

Недвижим имот – УПИ VIII общ., кв.36а с идентиф.№ 27499.501.2226 по плана на с.Енина, -1  
Община Казанлък

**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

**ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

на

**УПИ VIII общ., кв.36а с идентиф. № 27499.501.2226 по плана на  
с.Енина, Община Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

**9 000 лв.**

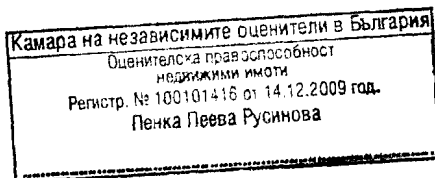
(девет хиляди лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

/акт за частна общинска собственост № 1522/19.10.2012год/

**Земя- УПИ VIII общ., кв.36а с идентиф. № 27499.501.2226 с площ 524 м2.**

**Местоположение: В североизточния край на село Енина, общ. Казанлък**



**06.11.2014 г.  
гр.Казанлък**

**Лицензиран оценител:**

/инж.П.Русинова/.....

## 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:

- Акт № 1522/19.10.2012год за частна общинска собственост
- Снимков материал на недвижимия имот
- Скица № 15-373155/16.10.2014г. на СГКК-гр.Ст.Загора

**Р Е З Ю М Е**

**Възложител: Община Казанлък**

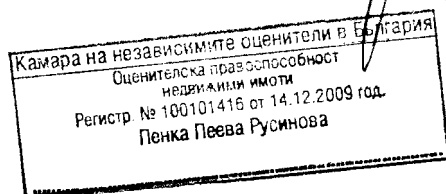
|                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на имота:                                       | <b>УПИ VIII общ., кв.36а с идентиф. № 27499.501.2226 по плана на с.Енина, Община Казанлък</b>                                                                                                       |
| Собственик:                                         | <b>Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 1522/19.10.2012год.</b>                                                                                                       |
| Технически параметри:                               | <b>Земя- дворно място с площ 524 м2.</b>                                                                                                                                                            |
| Местонахождение:                                    | <b>с.Енина, общ. Казанлък</b>                                                                                                                                                                       |
| Местонахождение на територията на населеното място: | <b>УПИ VIII общ., кв.36а , намира се в североизточния край на селото</b>                                                                                                                            |
| Година на строителство:                             | -                                                                                                                                                                                                   |
| Вид строителство:                                   |                                                                                                                                                                                                     |
| Особености на имота-кратко описание:                | <b>Земя –дворно място с площ 524 м2., за което съгласно действащ ПУП, одобрен със заповед № 26/1996г. и кадастрален план одобрен със Заповед № РД-18-97/2009г. е отреден УПИ VIII общ. в кв.36а</b> |
| За какво се използва имота:                         | <b>Празно дворно място</b>                                                                                                                                                                          |
| За какво може да се използва:                       | <b>за дворно място за живеене</b>                                                                                                                                                                   |
| Дата на Оценката:                                   | <b>06.11.2014 год.</b>                                                                                                                                                                              |
| Приложени стандарти за стойността                   | <b>Пазарна стойност</b>                                                                                                                                                                             |
| Използвани методи на оценка:                        | <b>Метод на Пазарните сравнения</b>                                                                                                                                                                 |

**ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:**  
**на**

**УПИ VIII общ., кв.36а с идентиф. № 27499.501.2226 по плана на с.Енина, Община Казанлък**

**9 000 лв.**  
(девет хиляди лева)

Лицензирани оценител:..... (инж. Пенка Русинова)



## ДОКЛАД

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- УПИ VIII общ., кв.36а с идентиф. № 27499.501.2226 по плана на с.Енина, Община 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- УПИ VIII общ., кв.36а с идент. № 27499.501.2226

**Земя:** дворно място с площ 524м2.

Външни комуникации –ел.захранване, водопровод- не

Обектът е собственост на Община Казанлък.

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

**Ефективна дата на оценката:** 06.11.2014 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:**

**Метод на пазарните сравнения** – методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство на строителни характеристики.

**Силни страни на метода:** Наличие на конкретни пазарни данни, които са една пазарна действителност.

**Слаби страни на метода:** В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици разарни данни/в много случаи и деформирани/, следва внимателно да се използва.

Преценката за конкретния случай е, че този метод е приложим.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти, последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- местоположение;
- вид и състояние;
- характер на оценявания обект;
- естеството на ползвателя и предназначението на имота;
- юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори;

**Правен статут на обекта:** Обектът е недвижим имот, представляващ дворно място с площ 524 м2, находящо се в североизточния край на с.Енина, за което съгласно ПУП одобрен със заповед № 26/1996г. и кадастрален план одобрен със Заповед № РД-18-97/2009г. е отреден

УПИ VIII общ. в кв.36а , съгласно новия кадастрален план е имот с идентификатор № 27499.501.2226 при граници на имота: североизток- имот с ид.№ 27499.501.2219; № 27499.501.2220; югоизток- имот с ид.№ 27499.501.2227; югозапад- имот с ид.№ 27499.501.3057(улица); северозапад- имот с ид.№ 27499.501.3056(улица), съгласно акт за частна общинска собственост № 1522/19.10.2012г.

Обектът е собственост на Община Казанлък. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани. Имотът е с тежест, в него се намира трафопост на ЕВН.

Със заповед №1420/07.06.2013г на кмета на Община Казанлък е учредено право на прокарване на ел.провод с дължина L= 5м, сервитутна зона 10 м2. в полза на „ЕВН Електроразпределение“АД

### Обобщено описание на района:

Местонахождение на района:

Населено място: **с.Енина, общ. Казанлък**

Функционален тип: **V по ЕКНМ в Р.България**

Зона: **в североизточния край на селото**

Квартал: **кв.36а, УПИ VIII общ.**

#### Поддържане:

|         |             |       |                      |      |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|
| Отлично | Много добро | Добро | <b>Задоволително</b> | Лошо |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|

#### Привлекателност:

|         |             |              |               |      |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | <b>Добра</b> | Задоволително | Лоша |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|

#### Тенденция за развитие на района:

|         |             |              |               |      |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|
| Отлични | Много добри | <b>Добри</b> | Задоволителни | Лоши |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|

#### Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

|           |                    |           |
|-----------|--------------------|-----------|
| Нарастват | <b>Запазват се</b> | Намаляват |
|-----------|--------------------|-----------|

#### Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

|        |               |       |        |
|--------|---------------|-------|--------|
| Голямо | <b>Средно</b> | Малко | Липсва |
|--------|---------------|-------|--------|

#### Коментар:

Обектът се намира в североизточния край на селото във вилната зона.Имотът е с площ 524м2.-имот с оптимална площ, с лице към второстепенна улица. Обектът не е водоснабден и не е захранен с ел.енергия и няма канализация. Имотът е с тежест, в него се намира трафопост на ЕВН.Със заповед №1420/07.06.2013г на кмета на Община Казанлък е учредено право на прокарване на ел.провод с дължина L= 5м, сервитутна зона 10 м2. в полза на „ЕВН Електроразпределение“АД

#### Транспортна достъпност:

|         |             |       |                      |      |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | <b>Задоволителна</b> | Лоша |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|

#### Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване-в самия имот няма, но има в съседните имоти, теренът е с лек наклон, но е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** празно дворно място

## ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

**Метод на Пазарните сравнения** – Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая са подбрани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в края на селото и е без изградена инфраструктура.

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.

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 главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен или наклонен
- с подобрения по терена или имотът е новообразуван и е без подобрения
- с оптимална, по-голяма площ или е маломерен /като придаваме към друг имот/
- има пряк достъп до съществуващ път
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- формата на имота е тясна дълга и не позволява рационално застрояване в него
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

- Дворно място 560 м2. без ток и вода- 12 000 лв.- 21,43 лв./м2.
- Дворно място 502 м2. без ток и вода- 8 000 лв.- 16,0 лв./м2.
- Дворно място 800 м2 с ток и вода 35 000 лв. – 43,8 лв./м2
- Дворно място 850 м2- 27 000 лв. – 31,8 лв./м2
- Дворно място 570 м2.-североизт.край 33 000 лв. – 57,9 лв./м2.

В предвид горе цитираното по-горе и ситуацията на пазара в момента, офертната стойност на земята варира в границите от 16,0 до -57,9 лв./м2., след приспадане на 20% за офертна стойност се получава -12,8 лв./м2.-46,3 лв./м2., т.е средната стойност за сравняване е 26 лв./м2., след прилагане на коеф за това, че имотът е без изградена инж.инфраструктура и е с тежест(виж по-горе) получавам стойност от 17,0 лв./м2.

524 м2. x 17,0 лв./м2. = 8 908 лв. **Приемам 9 000 лв.**

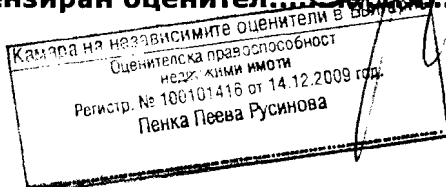
### Предложена пазарна стойност на недвижим имот:

**УПИ VIII общ., кв.36а с идентиф.№ 27499.501.2226 по плана на с.Енина,  
Община Казанлък**

**9 000 лв.**

(девет хиляди лева)

Лицензиран оценител:..... /инж. П. Русинова/



**Допускания и ограничителни условия:**

**Оценителят декларира че:**

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък** и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно.Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

**Информационни източници:**

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

**Специална терминология:**

**Стандарт на стойността:** Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

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

**Възстановителна стойност:** Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му.

**Застроена площ:** Площта на обекта, ограничена от конструктивните очертания на външните ограждащи стени и осови линии на разделителните стени към съседните обекти или общи повещения на сградата.

**Привлекателност на района:**Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

**Транспортна осигуреност:** Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

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

Подписаната инж.Пенка Пеева Русинова , ЕГН [REDACTED], гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4 в качеството си на оценител на общински имот:

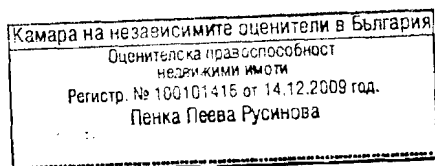
**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам 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 сребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страни-те по отчуждаването или разпореждането.

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

30.10.2014 г.  
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:.....  
(инж. П. Русинова)





## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията:

Вх. № 6689/24 - 10 - 2012

№ 986 от 29.04.2012 г. 4386

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Персика Домитрова

/име, презиме и фамилия/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1522

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 305

Досие 66 Картотека 4

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:                                           | 19.10.2012 год.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ                                             | чл.56, чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС, §42 от ПЗР на ЗИДЗОС, Заповед №1911 от 18.10.2012 г. на Кмета, Заповед № 1420/08.св.2012 на кмета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ,с обща площ 524,00 кв.м.<br>( петстотин двадесет и четири кв.м.)<br><br>с идентификатор 27499.501.2226 (две седем четири девет девет точка пет нула едно точка две две две шест) по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-97/ 30.12.2009 г. на ИД на АГКК, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, НТП: ниско застрояване, без построената сграда- трафопост (27499.501.2226.1).<br>По подробен устройствен план, одобрен със заповед №26/1996 година на кмета на Община Казанлък за имота е отреден урегулиран поземлен имот VIII общински в кв. 36"А" с. Енина. |
| 4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Енина ЕКАТТЕ: 27499<br>кв: УПИ: Заповед: № 26/1996 г.<br>пл./ид. №: 27499.501.2226 местност:<br>ж.к.: ул: №:<br>бл: вх: ет: ап.№:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | североизток-27499.501.2219, 27499.501.2220; югоизток-27499.501.2227;<br>югозапад-27499.501.3057 (улица); северозапад-27499.501.3056 (улица)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 2032,40 лева                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Всичко р 11 →



|                                             |       |            |
|---------------------------------------------|-------|------------|
| 1. СЪСОБСТВЕНИЦИ:                           | няма  |            |
| 3. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | 10362 | 28.05.1996 |

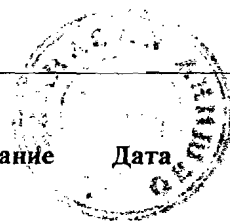
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Име

Основание

Дата

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



(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Олга Тенева Шикова  
(трите имена и длъжност)

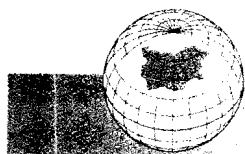
, Гл. експерт

Подпис:.....

*[Handwritten signature]*

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Със Запис № 1420/04.06.2013г. на кмета е уреден правен  
акт прекърване на ел. провод - L=5м, сервитутият път, 10м<sup>2</sup>  
в полза на "ЕВН Електроснабдяване" АД



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,  
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

СОФИЯ 1618, КВ. ПАВЛОВО, УЛ. "ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1,  
ТЕЛ: 02/818 83 83, ФАКС: 02/818 83 83

стр. 1 от 1

## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

6003, Ул. "ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,  
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-373155-16.10.2014 г.

Поземлен имот с идентификатор **27499.501.2226**

С. Енина, общ. Казанлък, обл. Стара Загора

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-97/30.12.2009 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**

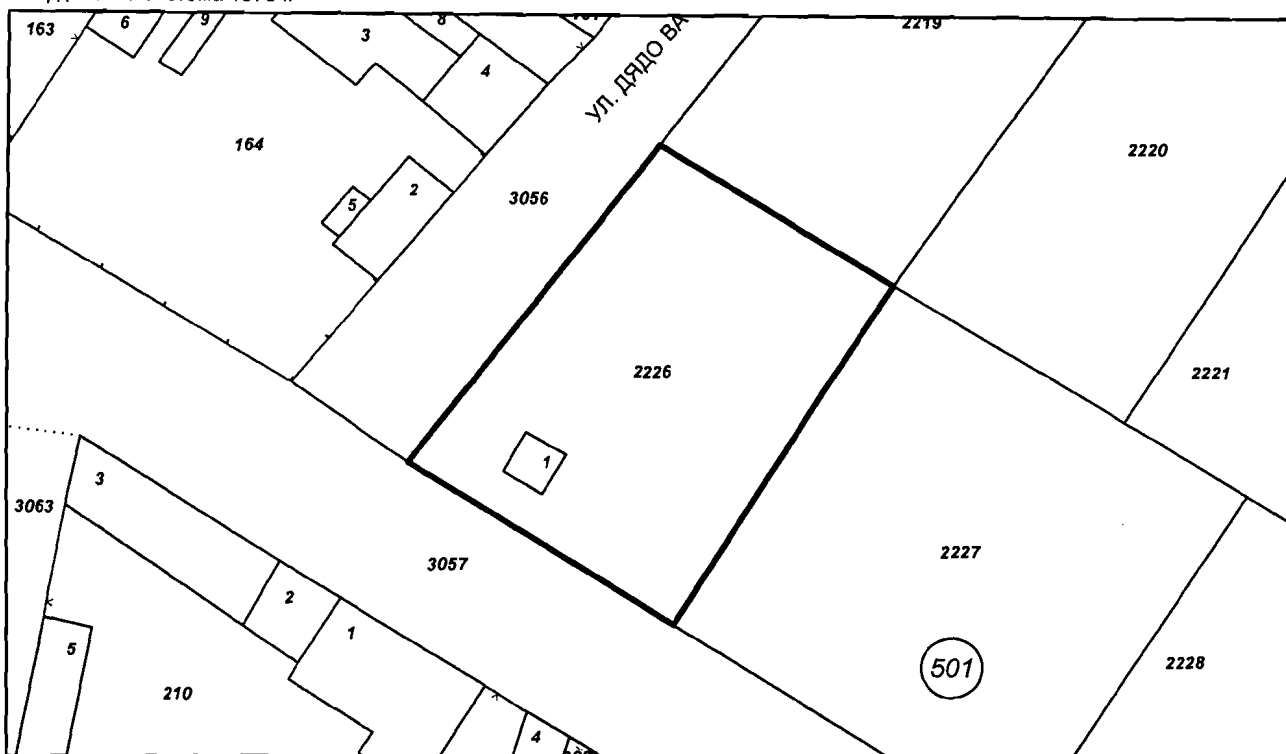
Адрес на поземления имот: **с. Енина, п.к. 6142**

Площ: **524 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система 1970 г.



М 1:500

Номер по предходен план: **квартал: 36 А, парцел: VIII**

Съседи: **27499.501.2227, 27499.501.2220, 27499.501.2219, 27499.501.3056, 27499.501.3057**

Собственици:

1. **000817778, ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 176 том XXI рег. 6689 дело 4386 от 24.10.2012г., издаден от

Служба по вписванията гр.Казанлък

Скица № 15-373155-16.10.2014 г. издадена въз основа на  
документ с входящ № 01-250613-15.10.2014 г.



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

Изх. № 7404017334 / 31.10.2014 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 с.ЕНИНА N: УПИ-8, кадастрален номер ..... от 2009 квартал 36А, УПИ парцел 8 одобрен през 1970 г., идентификатор на поземления имот 27499.501.2226 и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 524,00        |               | 1/1                      | 2 205,90             | 2 205,90           |

идентификатор: 27499.501.2226

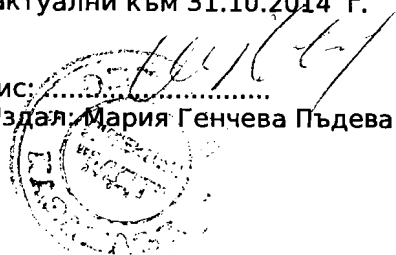
данъчната оценка на гореописания имот е: 2205.90 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ПЕТ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 2205.90 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ПЕТ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404017334/31.10.2014 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 31.10.2014 г.

Подпис: .....  
Издава: Мария Генчева Пъдева



17

# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 174/11.14.

М 1: 1000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот VIII общ, кв. 36А, кад. район гр. ЕНИНА

Площ по действащия ПУП 524 м<sup>2</sup>

По действащ ПУП, одобрен със заповед № 26/20.05.1996 г. предходен ПУП заповед №

Кадастрален план одобрен със заповед № РА-18-97/2009 г.

Собственици:

1. АЧОС № 1522/19.10.2012 г. с док. за собств. № 176, т. 21, д. 4386/2012 г. - СВ

2. с док. за собств.

3. с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за СБАА, Такса от СК платена с

Изработил: (Х. М. СТАФА)

Съгласувал: (т.т.т. А. 2. 2012 г.)

**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

**УПИ IV-107, кв.333** по плана на **гр.Казанлък, общ.Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

**8 200 лв.**

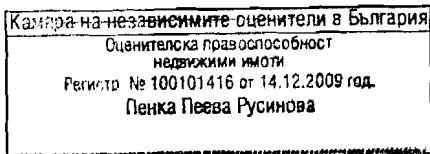
(осем хиляди и двеста лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

/акт за частна общинска собственост №2335/23.05.2014год/

**Земя- УПИ IV-107, кв.333** с площ **292 м2.**

**Местоположение: Втора** строителна зона , гр.Казанлък, общ. Казанлък



**Лицензиран оценител:**

/инж.П.Русинова/.....

**27.10. 2014 г.**  
**гр.Казанлък**

**С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е****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:**

- Акт № 2335/23.05.2014год за частна общинска собственост
- Снимков материал на недвижимия имот
- Скица № 1630/15.10.2014г. на Община Казанлък

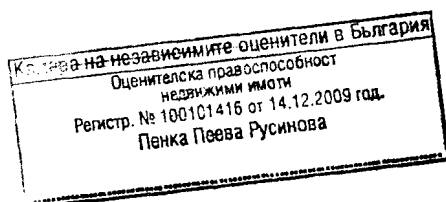
**РЕЗЮМЕ****Възложител: Община Казанлък**

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на имота:                                       | <b>УПИ IV-107, кв.333</b> по плана на <b>гр.Казанлък, Община Казанлък</b>                                                                                                                                           |
| Собственик:                                         | <b>Община гр. Казанлък</b> , съгласно акт за частна общинска собственост № 2335/23.05.2014год.                                                                                                                      |
| Технически параметри:                               | <b>Земя</b> –дворно място с площ <b>292кв.м.</b>                                                                                                                                                                    |
| Местонахождение:                                    | <b>гр.Казанлък,общ. Казанлък</b>                                                                                                                                                                                    |
| Местонахождение на територията на населеното място: | <b>УПИ IV-107, кв.333</b> в края на <b>втора</b> строителна зона на <b>гр.Казанлък</b>                                                                                                                              |
| Година на строителство:                             | -                                                                                                                                                                                                                   |
| Вид строителство:                                   | -                                                                                                                                                                                                                   |
| Особености на имота-кратко описание:                | <b>Земя</b> –дворно място с <b>площ 292 м2.</b> , за което съгласно кадастрален план одобрен със заповед №300-4-41 от 2003г. е отреден УПИ IV-107 в кв.333. Имотът е без ограда и в него има остатъци от постройка. |
| За какво се използва имота:                         | Празно дворно място                                                                                                                                                                                                 |
| За какво може да се използва:                       | за дворно място за живеене                                                                                                                                                                                          |
| Дата на Оценката:                                   | <b>27.10.2014 год.</b>                                                                                                                                                                                              |
| Приложени стандарти за стойността                   | Пазарна стойност                                                                                                                                                                                                    |
| Използвани методи на оценка:                        | Метод на Пазарните сравнения                                                                                                                                                                                        |

**ПРЕДЛОЖЕНА КРАЙНА ОЦЕНКА:****на****УПИ IV-107, кв.333** по плана на **гр.Казанлък, Община Казанлък****Предложена пазарна стойност:****8 200 лв.**

(осем хиляди и двеста лева)

Лицензирани оценител:..... /инж. Пенка Русинова/



**Д О К Л А Д**

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- **УПИ IV-107, кв.333** 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- **УПИ IV-107, кв.333**

**Земя: дворно място с площ 292м2.**

Външни комуникации –ел.захранване, водопровод

Обектът е собственост на Община Казанлък.В имота се намират остатъци от основите на постройка, същият е без ограда.

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

**Ефективна дата на оценката: 27.10.2014 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:**

**Метод на пазарните сравнения** – методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти,както и максимална степен на сходство на строителни характеристики.

**Силни страни на метода:** Наличие на конкретни пазарни данни, които са една пазарна действителност.

**Слаби страни на метода:** В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици разарни данни/в много случаи и деформирани/, следва внимателно да се използва.

Преценката за конкретния случай е, че този метод е приложим.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти, последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- местоположение;
- вид и състояние;
- характер на оценявания обект;
- естеството на ползвателя и предназначението на имота;
- юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори;

**Правен статут на обекта:** Обектът е недвижим имот, представляващ дворно място с площ от 292 м2, находящо се в края на втора строителна зона по плана на гр.Казанлък, за което съгласно кадастрален план одобрен със заповед №300-4-41 от 2003г. е отреден УПИ IV-107 в кв.333. при граници на имота: север-ул."Мусала", изток- УПИ V-107"за жилищни нужди"; запад-УПИ III-107,1532; юг- УПИ VI-107" За гаражи", съгласно акт за частна общинска собственост № 2335/ 23.05.2014год.

Обектът е собственост на Община Казанлък. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани или тежести и може да бъде предмет на сделка.

### Обобщено описание на района:

#### Местонахождение на района:

Населено място: **гр.Казанлък, общ. Казанлък**  
 Функционален тип: **II** по ЕКНМ в Р.България  
 Зона: **втора строителна зона**  
 Квартал: **кв.333, УПИ IV-107**

#### Поддържане:

|         |             |       |               |             |
|---------|-------------|-------|---------------|-------------|
| Отлично | Много добро | Добро | Задоволително | <b>Лошо</b> |
|---------|-------------|-------|---------------|-------------|

#### Привлекателност:

|         |             |       |               |             |
|---------|-------------|-------|---------------|-------------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволително | <b>Лоша</b> |
|---------|-------------|-------|---------------|-------------|

#### Тенденция за развитие на района:

|         |             |       |                      |      |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|
| Отлични | Много добри | Добри | <b>Задоволителни</b> | Лоши |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|

#### Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

|           |                    |           |
|-----------|--------------------|-----------|
| Нарастват | <b>Запазват се</b> | Намаляват |
|-----------|--------------------|-----------|

#### Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

|        |        |              |        |
|--------|--------|--------------|--------|
| Голямо | Средно | <b>Малко</b> | Липсва |
|--------|--------|--------------|--------|

**Коментар:** Обектът се намира в края на втора строителна зона.Кварталът е непривлекателен, не добре благоустроен. Имотът е с площ 292м2.-имот с минимална площ с лице към ул." Мусала". Обектът не е водоснабден и захранен с ел.енергия и няма канализация.

#### Транспортна достъпност:

|         |             |       |                      |      |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | <b>Задоволителна</b> | Лоша |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|

### Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

#### Местоположение:

**В края на града** квартал **333** **УПИ IV**  
 На **второстепенна** улица в регулацията на **нивото** на терена

#### Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване-в самия имот няма, но има в съседните имоти, теренът е равен, но е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** празно дворно място

**ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА**

**Метод на Пазарните сравнения** -- Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая са подбрани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в края на втора строителна зона в непривлекателен квартал на гр.Казанлък.

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.

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 главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен
- 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
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- формата на имота е тясна дълга и не позволява рационално застрояване в него
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

|                                                 |                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| - Дворно място от 700 м2. за жил. строителство- | 25 000 лв.- 35,71 лв./м2.  |
| - Дворно място от 824 м2. ,II- зона,ток,вода    | 50 000 лв.- 60,68 лв./м2.  |
| - Дворно място 460 м2 –II зона                  | 30 000 лв.- 65,22 лв./м2.  |
| - Дворно място 700 м2. -                        | 25 000 лв.- 62,50 лв./м2.  |
| - Дворно място 420 м2. за жил. строит. -        | 26 000 лв. – 61,90 лв./м2. |

В предвид горе цитираното и ситуацията на пазара в момента и това, че за II-ра зона офертната стойност на земята варира в границите от 35,71 до -65,22 лв./м2., след приспадане на 20% за офертна стойност се получава -28,6 лв./м2.-52 лв./м2.Приемам, че в случая е най-подходящо да приема стойност на земята 28 лв./м2., тъй като този имот е с лице 13м и не дава възможност за добро застрояване, без изградена инфраструктура и се намира в много неблагоприятен за живеене квартал

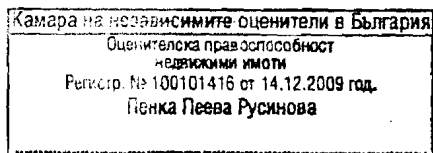
292 м2. x 28 лв./м2. = 8 176 лв. **Приемам 8 200 лв.**

**Предложена пазарна стойност на недвижим имот:**

**УПИ IV-107, кв.333 , гр.Казанлък  
8 200 лв.**

(осем хиляди и двеста лева)

Лицензиран оценител:..... /инж. П. Русинова/



**Допускания и ограничителни условия:****Оценителят декларира че:**

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност, направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък** и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

**Информационни източници:**

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

**Специална терминология:**

**Стандарт на стойността:** Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

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

**Възстановителна стойност:** Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му.

**Привлекателност на района:** Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

**Транспортна осигуреност:** Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

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

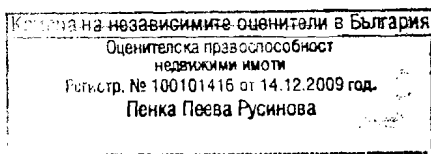
Подписаната инж. Пенка Пеева Русинова, ЕГН [REDACTED] гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4 в качеството си на оценител на общински имот:

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам 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 сребрена 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.

27.10.2014 г.  
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:.....  
(инж. П. Русинова)





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

Изх. № 7404017112 / 17.10.2014 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: 4-107, кадастрален номер ..... от 2003 квартал 333, УПИ парцел 4-107 одобрен през 2006 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 292,00        |               | 1/1                      | 6 570,00             | 6 570,00           |

идентификатор: .....

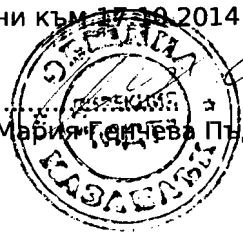
данъчната оценка на гореописания имот е: 6570.00 лв. словом  
ШЕСТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 6570.00 лв. словом  
ШЕСТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404017112/17.10.2014 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

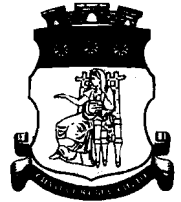
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 17.10.2014 г.

Подпис: .....  
Издава: Мария Ганчева Пълева



# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

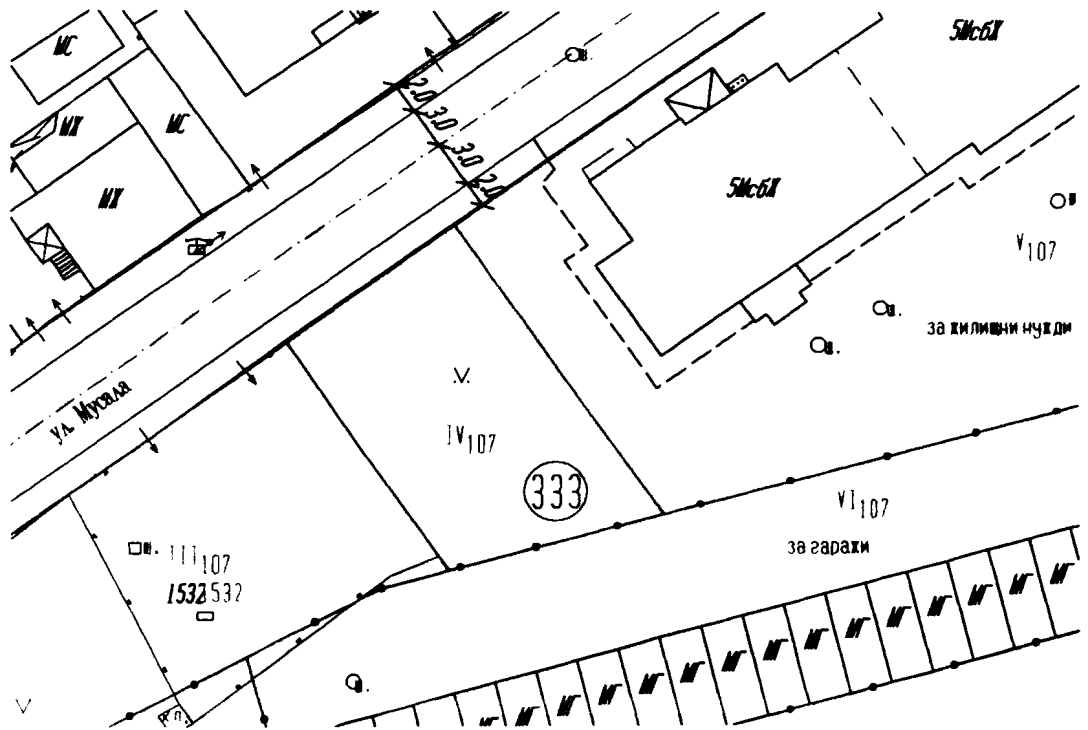


СКИЦА № 1630, 15.10.2014г. М 1: 500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот IV 107, кв. 333, кад.район 505 гр/с/ КАЗАНЛЪК  
 Площ по действащия ПУП 292 м<sup>2</sup>  
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 300-4-41/2003г., предходен ПУП заповед № .....  
 Кадастрален план одобрен със заповед № .....

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АЧОС № 2335/23.V. 2014г.  
 2. ....., с док. за собств. .....  
 3. ....., с док. за собств. .....



## ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА, Такса от САЩ платена с .....

Изработил: ИВ. ИАНОВА

Съгласувал: ..... 27



## 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

Служба по вписванията:

Дв. Вх. 4203 / 05.06.14

н.г. 77 + 14 н.г. 2775

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Геоорган Стоянова

/име, презиме и фамилия/



АКТ № 2335

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 2335

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 23.5.2014 г.                                                                                                                                                                                                                |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                            | чл. 56, ал. 1, чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 5 от ЗОС; §7, ал. 1, т. 3 от ЗМСМА и заповед №1015/ 2014 г. На зам.-кмета на община Казанлък                                                                                        |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | урегулиран поземлен имот , с обща площ 292 ( двеста деветдесет и два кв.м.)                                                                                                                                                 |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | <p>област Стара Загора, община Казанлък,<br/>гр.(с.) гр.Казанлък</p> <p>ЕКАТТЕ: 35167</p> <p>кв: 333 УПИ: IV Заповед: ПР реш.ОБС №434/2006</p> <p>пл./ид. №: 107 местност:</p> <p>ж.к.: ул:</p> <p>бл: вх: ет: ап.№: №:</p> |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | север – ул. „Мусала“; изток - УПИ V-107 „За жилищни нужди“; юг – УПИ VI-107 „За гаражи“ и запад – УПИ III-107,1532                                                                                                          |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 5 847,30 лв.                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                   |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                  | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА<br>СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО<br>АКТОВЕ                                                 | Няма |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                               |      |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.              |      |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                                |      |
| Таня Василева Бъчварова, Мл.експерт НАООС                                                         |      |
|  ...../Подпис/ |      |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                                     |      |

**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

**УПИ III-107, кв.333 по плана на гр.Казанлък, общ.Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

**13 000 лв.**

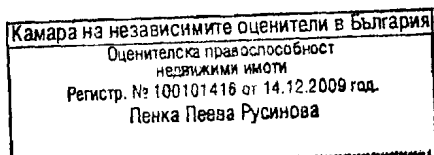
(тринадесет хиляди лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

/акт за частна общинска собственост №2389/13.06.2014год/

**Земя- УПИ III-107, кв.333 с площ 464 м2.**

**Местоположение: Втора строителна зона , гр.Казанлък, общ. Казанлък**



**27.10. 2014 г.  
гр.Казанлък**

**Лицензиран оценител:**

/инж.П.Русинова/.....

**С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е****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:**

- Акт № 2389/13.06.2014год за частна общинска собственост , поправка към АЧОС № 1411/ 13.07.2012г.
- Снимков материал на недвижимия имот
- Скица № 1629/15.10.2014г. на Община Казанлък

## РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

|                                                     |                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на имота:                                       | УПИ III-107, кв.333 по плана на гр.Казанлък, Община Казанлък                                                                                                                                                  |
| Собственик:                                         | Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 2389/13.06.2014год.                                                                                                                        |
| Технически параметри:                               | Земя –дворно място с площ <b>464кв.м.</b>                                                                                                                                                                     |
| Местонахождение:                                    | гр.Казанлък,общ. Казанлък                                                                                                                                                                                     |
| Местонахождение на територията на населеното място: | УПИ III-107, кв.333 в края на <b>втора</b> строителна зона на гр.Казанлък                                                                                                                                     |
| Година на строителство:                             | -                                                                                                                                                                                                             |
| Вид строителство:                                   | -                                                                                                                                                                                                             |
| Особености на имота-кратко описание:                | Земя –дворно място с <b>площ 464 м2.</b> , за което съгласно кадастрален план одобрен със заповед №300-4-41 от 2003г. е отреден УПИ III-107 в кв.333. Имотът е без ограда и в него има остатъци от постройка. |
| За какво се използва имота:                         | Празно дворно място                                                                                                                                                                                           |
| За какво може да се използва:                       | за дворно място за живеене                                                                                                                                                                                    |
| Дата на Оценката:                                   | <b>27.10.2014 год.</b>                                                                                                                                                                                        |
| Приложени стандарти за стойността                   | Пазарна стойност                                                                                                                                                                                              |
| Използвани методи на оценка:                        | Метод на Пазарните сравнения                                                                                                                                                                                  |

**ПРЕДЛОЖЕНА КРАЙНА ОЦЕНКА:****на****УПИ III-107, кв.333 по плана на гр.Казанлък, Община Казанлък****Предложена пазарна стойност:****13 000 лв.**

(тринадесет хиляди лева)

Лицензирани оценител:..... /инж. Пенка Русинова/

**ДОКЛАД**

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- УПИ III-107, кв.333 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- УПИ III-107, кв.333

**Земя:** дворно място с площ 464м2.

Външни комуникации –ел.захранване, водопровод

Обектът е собственост на Община Казанлък.В имота се намират остатъци от основите на постройка, същият е без ограда.

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

**Ефективна дата на оценката:** 27.10.2014 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:**

**Метод на пазарните сравнения** – методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство на строителни характеристики.

**Силни страни на метода:** Наличие на конкретни пазарни данни, които са една пазарна действителност.

**Слаби страни на метода:** В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни/в много случаи и деформирани/, следва внимателно да се използва.

Преценката за конкретния случай е, че този метод е приложим.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти, последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- местоположение;
- вид и състояние;
- характер на оценявания обект;
- естеството на ползвателя и предназначението на имота;
- юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори;

**Правен статут на обекта:** Обектът е недвижим имот, представляващ дворно място с площ от 464 м2, находящо се в края на втора строителна зона по плана на гр.Казанлък, за което съгласно кадастрален план одобрен със заповед №300-4-41 от 2003г. е отреден УПИ III-107 в кв.333. при граници на имота: север-ул."Мусала", изток- УПИ IV-107; запад-тупик; юг- УПИ VI-107" За гаражи" и УПИ II-107"За трафопост", съгласно акт за частна общинска собственост № 2389/ 13.06.2014год.за поправка на АЧОС №1411/13.07.2012г.

Обектът е собственост на Община Казанлък. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани или тежести и може да бъде предмет на сделка.

### Обобщено описание на района:

#### Местонахождение на района:

Населено място: **гр.Казанлък, общ. Казанлък**  
 Функционален тип: **II** по ЕКНМ в Р.България  
 Зона: **втора** строителна зона  
 Квартал: **кв.333, УПИ III-107**

#### Поддържане:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлично | Много добро | Добро | Задоволително | Лошо |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Привлекателност:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволително | Лоша |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Тенденция за развитие на района:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлични | Много добри | Добри | Задоволителни | Лоши |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

|           |             |           |
|-----------|-------------|-----------|
| Нарастват | Запазват се | Намаляват |
|-----------|-------------|-----------|

#### Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

|        |        |       |        |
|--------|--------|-------|--------|
| Голямо | Средно | Малко | Липсва |
|--------|--------|-------|--------|

**Коментар:** Обектът се намира в края на втора строителна зона.Кварталът е непривлекателен, не добре благоустроен. Имотът е с площ 464м2.-имот с оптимална площ с лице към ул." Мусала". Обектът е водоснабден и захранен с ел.енергия и няма канализация.

#### Транспортна достъпност:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволителна | Лоша |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

### Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

#### Местоположение:

В края на града квартал **333** УПИ **III**  
 На второстепенна улица в регулацията на **нивото** на терена

#### Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване- в имота няма, но има в съседните имоти, теренът е равен, но е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** празно дворно място

**ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА**

**Метод на Пазарните сравнения** -- Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая са подбрани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в края на втора строителна зона в непривлекателен квартал на гр.Казанлък.

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.

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 главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен
- 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
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- формата на имота е тясна дълга и не позволява рационално застрояване в него
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

|                                                 |                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| - Дворно място от 700 м2. за жил. строителство- | 25 000 лв.- 35,71 лв./м2.  |
| - Дворно място от 824 м2. ,II- зона,ток,вода    | 50 000 лв.- 60,68 лв./м2.  |
| - Дворно място 460 м2 –II зона                  | 30 000 лв.- 65,22 лв./м2.  |
| - Дворно място 700 м2. -                        | 25 000 лв.- 62,50 лв./м2.  |
| - Дворно място 420 м2. за жил. строит. -        | 26 000 лв. – 61,90 лв./м2. |

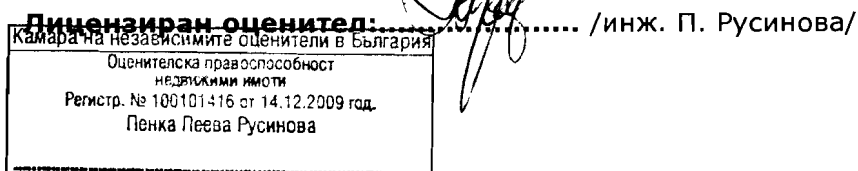
В предвид горе цитираното и ситуацията на пазара в момента и това, че за II-ра зона офертната стойност на земята варира в границите от 35,71 до -65,22 лв./м2., след приспадане на 20% за офертна стойност се получава -28,6 лв./м2.-52 лв./м2.Приемам, че в случая е най-подходящо да приема стойност на земята 28 лв./м2., тъй като този имот е с лице 13м и не дава възможност за добро застрояване, без изградена инфраструктура и се намира в много неблагоприятен за живеене квартал

464 м2. x 28 лв./м2. = 12 992 лв. **Приемам 13 000 лв.**

**Предложена пазарна стойност на недвижим имот:**

**УПИ III-107, кв.333 , гр.Казанлък  
13 000 лв.**

(тринадесет хиляди лева)



**Допускания и ограничителни условия:****Оценителят декларира че:**

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък** и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно.Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

**Информационни източници:**

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

**Специална терминология:**

**Стандарт на стойността:** Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

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

**Възстановителна стойност:** Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му.

**Привлекателност на района:**Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

**Транспортна осигуреност:** Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

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

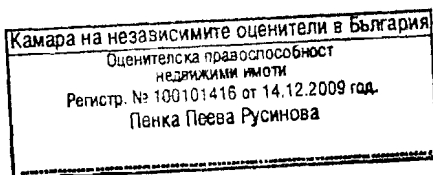
Подписаната инж.Пенка Пеева Русинова , ЕГН [REDACTED],гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4 в качеството си на оценител на общински имот:

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам 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 сребрена 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.

27.10.2014 г.  
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:.....  
(инж. П. Русинова)





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

Изм. № 7404017111 / 17.10.2014 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: 3-107,1532, кадастрален номер ..... от 2000 квартал 333, УПИ парцел 3-107,1532 одобрен през 2006 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|-------------|-----------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 464,00        |               |             | 1/1       | 10 440,00            | 10 440,00          |

идентификатор: .....

данъчната оценка на гореописания имот е: 10440.00 лв. словом  
ДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.

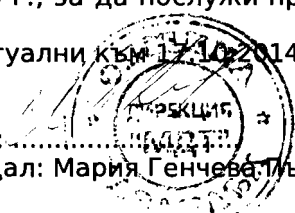
за собственика е: 10440.00 лв. словом  
ДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404017111/17.10.2014 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 17.10.2014 г.

Подпис: .....

Издаде: Мария Генчева-Тъдева



# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 1629, 15.10.2014г. М 1:500.....

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот 111/107, 1532, кв. 333, кад. район 505 гр/с/ КАЗАНЛЪК.....

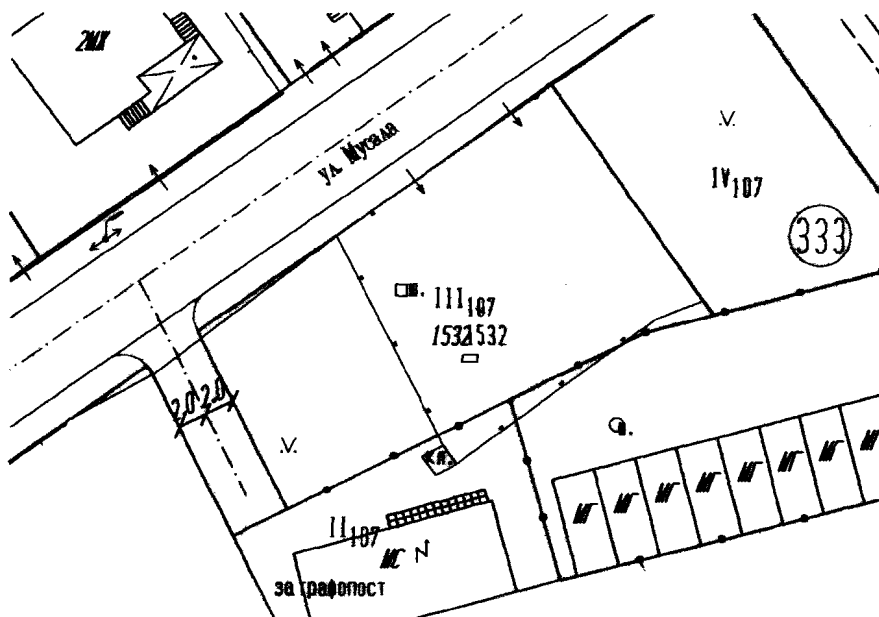
Площ по действащия ПУП 464 м<sup>2</sup>.....

По действащ ПУП, одобрен със заповед №..... предходен ПУП заповед №.....

Кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-41/2003г.....

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК....., с док. за собств. АЧОС № 2389/13.06.2014г. ЗА
- 2....., с док. за собств. ПОПРАВКА НА АЧОС № 1411/13.07.2012
- 3....., с док. за собств.....



## ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА....., Такса от 54514 платена с.....

Изработил:.....

Съгласувал:..... 38



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК



ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх № 4755 / 19.06.2014

№ 91 том 16 кд 3204

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Сергея Дончова

/име, презиме и фамилия/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 2389

ЗА ПОПРАВКА НА АКТ

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ №1411/ 13.07.2012

Регистър:

Досие 2389



|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 13.6.2014 г. год.                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                            | чл. 60, ал. 3 от ЗОС, заповед №696/ 2014 г. на кмета на община Казанлък и заповед №1113/ 09.06.2014 г. на зам.кмет на Общината                                                                                                                      |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | урегулиран поземлен имот , с обща площ 464 ( четиристотин шестдесет и четири кв.м.)                                                                                                                                                                 |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | <p>област Стара Загора, община Казанлък,</p> <p>гр.(с) гр.Казанлък</p> <p>ЕКАТТЕ: 35167</p> <p>кв: 333 УПИ: III Заповед: Реш.№434/2006О6С К-к</p> <p>пл./ид. №: 107,1532 местност:</p> <p>ж.к.: ул: ул. "Мусала"</p> <p>бл: вх: ет: ап.№: №: 28</p> |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | север – ул. „Мусала“; изток - УПИ IV-107 „За ЖС; юг – УПИ VI-107 „За гаражи“ и УПИ II-107 „За трафопост“ и юг - тупик                                                                                                                               |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 10 440,00 лв.                                                                                                                                                                                                                                       |

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

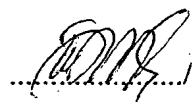
Няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Таня Василева Бъчварова, Мл.експерт НАООС

 /подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Недвижим имот – **УПИ Х-9085, кв.482**, представляващ празен имот с площ **2 585 м2. в**  
**Промислена зона 1, 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

**УПИ Х-9085 , кв.482**, представляващ празен имот с площ **2 585м2. в**  
**промишлена зона 1 по плана на гр.Казанлък, Община Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

**51 700 лв.**

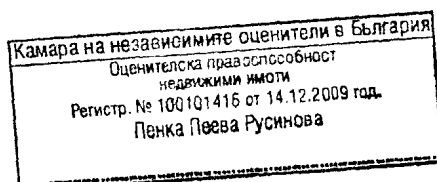
(петдесет и една хиляди и седемстотин лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

(акт за частна общинска собственост № 2400/19.06.2014год.

**Земя- УПИ Х-9085 с площ 2 585 м2., кв.482, промишлена зона 1 гр.Казанлък**

**Местоположение: Четвърта строителна зона , гр.Казанлък, общ. Казанлък**



**26. 10. 2014 г.**  
**гр.Казанлък**

**Лицензиран оценител:**  
/инж.П.Русинова/.....

## С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

### 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:

- Акт № 2400/19.06.2014год за частна общинска собственост
- Скица № 1632/15.10.2014г. на Община Казанлък
- Удостоверение за данъчна оценка № 7404017114/17.10.2014г.

**Р Е З Ю М Е**

**Възложител: Община Казанлък**

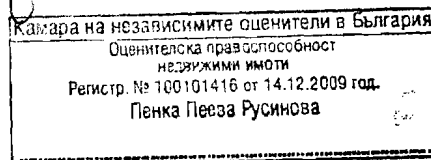
|                                                     |                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на имота:                                       | <b>УПИ Х-9085, кв.482 в гр.Казанлък, общ.Казанлък</b>                                                                         |
| Собственик:                                         | <b>Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 2400/19.06.2014год.</b>                                 |
| Технически параметри:                               | <b>Земя –имот с площ 2 585 кв.м. за пром.дейности</b>                                                                         |
| Местонахождение:                                    | <b>гр.Казанлък, общ. Казанлък</b>                                                                                             |
| Местонахождение на територията на населеното място: | <b>УПИ Х-9085, кв.482 четвърта строителна зона на гр.Казанлък,ПЗ 1</b>                                                        |
| Година на строителство:                             | -                                                                                                                             |
| Вид строителство:                                   | -                                                                                                                             |
| Особености на имота- кратко описание:               | <b>Земя –имот с площ 2 585 м2., за който съгласно реш. на ОС №684/30.07.2014г. , предходен ПУП с реш.№777 от 30.10.2014г.</b> |
| За какво се използва имота:                         | <b>Незастроен имот</b>                                                                                                        |
| За какво може да се използва:                       | <b>За промишлени дейности</b>                                                                                                 |
| Дата на Оценката:                                   | <b>26.10.2014 год.</b>                                                                                                        |
| Приложени стандарти за стойността                   | <b>Пазарна стойност</b>                                                                                                       |
| Използвани методи на оценка:                        | <b>Метод на Пазарните сравнения</b>                                                                                           |

**ПРЕДЛОЖЕНА КРАЙНА ОЦЕНКА:**  
**на**  
**УПИ Х-9085, кв.482 в гр.Казанлък, общ.Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**  
**51 700 лв.**

(петдесет и една хиляди и седемстотин лева)

Лицензиран оценител:.....  
(инж. Пенка Русинова)



## ДОКЛАД

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- УПИ Х-9085, кв.482 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- УПИ Х-9085, кв.482

**Земя:** празен имот с площ 2 585 м2.

Външни комуникации – имотът е без изградена инженерна инфраструктура  
Имотът е без ограда и без очертания на регулационните линии.  
Обектът е собственост на Община Казанлък.

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

**Ефективна дата на оценката:** 26.10.2014 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 Пазарните сравнения** -- Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

**Силни страни на метода:** Наличие на конкретни пазарни данни, които са една пазарна действителност.

**Слаби страни на метода:** В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни/в много случаи и деформирани/, следва внимателно да се използва.

Преценката за конкретния случай е, че този метод е приложим.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти, последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- местоположение;
- вид и състояние;
- характер на оценявания обект;
- естеството на ползвателя и предназначението на имота;
- юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори;

**Правен статут на обекта:** Обектът е недвижим имот, представляващ празен имот с площ от 2 585 м2.,кв.482 и се намира в четвърта пром. строителна зона по плана на гр.Казанлък, за който имот е отреден УПИ Х-9085 и по действащ ПУП одобрен с решение № 684 от 30.07.2014 г., предходен ПУП –реш. № 777/30.10.2013г при граници на имота:

Недвижим имот – **УПИ X-9085, кв.482**, представляващ **празен имот** с площ **2 585 м2. в**  
**Промислена зона 1, гр.Казанлък, Община Казанлък**

-5

север –УПИ IV-9081; изток –УПИ IX-8037,9086,9087; юг-улица; запад- УПИ IX-9082,9083,9084(за развитие на иновационни предприятия).

Обектът е собственост на Община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 2400/19.06.2014г. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани или тежести и може да бъде предмет на сделка.

### Обобщено описание на района:

#### Местонахождение на района:

Населено място: **гр.Казанлък, общ. Казанлък**  
Функционален тип: **II** по ЕКНМ в Р.България  
Зона: **четвърта пром. строителна зона**  
Квартал: **кв.482, УПИ X-9085**

#### Поддържане:

|         |             |       |               |             |
|---------|-------------|-------|---------------|-------------|
| Отлично | Много добро | Добро | Задоволително | <b>Лошо</b> |
|---------|-------------|-------|---------------|-------------|

#### Привлекателност:

|         |             |              |               |      |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | <b>Добра</b> | Задоволителна | Лоша |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|

#### Тенденция за развитие на района:

|         |             |              |               |      |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|
| Отлични | Много добри | <b>Добри</b> | Задоволителни | Лоши |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|

#### Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

|           |             |                  |
|-----------|-------------|------------------|
| Нарастват | Запазват се | <b>Намаляват</b> |
|-----------|-------------|------------------|

#### Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

|        |               |       |        |
|--------|---------------|-------|--------|
| Голямо | <b>Средно</b> | Малко | Липсва |
|--------|---------------|-------|--------|

**Коментар:** Обектът се намира в четвърта строителна зона на града, пром. зона 1  
Това е място за производствена и стопанска дейност. Имотът не е водоснабден и не е  
захранен с ел. енергия .

#### Транспортна достъпност:

|         |             |       |                      |      |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | <b>Задоволителна</b> | Лоша |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|

### Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

#### Местоположение:

**В края на града** квартал **482** **УПИ X**  
На **второстепенна** улица в регулацията на **нивото** на терена

#### Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване-в самия имот няма, но има в съседните имоти, теренът е равен, но  
е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** празно дворно място

## ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

**Метод на Пазарните сравнения** -- Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая са подбрани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в четвърта строителна зона в промислена зона на гр.Казанлък.

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.

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 главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен
- 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
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- формата на имота е тясна дълга и не позволява рационално застрояване в него
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

|                                  | Офертни стойности         | ст-ти намалени с коеф. за офертност |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| - имот с площ 2 000 м2 до ТЕЦ    | 57 200 лв.- 28,6лв./м2.   | 45 760 лв. – 22,88 лв./м2.          |
| - имот с площ 3 800 м2           | 35 000 лв.- 9,21 лв./м2.  | 28 000 лв.- 7,37 лв./м2.            |
| - имот с площ 2 700 м2 на афалт  | 70 000 лв.- 25,92 лв./м2. | 56 000 лв. 20,74 лв./м2.            |
| - имот с площ 1 774 м2. на афалт | 86 900 лв.- 49,00 лв./м2. | 69 500 лв. 39,00лв./м2.             |
| - имот с площ 1 448 м2. на афалт | 56 600 лв.- 39,00 лв./м2. | 45 300 лв. 31,30лв./м2.             |

От горе цитираното е видно, че след приспадане на около 20% за оферти пазарната стойност на имотите е в границите от 7,36 лв./м2. до 39,0 лв./м2.Т.е средната стойност за сравнение е 25,26лв./м2.Тъй като оценяваният имот не се намира на асфалт, без изградена инженерна инфраструктура е прилагам коеф 0,8 и получавам **20,0 лв/м2.**

$$2\,585\text{ м2.} \times 20\text{ лв./м2.} = \mathbf{51\,700\text{ лв.}}$$

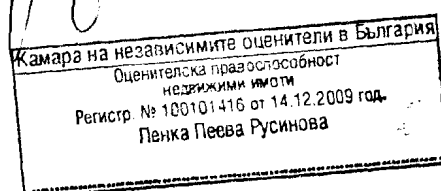
### Предложена пазарна стойност на недвижим имот:

**Земя- УПИ Х-9085 с площ 2 585 м2., кв.482 по плана на гр.Казанлък,  
Община Казанлък**

**51 700 лв.**

(петдесет и една хиляди и седемстотин лева)

Лицензиран оценител:..... (инж. П. Русинова)



**Допускания и ограничителни условия:**

**Оценителят декларира че:**

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък** и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно.Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

**Информационни източници:**

1. Оглед на обекта
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

**Специална терминология:**

**Стандарт на стойността:** Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

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

**Привлекателност на района:**Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

**Транспортна осигуреност:** Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

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

Подписаната инж.Пенка Пеева Русинова, [REDACTED] от гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4, в качеството си на оценител на общински имот:

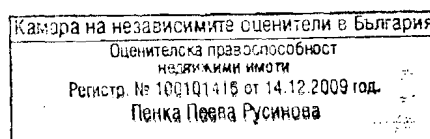
**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам 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.

26.10.2014 г.  
гр.Казанлък

**Лицензиран оценител:**

/инж. П. Русинова/...





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

Изм. № 7404017114 / 17.10.2014 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: 10-9085, кадастрален номер ..... от 2003 квартал 482, УПИ парцел 10-9085 одобрен през 2013 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 2 588,00      |               | 1/1                      | 23 424,80            | 23 424,80          |

идентификатор: .....

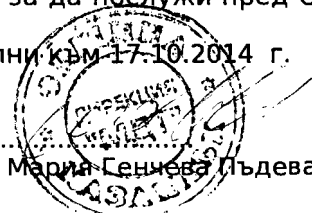
данъчната оценка на гореописания имот е: 23424.80 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ И ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 23424.80 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ И ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404017114/17.10.2014 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 17.10.2014 г.

Подпис: .....  
Издам: Мария Генчева Пъдева



# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 1632, 15.10.2014 М 1: 1000

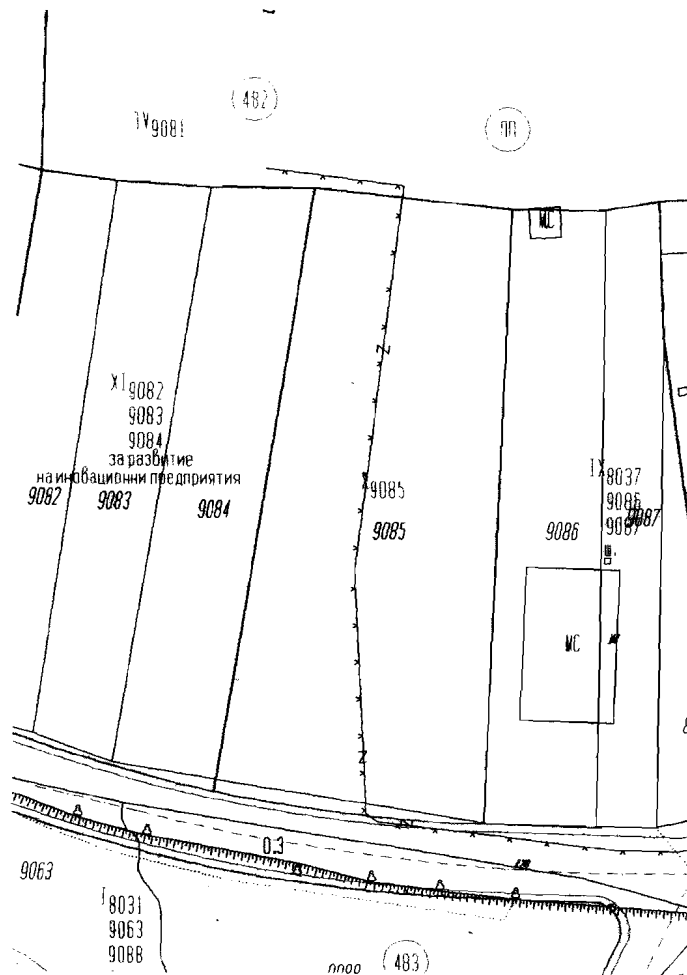
Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот X 9085, кв. 482, кад. район 501 гр/с/ КАЗАНЛЪК

Площ по действащия ПУП 332.5 кв.м, предходен ПУП ред. № 777/30.10.2014г.

По действащ ПУП, одобрен със заповед № 604/30.07.2014, предходен ПУП заповед № 300-4-16/2003г.

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АЧОС № 2400/19.06.2014г.
2. \_\_\_\_\_, с док. за собств. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_, с док. за собств. \_\_\_\_\_

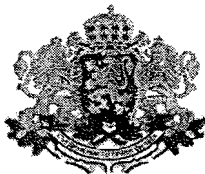


**ЗАБЕЛЕЖКА:** \_\_\_\_\_

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА, Такса от САУН платена с \_\_\_\_\_

Изработил: [Signature]

Съгласувал: [Signature]



## 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

Служба по вписванията:

Вх № 4861 / 23-06-2014

№ 155 том 16 и 2 3279

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Сергеева Димитрова

/име, презиме и фамилия/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 2400

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 2400

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                           | 19.6.2014 г.                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                           | Чл. 56, чл. 2, ал. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ЗОС; чл. 25 от ЗСПЗЗ; удост. №ДС-У-145/03.06.2014 г. на зам.обл.упр.-Ст. Загора; скица 311/ 2014 г.; зап. №1219/ 2014 г. на зам.-кмета на Общината.                                |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                    | урегулиран поземлен имот , с обща площ 2585 ( две хиляди и петстотин осемдесет и пет кв.м.)                                                                                                                                   |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                   | <p>област Стара Загора, община Казанлък,</p> <p>гр.(с.) гр.Казанлък</p> <p>ЕКАТТЕ: 35167</p> <p>кв: 482 УПИ: X Заповед: Реш.№777/2013 г.О6С</p> <p>пл./ид. №: 9085 местност:</p> <p>ж.к.: ул:</p> <p>бл: вх: ет: ап.№: №:</p> |
| 5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | север – УПИ IV-9081; изток - УПИ IX-8037,9086,9087; юг – улица и запад – УПИ IX-9082,9083,9084 „За развитие на иновационни предприятия“                                                                                       |
| 6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 22 871,80 лв.                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                   |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                  | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ                                                       | Няма |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                               |      |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.              |      |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                                |      |
| Таня Василева Бъчварова, Мл.експерт НАООС                                                         |      |
|  ...../подпис/ |      |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                                     |      |
| 51                                                                                                |      |

Недвижим имот –УПИ XI-9082,9083,9084, кв.482, представляващ празен имот с площ 2 790 м2.]  
за развитие на иновационни предприятия, гр.Казанлък, Община Казанлък

**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

**УПИ XI-9082,9083,9084 , кв.482, представляващ празен имот с площ 2 790м2.  
за развитие на иновационни предприятия по плана на гр.Казанлък,  
Община Казанлък**

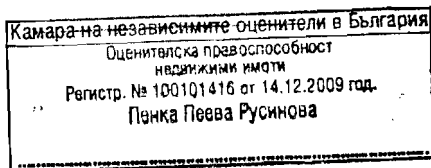
**Предложена пазарна стойност:  
55 800 лв.**

(петдесет и пет хиляди и осемстотин лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**  
(акт за частна общинска собственост № 2401/19.06.2014год.

**Земя- УПИ XI-9082,9083,9084 с площ 2 790 м2.(за развитие на иновационни  
предприятия), кв.482, гр.Казанлък**

**Местоположение: Четвърта пром. строителна зона , гр.Казанлък, общ. Казанлък**



**26. 10. 2014 г.  
гр.Казанлък**

**Лицензиран оценител:**  
/инж.П.Русинова/.....

## С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

### **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:**

- Акт № 2401/19.06.2014год за частна общинска собственост
- Скица № 1631/15.10.2014г. на Община Казанлък
- Удостоверение за данъчна оценка № 7404017113/17.10.2014г.

Недвижим имот – **УПИ XI-9082,9083,9084, кв.482**, представляващ **празен имот с площ 2 790 м2.3** за развитие на иновационни предприятия, гр.Казанлък, Община Казанлък

## РЕЗЮМЕ

**Възложител: Община Казанлък**

|                                                     |                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на имота:                                       | <b>УПИ XI-9082,9083,9084, кв.482 в гр.Казанлък, общ.Казанлък</b>                                                                                                             |
| Собственик:                                         | <b>Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 2401/19.06.2014год.</b>                                                                                |
| Технически параметри:                               | <b>Земя –имот за развитие на иновационни предприятия с площ 2 790 кв.м.</b>                                                                                                  |
| Местонахождение:                                    | <b>гр.Казанлък,общ. Казанлък</b>                                                                                                                                             |
| Местонахождение на територията на населеното място: | <b>УПИ XI-9082,9083,9084, кв.482 четвърта пром. строителна зона на гр.Казанлък</b>                                                                                           |
| Година на строителство:                             | -                                                                                                                                                                            |
| Вид строителство:                                   | -                                                                                                                                                                            |
| Особености на имота- кратко описание:               | <b>Земя –имот с площ 2 790 м2., за който съгласно реш. на ОС №684/30.07.2014г. УПИ XI –е съставен от три имота е с предназначение за развитие на иновационни предприятия</b> |
| За какво се използва имота:                         | <b>Незастроен имот</b>                                                                                                                                                       |
| За какво може да се използва:                       | <b>за развитие на иновационни предприятия</b>                                                                                                                                |
| Дата на Оценката:                                   | <b>26.10.2014 год.</b>                                                                                                                                                       |
| Приложени стандарти за стойността                   | <b>Пазарна стойност</b>                                                                                                                                                      |
| Използвани методи на оценка:                        | <b>Метод на Пазарните сравнения</b>                                                                                                                                          |

### ПРЕДЛОЖЕНА КРАЙНА ОЦЕНКА:

на

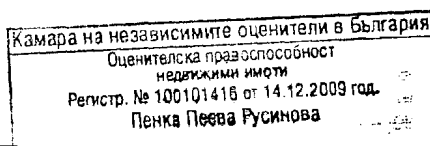
**УПИ XI-9082,9083,9084, кв.482 в гр.Казанлък, общ.Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

**55 800 лв.**

(петдесет и пет хиляди и осемстотин лева)

Лицензиран оценител:.....  
(инж. Пенка Русинова)



## ДОКЛАД

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- УПИ XI-9082,9083,9084, кв.482 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- УПИ XI-9082,9083,9084, кв.482

**Земя:** празен имот с площ 2 790 м2.

Външни комуникации – имотът е без изградена инженерна инфраструктура  
Имотът е без ограда и без очертания на регулационните линии.

Обектът е собственост на Община Казанлък.

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

**Ефективна дата на оценката:** 26.10.2014 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 Пазарните сравнения** -- Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

**Силни страни на метода:** Наличие на конкретни пазарни данни, които са една пазарна действителност.

**Слаби страни на метода:** В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни/в много случаи и деформирани/, следва внимателно да се използва.

Преценката за конкретния случай е, че този метод е приложим.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти, последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- местоположение;
- вид и състояние;
- характер на оценявания обект;
- естеството на ползвателя и предназначението на имота;
- юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори;

**Правен статут на обекта:** Обектът е недвижим имот, представляващ празен имот с площ от 2 790 м2.,кв.482 и се намира в четвърта пром. строителна зона по плана на гр.Казанлък, за който имот е отреден УПИ XI-9082,9083,9084 и по действащ ПУП одобрен с решение № 684/ 30.07.2014 г., предходен ПУП –реш. № 777/30.10.2013г при граници на имота: север –УПИ IV-9081; изток –УПИ X-9085; юг-улица; запад- УПИ XII-9065 и УПИ XIX-9078.

Недвижим имот – **УПИ XI-9082,9083,9084, кв.482**, представляващ **празен имот** с площ **2 790 м2.5**  
**за развитие на иновационни предприятия, гр.Казанлък, Община Казанлък**

Обектът е собственост на Община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 2401/19.06.2014г. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани или тежести и може да бъде предмет на сделка.

### Обобщено описание на района:

#### Местонахождение на района:

Населено място: **гр.Казанлък, общ. Казанлък**  
Функционален тип: **II** по ЕКНМ в Р.България  
Зона: **четвърта пром. строителна зона**  
Квартал: **кв.482, УПИ XI-9082, 9083, 9084**

#### Поддържане:

|         |             |       |               |             |
|---------|-------------|-------|---------------|-------------|
| Отлично | Много добро | Добро | Задоволително | <b>Лошо</b> |
|---------|-------------|-------|---------------|-------------|

#### Привлекателност:

|         |             |              |               |      |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | <b>Добра</b> | Задоволителна | Лоша |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|

#### Тенденция за развитие на района:

|         |             |              |               |      |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|
| Отлични | Много добри | <b>Добри</b> | Задоволителни | Лоши |
|---------|-------------|--------------|---------------|------|

#### Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

|           |  |             |  |                  |
|-----------|--|-------------|--|------------------|
| Нарастват |  | Запазват се |  | <b>Намаляват</b> |
|-----------|--|-------------|--|------------------|

#### Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

|        |               |       |        |
|--------|---------------|-------|--------|
| Голямо | <b>Средно</b> | Малко | Липсва |
|--------|---------------|-------|--------|

**Коментар:** Обектът се намира в четвърта промишлена строителна зона на града. Това е място за производствена и стопанска дейност. Имотът не е водоснабден и не е захранен с ел.енергия .

#### Транспортна достъпност:

|         |             |       |                      |      |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | <b>Задоволителна</b> | Лоша |
|---------|-------------|-------|----------------------|------|

### Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

#### Местоположение:

**В края на града** квартал **482** **УПИ XI**  
На **второстепенна** улица в регулацията на **нивото** на терена

#### Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване-в самия имот няма, но има в съседните имоти, теренът е равен, но е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** празно дворно място

## ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

**Метод на Пазарните сравнения** -- Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая са подбрани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в четвърта строителна зона в промишлена зона на гр.Казанлък.

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.

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 главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен
- с подобрения по терена или имотът е новообразуван и е без подобрения
- с оптимална, по-голяма площ или е маломерен /като придаваме към друг имот/
- има пряк достъп до съществуващ път
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- формата на имота е тясна дълга и не позволява рационално застрояване в него
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

|                                  | Офертни стойности          | ст-ти намалени с коеф. за офертност |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| - имот с площ 2 000 м2 до ТЕЦ    | - 57 200 лв.- 28,6лв./м2.  | 45 760 лв. - 22,88 лв./м2.          |
| - имот с площ 3 800 м2           | - 35 000 лв.- 9,21 лв./м2. | 28 000 лв.- 7,37 лв./м2.            |
| - имот с площ 2 700 м2 на афалт  | 70 000 лв.- 25,92 лв./м2.  | 56 000 лв. 20,74 лв./м2.            |
| - имот с площ 1 774 м2. на афалт | 86 900 лв.- 49,00 лв./м2.  | 69 500 лв. 39,00лв./м2.             |
| - имот с площ 1 448 м2. на афалт | 56 600 лв.- 39,00 лв./м2.  | 45 300 лв. 31,30лв./м2.             |

От горе цитираното е видно, че след приспадане на около 20% за оферти пазарната стойност на имотите е в границите от 7,36 лв./м2. до 39,0 лв./м2.Т.е средната стойност за сравнение е 25,26лв./м2.Тъй като оценяваният имот не се намира на асфалт, без изградена инженерна инфраструктура е прилагам коеф 0,8 и получавам **20,0 лв/м2.**

$$2\,790\text{ м2.} \times 20\text{ лв./м2.} = 55\,800\text{ лв.}$$

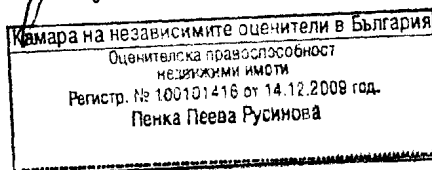
### Предложена пазарна стойност на недвижим имот:

**Земя- УПИ ХІ-9082,9083,9084 с площ 2 790 м2.(за развитие на иновационни предприятия) по плана на гр.Казанлък,Община Казанлък**

**55 800 лв.**

(петдесет и пет хиляди и осемстотин лева)

Лицензиран оценител:..... (инж. П. Русинова)



**Допускания и ограничителни условия:**

**Оценителят декларира че:**

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък** и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно.Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

**Информационни източници:**

1. Оглед на обекта
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

**Специална терминология:**

**Стандарт на стойността:** Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

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

**Привлекателност на района:**Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

**Транспортна осигуреност:** Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

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

Подписаната инж.Пенка Пеева Русинова , ЕГН [REDACTED], от гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4, в качеството си на оценител на общински имот:

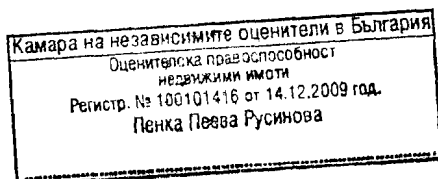
**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам 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 сребрена 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.

26.10.2014 г.  
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:  
/инж. П. Русинова/.....





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

Изх. № 7404017113 / 17.10.2014 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: 10-9082,З,, кадастрален номер ..... от 2003 квартал 482, УПИ парцел 109082,9083,9084 одобрен през 2013 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 2 790,00      |               | 1/1                      | 25 253,10            | 25 253,10          |

идентификатор: .....

данъчната оценка на гореописания имот е: 25253.10 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 25253.10 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 10 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404017113/17.10.2014 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 17.10.2014 г.

Подпис: .....

Издаде Мария Кенчева Пъдева



# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

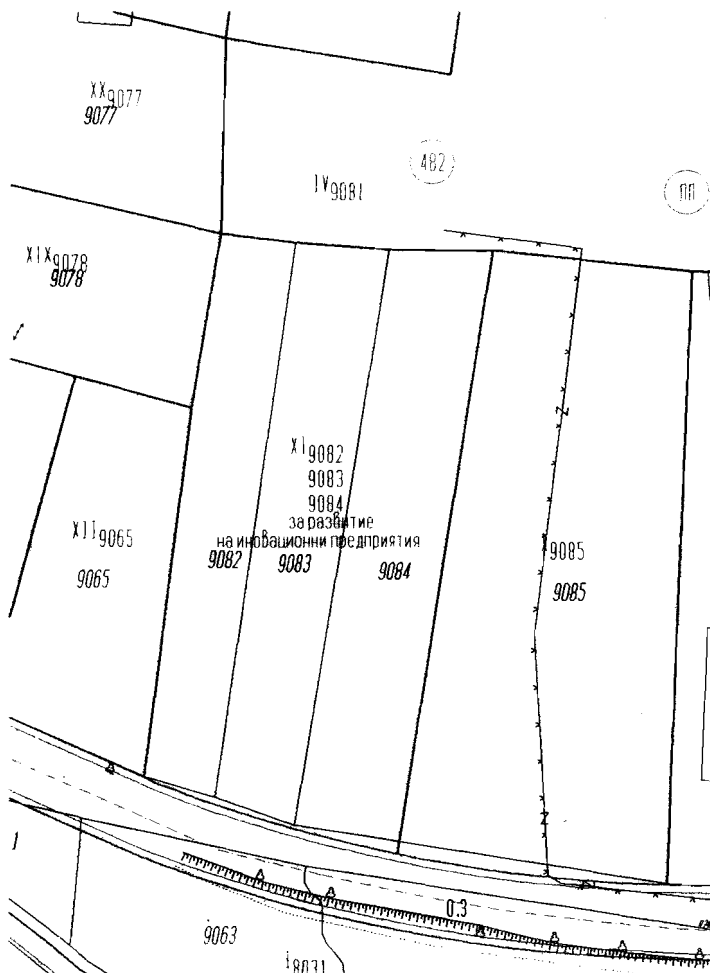


СКИЦА № 1631/15.10.2014 М 1: 1000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот Х 19082, 9082, кв. 482, кад. район 50.1 гр/с/ КАЗАНЛЪК  
 Площ по действащия ПУП 2790 м²  
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 684/30.07.2014, предходен ПУП заповед № 777/30.08.2014г.  
 Кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-16/2003г.

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АЧОС № 2401/19.06.2014г.
2. \_\_\_\_\_, с док. за собств. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_, с док. за собств. \_\_\_\_\_



**ЗАБЕЛЕЖКА:** \_\_\_\_\_

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА, Такса от САЖИ платена с \_\_\_\_\_

Изработил: \_\_\_\_\_

Съгласувал: \_\_\_\_\_ 60



## 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

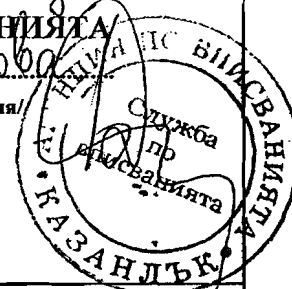
Служба по вписванията:

Вх рег. №: 4863 23. 06. 2014  
Акт № 156 по чл. 16 и-дело 3272

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислав Димитров

/име, презиме и фамилия/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

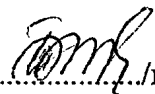
## АКТ № 2401

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 2401

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 19.6.2014 г.                                                                                                                                                                                                                           |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                            | Чл. 56, чл. 2, ал. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ЗОС; чл. 25 от ЗСПЗЗ; удост. №ДС-У-145/03.06.2014 г. на зам.обл.упр.-Ст. Загора; скица 333/ 2014 г.; зап. №1219/ 2014 г. на зам.-кмета на Общината.                                         |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | урегулиран поземлен имот , с обща площ 2790 ( две хиляди и седемстотин и деветдесет кв.м.) ..                                                                                                                                          |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | <p>област Стара Загора, община Казанлък,<br/>гр.(с.) гр.Казанлък</p> <p>ЕКАТТЕ: 35167</p> <p>кв: 482 УПИ: XI Заповед: Реш.№777/2013 г. ОПС</p> <p>пл./ид. №: 9082,9083,9084 местност:</p> <p>ж.к.: ул:</p> <p>бл: вх: ст: ап.№: №:</p> |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | север – УПИ IV-9081; изток УПИ X-9085; юг – улица и запад – УПИ XII-9065 и УПИ XIX-9078                                                                                                                                                |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 24 685,60 лв.                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                                                            | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ                                                                                                 | Няма |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                                                                         |      |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.                                                        |      |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                                                                          |      |
| Таня Василева Бъчварова, Мл.експерт НАООС  ...../подпис/ |      |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                                                                               |      |

**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

**ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

на

**УПИ XIX-388, кв.50 по плана на с.Голямо Дряново, Община Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

**8 000 лв.**

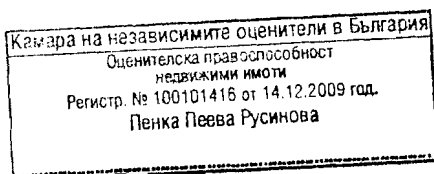
(осем хиляди лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

/акт за частна общинска собственост № 1015/13.09.2011год/

**Земя- УПИ XIX-388, кв.50 с площ 723 м2.**

**Местоположение: В края на село Голямо Дряново, общ. Казанлък**



**Лицензиран оценител:**

/инж.П.Русинова/.....

**30.10.2014 г.  
гр.Казанлък**

## С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

**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:**

- Акт № 1015/13.09.2011год за частна общинска собственост
- Снимков материал на недвижимия имот
- Скица № 1637/15.10.2014г. на Община Казанлък

## РЕЗЮМЕ

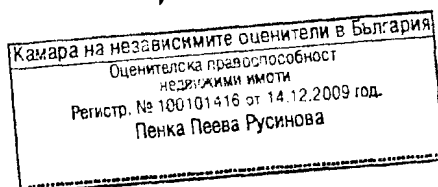
Възложител: Община Казанлък

|                                                     |                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на имота:                                       | УПИ XIX-388, кв.50 по плана на с.Голямо Дряново, Община Казанлък                                                                  |
| Собственик:                                         | Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 1015/13.09.2011год.                                            |
| Технически параметри:                               | Земя- дворно място с площ 723 м2.                                                                                                 |
| Местонахождение:                                    | с.Голямо Дряново, общ. Казанлък                                                                                                   |
| Местонахождение на територията на населеното място: | УПИ XIX-388, кв.50 , намира се в югозападния край на селото                                                                       |
| Година на строителство:                             | -                                                                                                                                 |
| Вид строителство:                                   |                                                                                                                                   |
| Особености на имота-кратко описание:                | Земя –дворно място с площ 723 м2., за което съгласно действащ ПУП, одобрен със заповед № 135/1995г. е отреден УПИ XIX-388 в кв.50 |
| За какво се използва имота:                         | Празно дворно място                                                                                                               |
| За какво може да се използва:                       | за дворно място за живеене                                                                                                        |
| Дата на Оценката:                                   | 30.10.2014 год.                                                                                                                   |
| Приложени стандарти за стойността                   | Пазарна стойност                                                                                                                  |
| Използвани методи на оценка:                        | Метод на Пазарните сравнения                                                                                                      |

**ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:**  
**на**  
**УПИ XIX-388, кв.50 по плана на с.Голямо Дряново, общ.Казанлък**

**8 000 лв.**  
(осем хиляди лева)

Лицензирани оценител:..... (инж. Пенка Русинова)



## Д О К Л А Д

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- УПИ XIX-388, кв.50 по плана на с.Голямо Дряново, 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- УПИ XIX-388, кв.50

**Земя: дворно място** с площ **723м2.**

Външни комуникации –ел.захранване, водопровод- **не**

Обектът е собственост на Община Казанлък.

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

**Ефективна дата на оценката:** 30.10.2014 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:**

**Метод на пазарните сравнения** – методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство на строителни характеристики.

**Силни страни на метода:** Наличие на конкретни пазарни данни, които са една пазарна действителност.

**Слаби страни на метода:** В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици разарни данни/в много случаи и деформирани/, следва внимателно да се използва.

Преценката за конкретния случай е, че този метод е приложим.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти, последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- местоположение;
- вид и състояние;
- характер на оценявания обект;
- естеството на ползвателя и предназначението на имота;
- юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори;

**Правен статут на обекта:** Обектът е недвижим имот,представляващ дворно място с площ от 723 м2, находящо се в югозападния край на с.Голямо Дряново, за което съгласно ПУП одобрен със заповед № 135/1995г. е отреден УПИ XIX-388 в кв.50, при граници на имота: североизток-УПИ II-384 и УПИ XVI-395; югоизток- УПИ XVIII-387; югозапад- улица;

северозапад- УПИ XX-389, съгласно акт за частна общинска собственост № 1015/13.09.2011г.

Обектът е собственост на Община Казанлък. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани или тежести и може да бъде предмет на сделка.

### Обобщено описание на района:

Местонахождение на района:

Населено място: **с.Голямо Дряново, общ. Казанлък**

Функционален тип: **VVI** по ЕКНМ в Р.България

Зона: в края на селото

Квартал: **кв.50, УПИ XIX-388**

#### Поддържане:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлично | Много добро | Добро | Задоволително | Лошо |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Привлекателност:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволително | Лоша |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Тенденция за развитие на района:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлични | Много добри | Добри | Задоволителни | Лоши |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

|           |             |           |
|-----------|-------------|-----------|
| Нарастват | Запазват се | Намаляват |
|-----------|-------------|-----------|

#### Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

|        |        |       |        |
|--------|--------|-------|--------|
| Голямо | Средно | Малко | Липсва |
|--------|--------|-------|--------|

#### Коментар:

Обектът се намира в югозападния край на селото във вилната зона. Имотът е с площ 723м2.-имот с оптимална площ, с лице към второстепенна улица, която се явява в края на регулацията. Обектът не е водоснабден и захранен с ел.енергия и няма канализация.

#### Транспортна достъпност:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволителна | Лоша |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

### Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

#### Местоположение:

В края на селото

квартал **50**

**УПИ XIX**

На второстепенна улица

в регулацията

на **нивото** на терена

#### Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване-в самия имот няма, но има в съседните имоти, теренът е равен, но е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** празно дворно място

### ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

**Метод на Пазарните сравнения** – Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая са подбрани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в края на втора строителна зона в непривлекателен квартал на гр.Казанлък.

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.

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 главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен
- 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
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- формата на имота е тясна дълга и не позволява рационално застрояване в него
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| - Дворно място 573 м2. -   | 12 000 лв.-   | 20,94 лв./м2. |
| - Дворно място 1 050 м2 -  | - 18 000 лв.- | 17,14 лв./м2. |
| - Дворно място 900 м2 -    | 18 500 лв. -  | 20,55 лв./м2  |
| - Дворно място 1 500 м2-   | 24 000 лв. -  | 16,00 лв./м2  |
| - Дворно място 1 200 м2. - | 22 000 лв. -  | 18,33 лв./м2. |

В предвид горе цитираното и ситуацията на пазара в момента офертната стойност на земята варира в границите от 16,0 до -20,94 лв./м2., след приспадане на 20% за офертна стойност се получава -12,8 лв./м2.-16,75 лв./м2.Тъй като оценяваният имот се намира в края на селото и е без изградена инженерна инфраструктура прилагам коеф-0,85 и получавам 11,0 лв./м2

$723 \text{ м2.} \times 11,0 \text{ лв./м2.} = 7\,953 \text{ лв.}$  **Приемам 8 000 лв.**

### Предложена пазарна стойност на недвижим имот:

**УПИ XIX-388, кв.50 по плана на с.Голямо Дряново, общ.Казанлък**

**8 000 лв.**

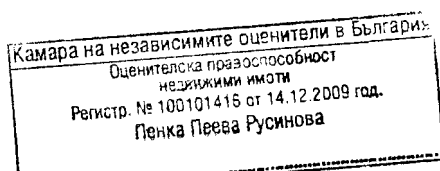
(осем хиляди лева)

Лицензиран оценител:..... /инж. П. Русинова/

### Допускания и ограничителни условия:

#### Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.



4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.

5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък** и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

#### **Информационни източници:**

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

#### **Специална терминология:**

**Стандарт на стойността:** Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

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

**Възстановителна стойност:** Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му.

**Застроена площ:** Площта на обекта, ограничена от конструктивните очертания на външните оградащи стени и осови линии на разделителните стени към съседните обекти или общи повещения на сградата.

**Привлекателност на района:** Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

**Транспортна осигуреност:** Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

## **ДЕКЛАРАЦИЯ**

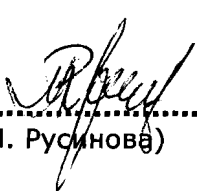
### **по § 1, т. 4 от Допълнителните разпоредби от Закона за общинската собственост**

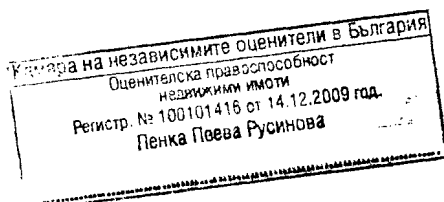
Подписаната инж. Пенка Пеева Русинова, ЕГН [REDACTED], гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4 в качеството си на оценител на общински имот:

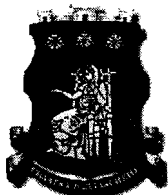
#### **ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам 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 сребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.  
Известна ми е наказателната отговорност, която носи по чл. 313 от НК за посочването на неверни данни.

30.10.2014 г.  
гр. Казанлък

Лицензиран оценител:   
(инж. П. Русинова)





вх. № 7404017134 / 20.10.2014 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**

ИК по БУЛСТАТ 000817778

адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

Уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в с.ГОЛЯМО ДРЯНОВО , кадастрален номер 388 от 1995 квартал 50, УПИ парцел XIX-388 одобрен през 1995 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 723,00        |               | 1/1                      | 1 813,30             | 1 813,30           |

идентификатор: .....

данъчната оценка на гореописания имот е: 1813.30 лв. словом  
ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН И ТРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 1813.30 лв. словом  
ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН И ТРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404017134/20.10.2014 г., за да послужи пред Община Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 20.10.2014 г.

Подпис: .....  
Издаде: Милена Иванова Трифонова



# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 1634, 15.10.14г. М 1:1000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот XIX 388, кв. 50, кад. район гр/с Голямо Дряново  
 Площ по действащия ПУП 723 м<sup>2</sup>  
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 135/1995г, предходен ПУП заповед №  
 Кадастрален план одобрен със заповед № 135/1995г

Собственици:  
 1. АЧДС № 1015/13.09.2011г., с док. за собств. Вп. № 54, т. 17, д. / 2011г.  
 2. , с док. за собств.  
 3. , с док. за собств.

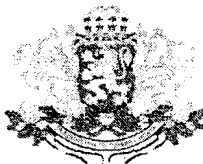


ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за СБА, Такса от СЛ, платена с

Изработил: [Signature]

Съгласувал: [Signature] 71



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ: \_\_\_\_\_

Вписване по ЗС/ПВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

ЕДЪДЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

/име, презиме и фамилия/

## АКТ № 1015

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 203

Досие 36 Картотека 13

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: 13.09.2011 год.

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ: чл.56, чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС; Заповед № 12/2002г. на Обл.управител и  
Заповед № 1014/ 2011 г. на Кмета3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА: урегулиран поземлен имот, с обща площ 723.00 кв.м.  
(седемстотин двадесет и три кв.м.)4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА: област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Голямо Дряново ЕКАТТЕ: 15864  
кв: 50 УПИ: XIX Заповед: № 135/1995 г.  
пл./ид. №: 388 местност:  
ж.к.: ул: №:  
бл: вх: ет: ап.№:5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА: североизток-УПИ II-384 и XVI-385; югоизток-УПИ XVIII-387  
югозапад-улица; северозапад-УПИ XX-389

6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: 1698,80 лева

**7.СЪСОБСТВЕНИЦИ:**

няма

**8.НОМЕР И ДАТА НА  
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО  
АКТОВЕ**

няма

**9.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)

**10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:**

Г-жа Тенева Шикова

, Гл.експерт

(трите имена и длъжност)

Подпис:.....

**11.ЗАБЕЛЕЖКИ:**

**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

**ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

на

**УПИ VII-843, кв.40 по плана на гр.Шипка, Община Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

**8 900 лв.**

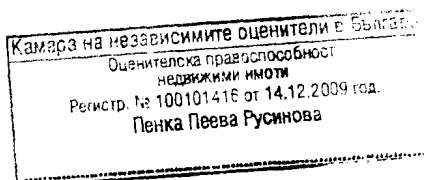
(осем хиляди и деветстотин лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

/акт за частна общинска собственост № 1712/25.02.2013год/

**Земя- УПИ VII-843, кв.40 с площ 737 м2.**

**Местоположение: Втора(в края на зоната) строителна зона , гр.Шипка,  
общ. Казанлък**



**Лицензиран оценител:**

/инж.П.Русинова/.....

**04.11.2014 г.  
гр.Казанлък**

**С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е****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:**

- Акт № 1712/25.02.2013год за частна общинска собственост
- Снимков материал на недвижимия имот
- Скица № 1640/16.10.2014г. на Община Казанлък

## РЕЗЮМЕ

## Възложител: Община Казанлък

|                                                     |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на имота:                                       | УПИ VII-843, кв.40 по плана на гр.Шипка, Община Казанлък                                                                                             |
| Собственик:                                         | Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 1712/25.02.2013год.                                                               |
| Технически параметри:                               | Земя –дворно място с площ 737кв.м.                                                                                                                   |
| Местонахождение:                                    | гр.Шипка, общ. Казанлък                                                                                                                              |
| Местонахождение на територията на населеното място: | УПИ VII-843, кв.40<br>Втора строителна зона на гр.Шипка-в североизточния край на града в подножието на Балкана                                       |
| Година на строителство:                             | -                                                                                                                                                    |
| Вид строителство:                                   | -                                                                                                                                                    |
| Особености на имота-кратко описание:                | Земя –дворно място с площ 737 м2., за което съгласно действащ ПУП и кадастрален план одобрени със заповед № 190/1989г. е отреден УПИ VII-843 в кв.40 |
| За какво се използва имота:                         | Празно дворно място                                                                                                                                  |
| За какво може да се използва:                       | за дворно място за живеене                                                                                                                           |
| Дата на Оценката:                                   | 04.11.2014 год.                                                                                                                                      |
| Приложени стандарти за стойността                   | Пазарна стойност                                                                                                                                     |
| Използвани методи на оценка:                        | Метод на Пазарните сравнения                                                                                                                         |

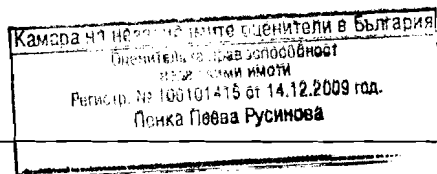
## ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

на

УПИ VII-843, кв.40 по плана на гр.Шипка, Община Казанлък

8 900 лв.

(осем хиляди и осемстотин лева)



Лицензирани оценител:..... (инж. Пенка Русинова)

**ДОКЛАД**

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- **УПИ VII-843, кв.40** по плана на гр.Шипка, 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- **УПИ VII-843, кв.40**

**Земя: дворно място с площ 737 м2.**

Външни комуникации –ел.захранване, водопровод- **не**

Обектът е собственост на Община Казанлък.

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

**Ефективна дата на оценката: 04.11.2014 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:**

**Метод на пазарните сравнения** – методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство на строителни характеристики.

**Силни страни на метода:** Наличие на конкретни пазарни данни, които са една пазарна действителност.

**Слаби страни на метода:** В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни/в много случаи и деформирани/, следва внимателно да се използва.

Преценката за конкретния случай е, че този метод е приложим.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти, последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- местоположение;
- вид и състояние;
- характер на оценявания обект;
- естеството на ползвателя и предназначението на имота;
- юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори;

**Правен статут на обекта:** Обектът е недвижим имот, представляващ дворно място с площ от 737 м2, находящо се във втора строителна зона по плана на гр.Шипка, за което съгласно действащ ПУП и кадастрален план одобрени със заповед № 190/1989г. е отреден УПИ VII-843 в кв.40 при граници на имота: север-регулационна граница; изток- УПИ VIII-296; юг-улица; запад-УПИ VI-293, съгласно акт за частна общинска собственост № 1712 от 25.02.2013год.Имотът е новообразуван и си намера в североизточния край на града на северната регулационна линия.

Обектът е собственост на Община Казанлък. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани или тежести и може да бъде предмет на сделка.

### Обобщено описание на района:

Местонахождение на района:

Населено място: **гр.Шипка, общ. Казанлък**

Функционален тип: **V по ЕКНМ в Р.България**

Зона: **Втора** строителна зона –в края на града

Квартал: **кв.40, УПИ VII-843**

#### Поддържане:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлично | Много добро | Добро | Задоволително | Лошо |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Привлекателност:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволително | Лоша |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Тенденция за развитие на района:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлични | Много добри | Добри | Задоволителни | Лоши |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

|           |             |           |
|-----------|-------------|-----------|
| Нарастват | Запазват се | Намаляват |
|-----------|-------------|-----------|

#### Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

|        |        |       |        |
|--------|--------|-------|--------|
| Голямо | Средно | Малко | Липсва |
|--------|--------|-------|--------|

**Коментар:** Обектът се намира във втора строителна зона в североизточния край на града на северната регулационна линия в подножието на планината. Имотът е с площ 737м2.- имот с оптимална площ, правилна форма, на стръмен терен с лице към нова улица, която още не е изградена. Обектът не е водоснабден и захранен с ел.енергия и няма канализация.

#### Транспортна достъпност:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволителна | Лоша |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

### Местоположени е и други характеристики на оценяваният обект:

#### Местоположение:

Във втора зона на града

квартал 63

УПИ XII

На второстепенна улица

в регулацията на стръмен терен

#### Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване-в самия имот няма, но има в съседните имоти от юг, теренът е стръмен, но е без тротоар и без изградена улица.

**Вид на обекта:** празно дворно място

### ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

**Метод на Пазарните сравнения** – Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая са подбрани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в края на втора строителна зона в непривлекателен квартал на гр.Казанлък.

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.

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 главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен
- 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
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- формата на имота е тясна дълга и не позволява рационално застрояване в него
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

|                                                |                           |
|------------------------------------------------|---------------------------|
| - Дворно място 800 м2. ,II- зона               | 29 000 лв.- 36,25лв./м2.  |
| - Дворно място 487 м2 –тих ц.р,ток,вода        | 39 000 лв.- 80,0 лв./м2.  |
| - Дворно място 767 м2. център,ток,вода         | 40 000 лв.- 17,0 лв./м2.  |
| - Дворно място 400 м2.,ц-р, ток, вода          | 25 000 лв.- 62,5лв./м2.   |
| - Дворно място 800 м2 –източно от ц-р,ток,вода | 39 000 лв.- 68,45 лв./м2. |
| - Дворно място 400 м2., ток, вода              | 10 000 лв.- 25,0лв./м2.   |
| - Дворно място 520 м2 –до гората               | 14 000 лв.- 27,0 лв./м2.  |
| - Дворно място 1 401 м2 –без ток и вода        | 18 000 лв.- 12,9 лв./м2.  |

В предвид горе цитираното и ситуацията на пазара в момента в гр.Шипка, офертната стойност на земята варира в границите от 12,90 до -80,0 лв./м2., след приспадане на 15% за офертна стойност се получава -11,0 лв./м2.-68,0 лв./м2.Това е твърде широк диапазон в зависимост от вида, местоположението и състоянието на имота,както е цитирано по-горе) в конкретния случай приемам за сравнение минималната стойност от 11 лв./м2. Отчитайки факта, че оценяваният имот е с оптимална площ +, правилна форма+, на стръмен терен-, без изградена инженерна инфраструктура-, в края на града.Отчитайки всичко това приемам, че най-подходяща стойност за този имот е 12 лв./м2.

737 м2. x 12 лв./м2. = 8 844 лв. Прието **8 900 лв.**

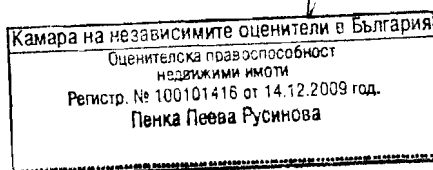
**Предложена пазарна стойност на недвижим имот:**

**УПИ VII-843, кв.40 по плана на гр.Шипка, общ.Казанлък**

**8 900 лв.**

(осем хиляди и деветстотин лева)

Лицензиран оценител:..... /инж. П. Русинова/



**Допускания и ограничителни условия:****Оценителят декларира че:**

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък** и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно.Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

**Информационни източници:**

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

**Специална терминология:**

**Стандарт на стойността:** Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

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

**Възстановителна стойност:** Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му.

**Привлекателност на района:**Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

**Транспортна осигуреност:** Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

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

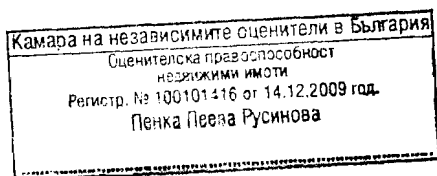
Подписаната инж.Пенка Пеева Русинова , ЕГН [REDACTED],гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4 в качеството си на оценител на общински имот:

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам 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 сребрена 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.

04.11.2014 г.  
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:.....  
(инж. П. Русинова)





Вх. № 7404017131 / 20.10.2014 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ  
Исходящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

Удостоверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в гр.ШИПКА, кадастрален номер 843 от 1989 квартал 40, УПИ парцел VII-843 одобрен през 1989 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 737,00        |               | 1/1                      | 3 311,70             | 3 311,70           |

идентификатор: .....

данъчната оценка на гореописания имот е: 3311.70 лв. словом  
ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ЕДИНАДЕСЕТ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 3311.70 лв. словом

ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ЕДИНАДЕСЕТ ЛВ. И 70 СТ.

Исходящото се издава по искане Вх. № 7404017131/20.10.2014 г., за да послужи пред Община Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 20.10.2014 г.

Подпис: .....  
Издава: Милена Иванова Трифонова



# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

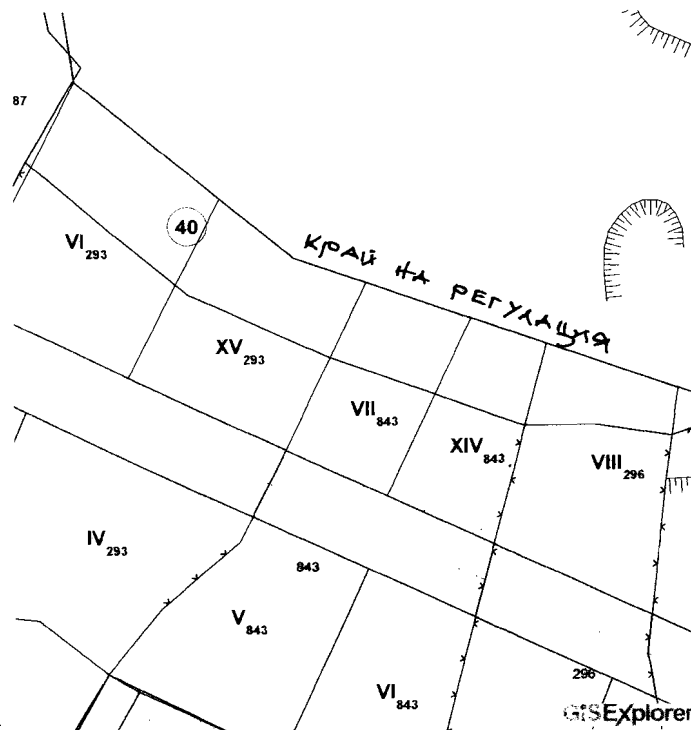
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 1640/16.10.14г. М 1: 1000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот VII 843, кв. 40, кад. район гр./с. Шипка  
 Площ по действащ ПУП 737 м<sup>2</sup>  
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 190/1989г., предходен ПУП заповед №  
 Кадастрален план одобрен със заповед № 190/1989г.

Собственици:  
 1. АЧОС № 1712 / 25.02.2013г., с док. за собств. Вр. № 108, т. 4, 745/2013г.  
 2. , с док. за собств.  
 3. , с док. за собств.

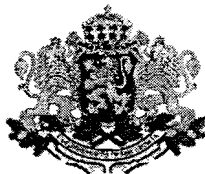


ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за СБА, Такса от СА, платена с

Изработил:

Съгласувал: 81



## 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

Служба по вписванията:

Вх. рег. №: 1264 27-02-2013

Ак. 108 моч 4 и.р. 745

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислава Дзиковска

/име, презиме и фамилия/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1712

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 1712

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 25.2.2013 г.                                                                                                                                                                                    |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                            | чл. 56, ал. 1, чл. 2, ал. 1, т. 2 и т. 7 и чл. 5 от ЗОС; § 42 от ЗИДЗОС и заповед № 361/ 25.02.2013 г. на кмета.                                                                                |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | урегулиран поземлен имот, с обща площ 737 (седемстотин тридесет и седем кв.м.)                                                                                                                  |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | <p>област Стара Загора, община Казанлък,</p> <p>гр.(с.) гр.Шипка ЕКАТТЕ: 83199</p> <p>кв: 40 УПИ: VII Заповед:</p> <p>пл./ид. №: 843 местност:</p> <p>ж.к.: ул:</p> <p>бл: вх: ет: ап.№: №:</p> |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | Север – регулационна граница; изток – УПИ VIII-296; юг - улица и запад – УПИ VI-293.                                                                                                            |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 2 893,40 лева                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                     | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ                                          | Няма |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                  |      |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост. |      |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                   |      |
| Таня Василева Бъчварова, Мл.експерт НАООС                                            |      |
| ...../подпис/                                                                        |      |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                        |      |

83

**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**

**ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

на

**УПИ I-895, кв.81 по плана на гр.Крън, Община Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

**8 650 лв.**

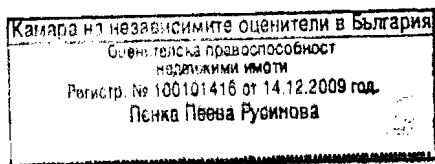
(осем хиляди шестстотин и петдесет лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

/акт за частна общинска собственост № 2601/03.09.2014год/

**Земя- УПИ I-895, кв.81 с площ 493 м2.**

**Местоположение: Първа строителна зона , гр.Крън, общ. Казанлък**



**Лицензиран оценител:**

/инж.П.Русинова/.....

**28.10.2014 г.  
гр.Казанлък**

**С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е****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:**

- Акт № 2601/03.09.2014год за частна общинска собственост
- Снимков материал на недвижимия имот
- Скица № 1638/15.10.2014г. на Община Казанлък

## РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

|                                                     |                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид на имота:                                       | УПИ I-895, кв.81 по плана на гр.Крън, общ.Казанлък                                                                                             |
| Собственик:                                         | Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 2601/03.09.2014год.                                                         |
| Технически параметри:                               | Земя –дворно място с площ <b>493кв.м.</b>                                                                                                      |
| Местонахождение:                                    | гр.Крън,общ. Казанлък                                                                                                                          |
| Местонахождение на територията на населеното място: | УПИ I-895, кв.81 Първа строителна зона на гр.Крън                                                                                              |
| Година на строителство:                             | -                                                                                                                                              |
| Вид строителство:                                   |                                                                                                                                                |
| Особености на имота-кратко описание:                | Земя –дворно място с площ <b>493 м2.</b> , за което съгласно действащ ПУП, одобрен със заповед № 1064/02.06.2014г. е отреден УПИ I-895 в кв.81 |
| За какво се използва имота:                         | Празно дворно място                                                                                                                            |
| За какво може да се използва:                       | за дворно място за живеене                                                                                                                     |
| Дата на Оценката:                                   | <b>28.10.2014 год.</b>                                                                                                                         |
| Приложени стандарти за стойността                   | Пазарна стойност                                                                                                                               |
| Използвани методи на оценка:                        | Метод на Пазарните сравнения                                                                                                                   |

## ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

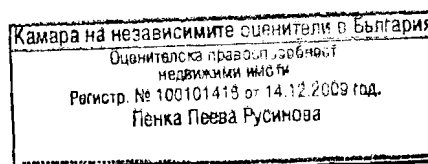
на

УПИ I-895, кв.81 по плана на гр.Крън, общ.Казанлък

**8 650 лв.**

(осем хиляди шестстотин и петдесет лева)

Лицензиран оценител:..... (инж. Пенка Русинова)



**ДОКЛАД**

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- УПИ I-895, кв.81 по плана на гр.Крън, 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- УПИ I-895, кв.81

**Земя:** дворно място с площ 493м2.

Външни комуникации –ел.захранване, водопровод- не

Обектът е собственост на Община Казанлък.

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

**Ефективна дата на оценката:** 28.10.2014 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:**

**Метод на пазарните сравнения** – методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство на строителни характеристики.

**Силни страни на метода:** Наличие на конкретни пазарни данни, които са една пазарна действителност.

**Слаби страни на метода:** В страни с развита пазарна икономика и богата база пазарни данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия на слабо развит пазар и къси редици пазарни данни/в много случаи и деформирани/, следва внимателно да се използва.

Преценката за конкретния случай е, че този метод е приложим.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка на недвижими имоти, последните са подчинени на една обща цел и зависят от следната съвкупност определящи фактори, подредени по степен на важност, както следва:

- местоположение;
- вид и състояние;
- характер на оценявания обект;
- естеството на ползвателя и предназначението на имота;
- юридическата документация, подкрепяща гореизброените фактори;

**Правен статут на обекта:** Обектът е недвижим имот, представляващ дворно място с площ от 493 м2, находящо се в първа строителна зона по плана на гр.Крън, за което съгласно ПУП одобрен със заповед № 1064/2014г. е отреден УПИ I-895 в кв.81, при граници на имота: север, северозапад и запад – улици; изток- УПИ II-906, юг- тупик, съгласно акт за частна общинска собственост № 2601/ 03.09.2014год.

Обектът е собственост на Община Казанлък. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани или тежести и може да бъде предмет на сделка.

### Обобщено описание на района:

#### Местонахождение на района:

Населено място: **гр.Крън, общ. Казанлък**  
 Функционален тип: **V по ЕКНМ в Р.България**  
 Зона: **първа строителна зона**  
 Квартал: **кв.81, УПИ I-895**

#### Поддържане:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлично | Много добро | Добро | Задоволително | Лошо |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Привлекателност:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволително | Лоша |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Тенденция за развитие на района:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлични | Много добри | Добри | Задоволителни | Лоши |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

#### Тенденции в пазарните цени на имотите в района:

|           |             |           |
|-----------|-------------|-----------|
| Нарастват | Запазват се | Намаляват |
|-----------|-------------|-----------|

#### Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

|        |        |       |        |
|--------|--------|-------|--------|
| Голямо | Средно | Малко | Липсва |
|--------|--------|-------|--------|

**Коментар:** Обектът се намира в първа строителна зона близо до центъра на града. Имотът е с площ 493м2.-имот с оптимална площ, ъглов парцел- с лице към главна улица и към второстепенна улица. Обектът не е водоснабден и захранен с ел.енергия и няма канализация.

#### Транспортна достъпност:

|         |             |       |               |      |
|---------|-------------|-------|---------------|------|
| Отлична | Много добра | Добра | Задоволителна | Лоша |
|---------|-------------|-------|---------------|------|

### Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

#### Местоположение:

**В края на града** квартал **81** **УПИ I**  
**На главна улица** в регулацията **на нивото** на терена

#### Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване-в самия имот няма, но има в съседните имоти, теренът е равен, но е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** празно дворно място

### ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

**Метод на Пазарните сравнения** – Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая са

подбрани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в края на втора строителна зона в непривлекателен квартал на гр.Казанлък.

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.

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 главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен
- 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
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава
- формата на имота е тясна дълга и не позволява рационално застрояване в него
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

|                                                 |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| - Дворно място от 860 м2. ,II- зона,ток,вода    | 18 600 лв.- 21,63лв./м2.  |
| - Дворно място 1 200 м2 –II зона,със стара къща | 25 000 лв.- 20,83 лв./м2. |
| - Дворно място 595 м2. II-зона,без ток,вода     | 10 120 лв.- 17,0 лв./м2.  |

В предвид горе цитираното и ситуацията на пазара в момента и това, че за II-ра зона офертната стойност на земята варира в границите от 17,0 до -21,63 лв./м2., след приспадане на 15% за офертна стойност се получава -14,5 лв./м2.-18,4 лв./м2.Приемам, че в случая е най-подходящо да приема стойност на земята 17,5 лв./м2., тъй като този имот се намира в първа зона по плана на града, дава възможност за добро застрояване, но пък е без изградена инфраструктура

493 м2. x 17,5 лв./м2. = 8 627,5 лв. **Приемам 8 650 лв.**

**Предложена пазарна стойност на недвижим имот:**

**УПИ I-895, кв.81 по плана на гр.Крън, Община Казанлък**  
**8 650 лв.**

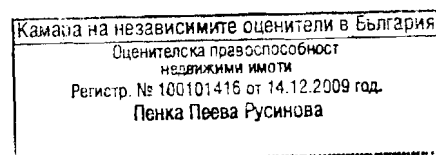
(осем хиляди шестстотин и петдесет лева)

Лицензиран оценител:..... /инж. П. Русинова/

**Допускания и ограничителни условия:**

**Оценителят декларира че:**

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект.
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.



5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък** и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя** и без съгласието на **съставителя**.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

#### **Информационни източници:**

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

#### **Специална терминология:**

**Стандарт на стойността:** Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

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

**Възстановителна стойност:** Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му.

**Застроена площ:** Площта на обекта, ограничена от конструктивните очертания на външните ограждащи стени и осови линии на разделителните стени към съседните обекти или общи повешения на сградата.

**Привлекателност на района:** Степен на интереса от извършване на търговска дейност и инвестиции.

**Транспортна осигуреност:** Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

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

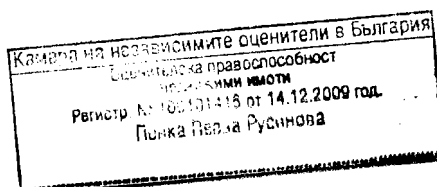
Подписаната инж. Пенка Пеева Русинова, ЕГН [REDACTED], гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4 в качеството си на оценител на общински имот:

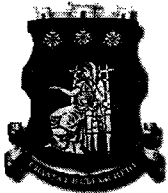
#### **ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам 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 сребрена 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.

28.10.2014 г.  
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:.....  
(инж. П. Русинова)





Изх. № 7404017133 / 20.10.2014 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**

ИК по БУЛСТАТ 000817778

адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

Удостоверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в гр. КРЪН, кадастрален номер 895 от 1974 квартал 81, УПИ парцел I-895 одобрен през 1974 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 493,00        |               | 1/1                      | 3 348,70             | 3 348,70           |

идентификатор: .....

данъчната оценка на гореописания имот е: 3348.70 лв. словом

ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 3348.70 лв. словом

ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 70 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404017133/20.10.2014 г., за да послужи пред Община Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 20.10.2014 г.

Подпис: .....

Издаде: Милена Иванова Трифонова



# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

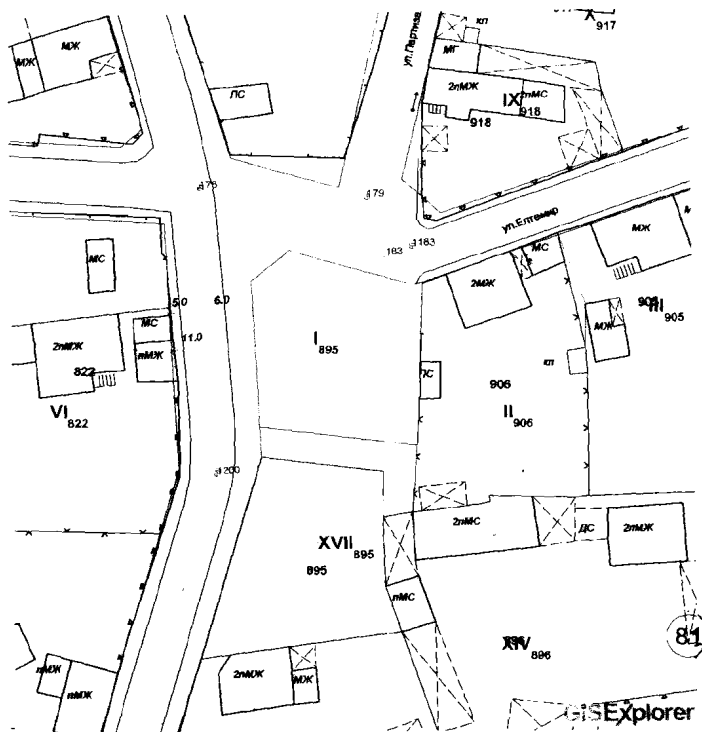


СКИЦА № 1638/15.10.14г. М 1: 1000

Урегулиран (~~неурегулиран~~) поземлен имот 1895, кв. 81, кад. район гр/с. Крън  
 Площ по действащия ПУП 493 м<sup>2</sup>  
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 1064/02.06.2014г. предходен ПУП заповед №  
 Кадастрален план одобрен със заповед № 861/19.11.14г.

Собственици:

1. АЧОС № 2601/03.09.2014г., с ДОК. за собств. № 35, т. 24, д. 4796/2014г. - СВ  
 2. с ДОК. за собств.  
 3. с ДОК. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за СКА, Такса от СКА платена с

Изработил: 10.11.14

Съгласувал: 10.11.14 92



## 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

Служба по вписванията:

Вх № 7154 / 08-09-2014

№ 35 юм 24 к.д 4796

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Персана Даниелова

/име, презиме и фамилия/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

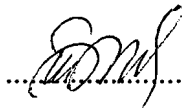
АКТ № 2601

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 2601

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 3.9.2014 г.                                                                                                                                                                                             |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:                                            | 59, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 19, ал. 1, т. 2 от Наредба №8/ 17.12.2009 г. на МРРБ и МП и заповед №1064 от 02.06.2014 г. на кмета на община Казанлък                                               |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:                                     | урегулиран поземлен имот, с обща площ 493 ( четиристотин деветдесет и три кв.м.)                                                                                                                        |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:                                    | <p>област Стара Загора, община Казанлък,<br/>гр.(с.) гр.Крън ЕКАТТЕ: 40292</p> <p>кв: 81 УПИ: I Заповед: 1064/ 2014 г.</p> <p>пл./ид. №: 895 местност:</p> <p>ж.к.: ул:</p> <p>бл: вх: ет: ап.№: №:</p> |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:                                            | запад, северозапад и север – улици; изток – УПИ II-906 и юг – тупик                                                                                                                                     |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 3 525,00 лв.                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                         |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                        | Няма                      |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ                                                             | АЧОС №1546/ 05.11.2012 г. |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ                                                                     |                           |
| От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.                    |                           |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ                                                                                      |                           |
| Таня Василева Бъчварова, Мл.експерт НАООС                                                               |                           |
| .....  ...../подпис/ |                           |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ                                                                                           |                           |