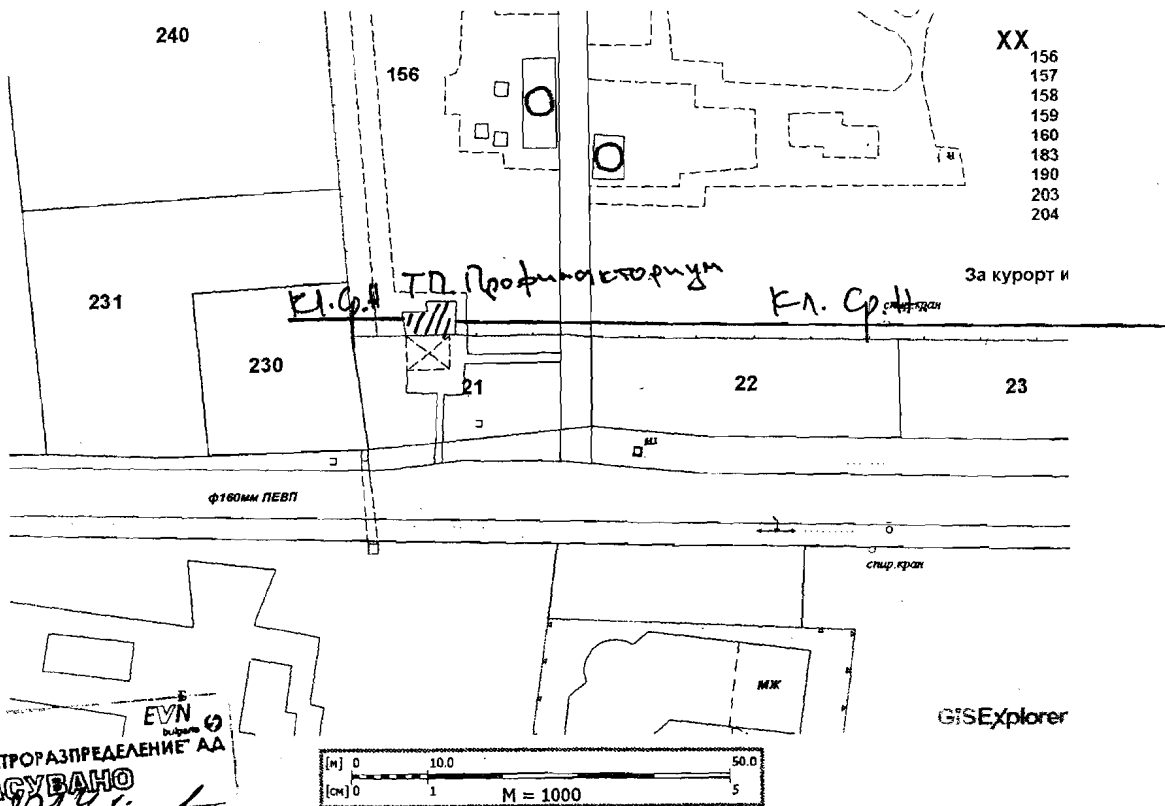


СКИЦА № 709, 9.05.2014г. М 1: 1000.....

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот..... 21 "КАЗАНЛЪШКИ" м.к. БАНЧ. кад. район..... гр/с/КАЗАНЛЪК
Площ по действащия ПУП..... 425 м².....
По действащ ПУП, одобрен със заповед №..... предходен ПУП заповед №.....
Кадастрален план одобрен със заповед № 690/15.12.2000г.

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК....., с док. за собств. АЧОС № 543/25.08.2002г.
2....., с док. за собств.
3....., с док. за собств.



КЕЦ - Казанлък
ЕВН БЪЛГАРИЯ - ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ АД
СЪГЛАСУВАНО
Датум: 29.08.2014г.
Съгласувал: [Signature]
Подпис: [Signature]

Масштаб: 1:1000
0 10.0 50.0
[cm] 0 1 5

Имот 161 се разделя на 230 и 231 със зап. № 2155/24.09.2013г.
отразеният в скицата нарис предствява обект по чл. 56аа.1 аЗУ
ЗАБЕЛЕЖКА: Съгласно ОУП от 2013г. имота е с отреждане за
курортни и рекреационни дейности.

Скицата да послужи за "Д-ция ДССЕПЧП", Такса от СЛУЖ. платена с.....

Изработил: [Signature]

Съгласувал: [Signature]

-13-

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ - Казанлък
ОДОБРЯВАМ:
(Кмет на община): Стефан Христов Дервишев
(име, презиме, подпис и печат)

регистър 1 - 79
 картотека 12
 досие (РЗ) 17

АКТ № 545
ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
 частна
(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в с.Овощник

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА	
Служба по вписванията	
гр. КАЗАНЛЪК	
Вх. рег. №	3982/31-05-2014
Дата	11.09.2013 г.

1. ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта:	25 09 2002 гр. Казанлък	п.г 2625
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	заповед на кмета №641 от 20.09.2002г.	
ИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА -характер (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.); -размер (целия имот или ид.ч. с общински); (обща пл.-застр., незастр.) (площ в кв.м., етажност, конструкция, година на построяване)	неурегулиран поземлен имот ведно с подобренията в него	,с обща площ 424.77
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес)		
5. СЛ. СОБСТВЕНИЦИ (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.) с.Овощник кв: парцел: пл. №: 21 ж.к.: ул: местност: Минерални бани №: бл: вх:	
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съсед) и на сервизните помещения (тавани, мазета):	север-им. №156; запад-им. №161; изток -път към им. №156 юг- шосе Казанлък-Овощник	

9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

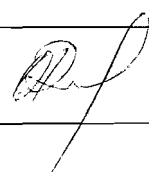
10.РАЗПОРЕЖДЕНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)

11.ИМОТА Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО

12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

Олга Тенева Бобчева , гл.експерт



13.ЗАБЕЛЕЖКА: