

Недвижим имот -УПИ I-3009,3010 (за производствена дейност), кв.496, представляващ празен¹ имот с площ 9 055 м2. в местността "Каша", 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 I-3009,3010(за производствена дейност), кв.496, представляващ празен имот с площ 9 055м2. в местността „Каша” , гр.Казанлък, Община Казанлък

Предложена пазарна стойност:

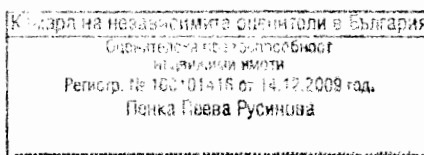
90 000 лв.

(деветдесет хиляди лева)

СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък

(акт за частна общинска собственост № 2574/18.08.2014год.

Земя- УПИ I-3009,3010(за производствена дейност), кв.496 с площ 9 055 м2.



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

Лицензиран оценител:

/инж.П.Русинова/.....

**29. 01. 2015 г.
гр.Казанлък**

Недвижим имот –УПИ I-3009,3010 (за производствена дейност), кв.496, представляващ празен-2
имот с площ 9 055 м2. в местността "Каша", гр.Казанлък, Община Казанлък

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Резюме на доклада

2. Описание на заданието:

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

3. Описание на обекта

4. Помещения, площи, видове довършителни работи и подобрения

5. Оценка на качеството на отделните елементи на сградата

6. Най-ефективно и добро ползване на имота

7. Вещна стойност на недвижимия имот

8. Оценка по пазарни сравнения

9. Заключение за крайна оценка на недвижимия имот

10. Допускания и ограничителни условия

11. Специална терминология

12. Приложения към доклада, копия от:

- Акт № 2574/18.08.2014 год за частна общинска собственост
- Скица от 08.01.2015 г. на Община Казанлък
- Копие от Сертификата на оценителя

Недвижим имот –УПИ I-3009,3010 (за производствена дейност), кв.496, представляващ празен-3
имот с площ 9 055 м2. в местността "Каша", гр.Казанлък, Община Казанлък

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

Вид на имота:	УПИ I-3009,3010(за производствена дейност), кв.497
Собственик:	Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 2574/18.08.2014год.
Технически параметри:	Земя –имот с площ 9 055 кв.м. за произв.дейности
Местонахождение:	гр.Казанлък, общ. Казанлък
Местонахождение на територията на населеното място:	УПИ I-3009,3010(за производствена дейност), кв.496, четвърта строителна зона на гр.Казанлък
Година на строителство:	-
Вид строителство:	-
Особености на имота- кратко описание:	Земя –имот с площ 9 055 м2., за който съгласно реш. на ОС №451/2006г., одобрен ПУП със същото решение и одобрен кадастр.план със зап.№537/2000г. е отреден УПИ I- 3009,3010
За какво се използва имота:	Незастроен имот
За какво може да се използва:	За производствени дейности
Дата на Оценката:	29.01.2015 год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Пазарните сравнения

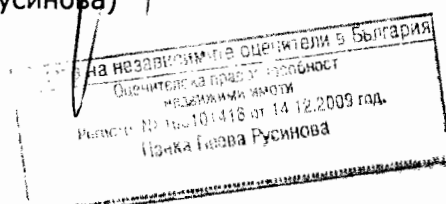
ПРЕДЛОЖЕНА КРАЙНА ОЦЕНКА: на

**УПИ I-3009,3010(за производствена дейност), кв.496, представляващ празен имот с
площ 9 055м2. в местността „Каша” , гр.Казанлък, Община Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:
90 000 лв.**

(деветдесет хиляди лева)

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



Недвижим имот – **УПИ I-3009,3010** (за производствена дейност), кв.496, представляващ **празен-4 имот** с площ **9 055 м2.** в местността „Каша“, гр.Казанлък, Община Казанлък

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот- **УПИ I-3009,3010**(за производствена дейност), кв.496, представляващ **празен имот** с площ **9 055м2.** в местността „Каша“ гр.Казанлък, 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 I-3009,3010**(за производствена дейност), кв.496

Земя: празен имот с площ **9 055 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: **29.01.2015 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 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 празен имот с площ от 9 055 м2.,кв.496 и се намира в местността „Каша“ четвърта строителна зона по плана на гр.Казанлък, за който имот е отреден УПИ I-3009,3010(за производствена дейност), кв.496

Недвижим имот –УПИ I-3009,3010 (за производствена дейност), кв.496, представляващ празен-5 имот с площ 9 055 м2. в местността "Каша", гр.Казанлък, Община Казанлък

съгласно реш. на ОС №451/2006г., одобрен ПУП със същото решение е одобрен и кадастр.план със зап.№537/2000г.при граници: север, изток, юг и запад- улица

Обектът е собственост на Община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 2574/18.08.2014г. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани и може да бъде предмет на сделка.

Към УПИ I са включени още ПИ с № 3011;3012;3014;3018;3019;3020

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.496, УПИ I-3009,3010

Поддържане:

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

Привлекателност:

Отлична	Много добра	Добра	Задоволителна	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 четвърта строителна зона на града в м.та"Каша"
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	Задоволителна	Лоша
---------	-------------	-------	---------------	------

Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, електрозахранване-в самия имот няма, но има в съседните имоти, теренът е равен, не 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

Недвижим имот –УПИ I-3009,3010 (за производствена дейност), кв.496, представляващ празен-б имот с площ 9 055 м2. в местността "Каша", гр.Казанлък, Община Казанлък

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 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 2 200 м2.- до Хидравлика-2 зона -45 000 лв.-20,45лв./м2. 33750 лв. – 15,34 лв./м2.
- имот 3 800 м2. за произв. дейности - 35 000 лв.- 9,21 лв./м2.- 26 300 лв.- 6,90 лв./м2.
- имот 3 700 м2. пром. Зона 55 000 лв.- 14,86 лв./м2. 42 250 лв. – 11,15 лв./м2.
- имот 58 000 м2. в пром.зона 78 000 лв.- - 1,30 лв./м2.
- имот 900 м2. за строит. 13 350 лв.- 14,80 лв./м2. 10 000 лв.- 11,11лв./м2.

От горе цитираното е видно, че след приспадане на около 25% за оферти пазарната стойност на имотите е в границите от 1,3 лв./м2. до 15,34 лв./м2.Т.е средната стойност за сравнение е 9,16лв./м2.От предложените за продажба имоти е видно, че стойността на земята при имот с по-голяма площ е по-малка на м2. от имот с подобни характеристики, но с по-малка площ.Тъй като имотът е с оптимална площ за имоти с подобно предназначение приемам **10,0 лв/м2.**

9 055 м2. x 10,0 лв./м2. = 90 055 лв. **Прието 90 000 лв.**

Предложена пазарна стойност на недвижим имот:

УПИ I-3009,3010(за производствена дейност), кв.496, представляващ празен имот с площ 9 055м2. в местността „Каша“ гр.Казанлък, Община Казанлък

90 000 лв.

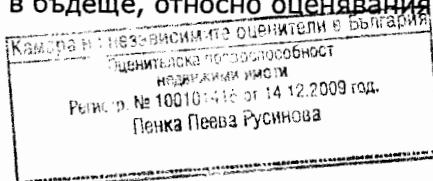
(деветдесет хиляди лева)

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.



10 - 6

Недвижим имот –УПИ I-3009,3010 (за производствена дейност), кв.496, представляващ празен-7
имот с площ 9 055 м2. в местността "Каша", гр.Казанлък, Община Казанлък

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 , от гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4, в качеството си на оценител на общински имот:

ДЕКЛАРИРАМ, че:

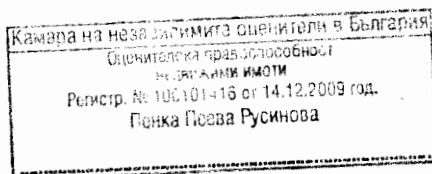
1. Имам осемнадесет години професионален опит за оценяване на имоти;
2. Не съм заинтересована от отчуждаването или от разпореждането, не съм роднина по права линия без ограничения, по сребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.

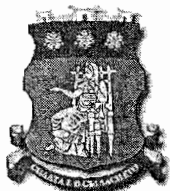
Известна ми е наказателната отговорност, която нося по чл. 313 от НК за посочването на неверни данни.

29.01.2015 г.
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:

/инж. П. Русинова/.....





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

Лзх. № 7404018736 / 13.01.2015 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

Уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се
6100 гр.КАЗАНЛЪК, кадастрален номер от 2000Г квартал 496, УПИ парцел 1-
009,10,11,12,114,18,19,20 одобрен през 2006 г., идентификатор на поземления имот
представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	9 055,00		1/1	81 959,50	81 959,50

идентификатор:
данъчната оценка на гореописания имот е: 81959.50 лв. словом
ОСЕМДЕСЕТ И ЕДИН ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 81959.50 лв. словом
ОСЕМДЕСЕТ И ЕДИН ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 50 СТ.

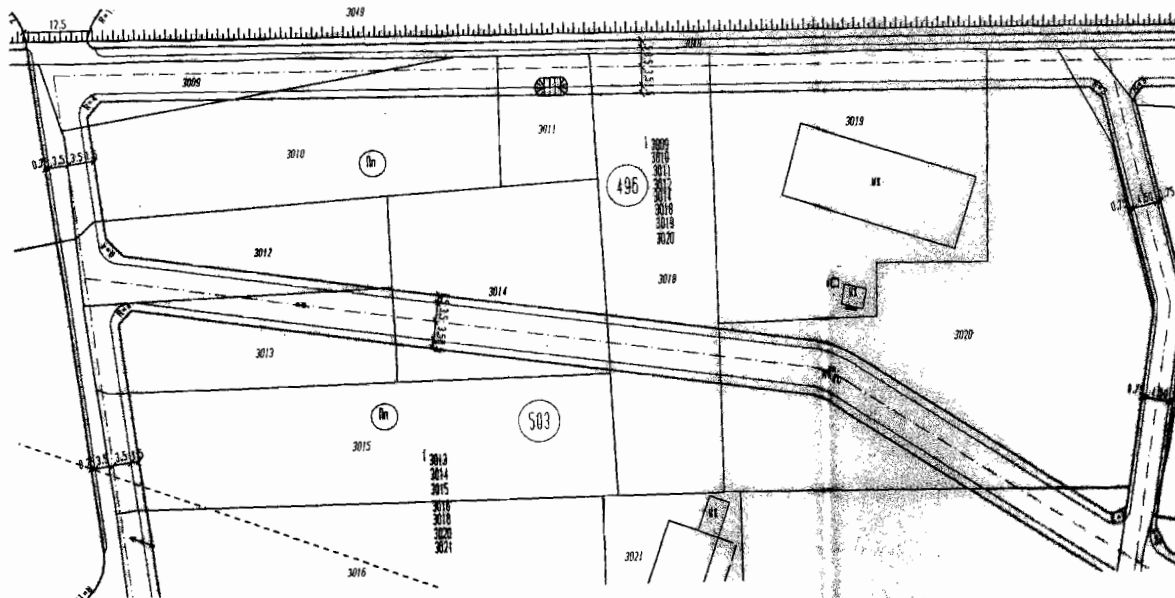
Настоящото се издава по искане Вх. № 7404018736/13.01.2015 г., за да послужи пред ОБЩИНА
КАЗАНЛЪК
Настоящото удостоверение се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 13.01.2015 г.

Подпис:
Издава: Мария Генчева Пъдева



СКИЦА № 2 18.04.2015 М 1: 1000
3009, 3010, 3011, 3012,

Собственици: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
АЧОС №=2574/18.08.2014г.



Съгласуван Топлофикация:.....(.....)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1



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. №: 6864 27-08-2014
Акт 43 грч 23 ж.дело 4598

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислава Дяконова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 2574

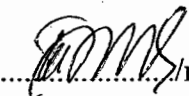
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 2574



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.8.2014 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл. 56 и чл. 2, ал. 1, т. 3 и т. 7 от ЗОС, Решение от 04.02.1998 г. по гр. д. №1336/ 1994 г. на КРС; заповед №1769/ 2014 г. на зам.-кмета на община Казанлък
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот , с обща площ 9055 (девет хиляди и петдесет и пет кв.м.) отреден "За предимно производствена дейност".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 496 УПИ: I Заповед: Реш.ОБС №451/ 2006 г пл./ид. №: 3009,3010, местност: "Каша" ж.к.: ул: бл: вх: ет: ап.№: №:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север, изток, юг и запад – улици
6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	92 089,40 лв!

	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 Имотът е с тежест от подземни комуникации - електропроводи, водопровод и военни подземни комуникации. Към раздел IV "Местонахождение на имота" - в УПИ I са включени още поземлени имоти с номера: 3011,3012,3014,3018,3019,3020.	

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 II-154, кв.25 по плана на **с.Ръжена, Община Казанлък**

Предложена пазарна стойност:

21 000 лв.

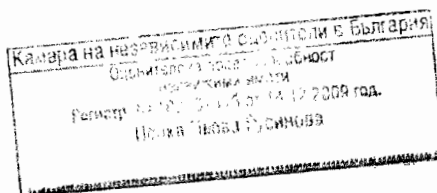
(двадесет и една хиляди лева)

СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък

/акт за частна общинска собственост № 1096/17.01.2012год/

Земя- УПИ II-154, кв.25 с площ 4 163 м2.

Местоположение: В края на регулацията на с.Ръжена, общ. Казанлък



Лицензиран оценител:

/инж.П.Русинова/.....

29.01.2015 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 № 1096/17.01.2012год за частна общинска собственост
- Скица № 25/09.01.2015г. на Община Казанлък

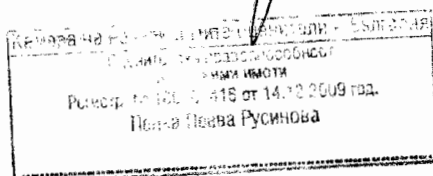
РЕЗЮМЕ**Възложител: Община Казанлък**

Вид на имота:	УПИ II-154, кв.25 по плана на с.Ръжена, Общ. Казанлък
Собственик:	Община гр. Казанлък , съгласно акт за частна общинска собственост № 1096/17.01.2012год.
Технически параметри:	Земя- дворно място с площ 4 163 м2.
Местонахождение:	с. Ръжена, общ. Казанлък
Местонахождение на територията на населеното място:	УПИ II- 154, кв.25 , намира се в североизточния край на селото
Година на строителство:	-
Вид строителство:	
Особености на имота-кратко описание:	Земя –дворно място с площ 4 163 м2. , за което съгласно действащ ПУП, одобрен с реш. №194/2005г. и кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-65/2002г. е отреден УПИ II -154 в кв.25
За какво се използва имота:	Празно дворно място
За какво може да се използва:	за складова дейност
Дата на Оценката:	29.01.2015 год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Пазарните сравнения

ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:
на
УПИ II-154, кв.25 по плана на **с.Ръжена, Общ. Казанлък**

21 000 лв.
(двадесет и една хиляди лева)

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



ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот- УПИ II-154, кв.25 по плана на с.Ръжена, 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 II-154, кв.25

Земя: дворно място с площ 4 163м2.

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: 29.01.2015 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 4 163 м2, находящо се в североизточния край на с. Ръжена, за което съгласно ПУП одобрен с реш. №194/2005г. и кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-65/2002г. е отреден УПИ II -154 в кв.25, при граници на имота: североизток-регулационна линия; изток- УПИ III-155; югозапад- улица; запад- УПИ I – за озеленяване, съгласно акт за частна общинска собственост № 1096/17.01.2012г.

Обектът е собственост на Община Казанлък. Не е на лице със собственост 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.Ръжена, общ. Казанлък**

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

Зона: в края на селото

Квартал: **кв.25, УПИ II-154**

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 североизточния край на селото. Имотът е с площ 4 163м².-имот с голяма площ, с лице към второстепенна улица, имотът е в края на регулацията. Обектът не е водоснабден и захранен с ел.енергия и няма канализация. Той е с отреждане за складова дейност.

Транспортна достъпност:

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

Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:**Местоположение:**

В края на селото

квартал 25

УПИ II-154

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 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

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията, която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите.

След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани подобни имоти установих, че офертните стойности в този район на селото варират в границите от 4,00 лв./м2. до 8,00 лв./м2

Предвид застоя на пазара на недвижими имоти и това, че цитираните по-горе стойности са офертни, а не продажни. За да се доближим до евентуално продажните стойности на имотите прилагаме коеф. около 0,8. При това положение ще означава, че пазарните стойности ще варират в границите от 3,20 лв./м2. до 6,5 лв./м2.

Имотът е с равнинен терен, не е в регион с тежки екологични условия. Няма тежести. Отчитайки всичко цитирано по-горе оценителят приема средна пазарна стойност на този имот в размер на - **5лв./м2**

4 163 м2. x 5,0 лв./м2. = 20 815 лв. **Прието 21 000 лв.**

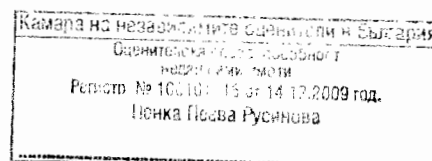
Предложена пазарна стойност на недвижим имот:

УПИ II-154, кв.25 по плана на с.Ръжена, Общ. Казанлък

21 000 лв.

(двадесет и една хиляди лева)

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



21

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, 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.

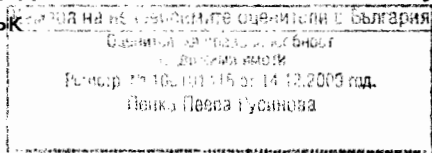
Известна ми е наказателната отговорност, която нося по чл. 313 от НК за посочването на неверни данни.

29.01.2015 г.

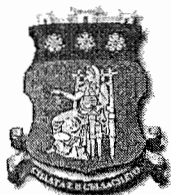
гр. Казанлък

Лицензиран оценител:.....

(инж. П. Русинова)



12 7



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

Вх. № 7404018776 / 14.01.2015 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 с
№ 6171 с.РЪЖЕНА, кадастрален номер 154 от 2002 квартал 25, УПИ парцел II-154 одобрен през
2005 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	4 163,00		1/1	18 706,40	18 706,40

Идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 18706.40 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И ШЕСТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 18706.40 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И ШЕСТ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404018776/13.01.2015 г., за да послужи пред Общин.
Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 14.01.2015 г.

Подпис:
Издаде: Милена Иванова Трифонова



ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

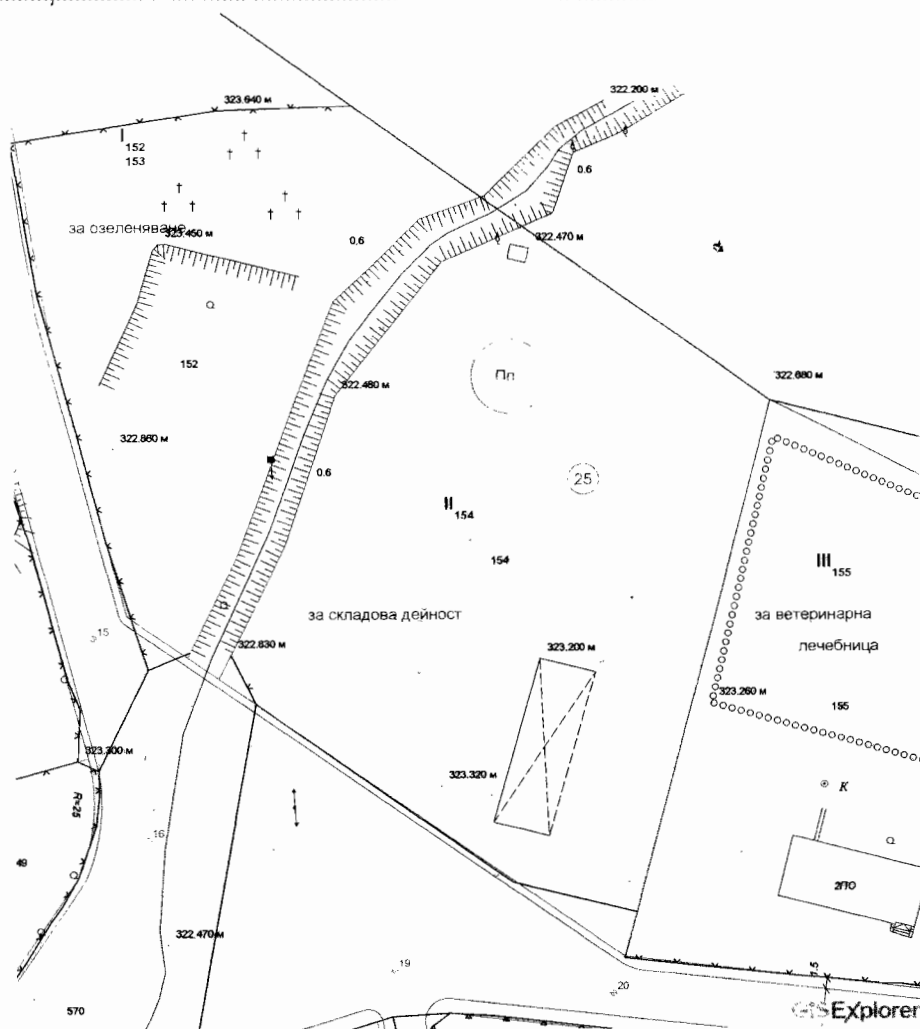


СКИЦА № 25 / 09.01.15г. М 1: 1000.....

Урегулиран (~~неурегулиран~~) поземлен имот..... кв. 11,154 кв. 25, кад. район..... дп/с/ Р6ЖЕ-1А
 Площ по действащия ПУП..... м² 4163
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № Реш 134/2005 г., предходен ПУП заповед №.....
 Кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-65/2002 г.

Собственици:

1. АЧОС №1096/17.01.2012г., с док. за собств.....
2....., с док. за собств.....
3....., с док. за собств.....

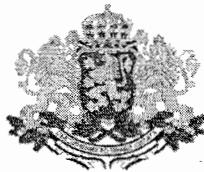
**ЗАБЕЛЕЖКА:**

Скицата да послужи за РАЗПОРЕЖДАЊЕ, Такса от ск платена с

Изработил:.....

Съгласуват:.....

24



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:..... КМЕТ

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх № 350 / 20-01-2012

Акш 187 том 1 д.р. 194 п.37738

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Сергеев Димитров

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1096

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 219

Досие 12 Картотека 18

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	17.01.2012 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 и т.7 от ЗОС; §42 от ПЗРЗИДЗОС; Заповед №54/2012 г. на кмета
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 4 163,00 кв.м. (четири хиляди сто шестдесет и три кв.м.)
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Ръжена ЕКАТТЕ: 63570 кв: 25 УПИ: II Заповед: реш. №194/2005,ОбС пл./ид. №: 154 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	североизток-регул.граница; изток-УПИ III-155; югозапад-улица; запад-УПИ I-За озеленяване
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	18706,40 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:

Олга Тенева Шикова
(трите имена и длъжност)

, Гл.експерт

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 VI-158, кв.25 по плана на с.Ръжена, Община Казанлък

Предложена пазарна стойност:

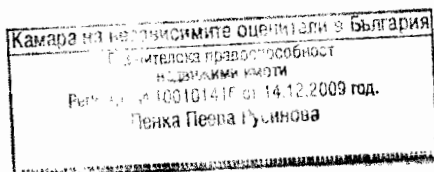
20 000 лв.

(двадесет хиляди лева)

СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък

/акт за частна общинска собственост № 1122/10.02.2012год/

Земя- УПИ VI-158, кв.25 с площ 3 996м2.



Местоположение: В края на регулацията на с.Ръжена, общ. Казанлък

**29.01.2015 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 № 1122/10.02.2012год за частна общинска собственост
- Скица № 26/09.01.2015г. на Община Казанлък

28

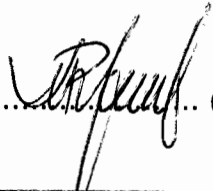
РЕЗЮМЕ

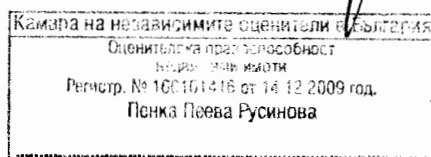
Възложител: Община Казанлък

Вид на имота:	УПИ VI-158, кв.25 по плана на с.Ръжена, Общ. Казанлък
Собственик:	Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 1122/10.02.2012год.
Технически параметри:	Земя- дворно място с площ 3 996м2.
Местонахождение:	с. Ръжена, общ. Казанлък
Местонахождение на територията на населеното място:	УПИ VI-158, кв.25 , намира се в североизточния край на селото
Година на строителство:	-
Вид строителство:	-
Особености на имота-кратко описание:	Земя –дворно място с площ 3 996 м2., за което съгласно действащ ПУП, одобрен с реш. №194/2005г. и кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-65/2002г. е отреден УПИ VI -158 в кв.25
За какво се използва имота:	Празно дворно място
За какво може да се използва:	за дворно място
Дата на Оценката:	29.01.2015 год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Пазарните сравнения

ПРЕДЛОЖЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:
на
УПИ VI-158, кв.25 по плана на с.Ръжена, Общ. Казанлък

20 000 лв.
(двадесет хиляди лева)

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



29

2

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот- **УПИ VI-158, кв.25** по плана на **с.Ръжена, 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 VI-158, кв.25**

Земя: дворно място с площ **3 996м2.**

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: 29.01.2015 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 3 996 м2, находящо се в североизточния край на с. Ръжена, за което съгласно ПУП одобрен с реш. №194/2005г. и кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-65/2002г. е отреден УПИ VI -158 в кв.25, при граници на имота: север-регулационна линия;югоизток-улица; югозапад- улица; запад- УПИ V-157, съгласно акт за частна общинска собственост № 1122/10.02.2012г.

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: **с.Ръжена, общ. Казанлък**

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

Зона: в края на селото

Квартал: **кв.25, УПИ VI-158**

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 североизточния край на селото. Имотът е с площ 4 163м2.-имот с голяма площ, с лице към второстепенна улица, имотът е в края на регулацията. Обектът не е водоснабден и захранен с ел.енергия и няма канализация. Той е с отреждане за складова дейност.

Транспортна достъпност:

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

Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:**Местоположение:**

В края на селото

квартал **25**

УПИ VI-158

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

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект. Информацията, която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите.

След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани подобни имоти установих, че офертните стойности в този район на селото варират в границите от 4,00 лв./м2. до 8,00 лв./м2

Предвид застоя на пазара на недвижими имоти и това, че цитираните по-горе стойности са офертни, а не продажни. За да се доближим до евентуално продажните стойности на имотите прилагаме коеф. около 0,8. При това положение ще означава, че пазарните стойности ще варират в границите от 3,20 лв./м2. до 6,5 лв./м2.

Имотът е с равнинен терен, не е в регион с тежки екологични условия. Няма тежести. Отчитайки всичко цитирано по-горе оценителят приема средна пазарна стойност на този имот в размер на - **5лв./м2**

3 996 м2. x 5,0 лв./м2. = 19 980 лв. **Прието 20 000 лв.**

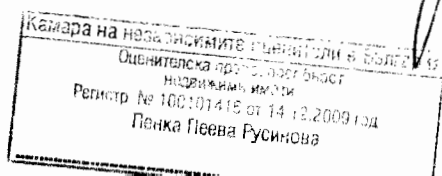
Предложена пазарна стойност на недвижим имот:

УПИ VI-158, кв.25 по плана на с.Ръжена, Общ. Казанлък

20 000 лв.

(двадесет 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 съвместно 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: 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, гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4 в качеството си на оценител на общински имот:

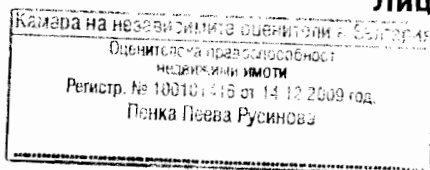
ДЕКЛАРИРАМ, че:

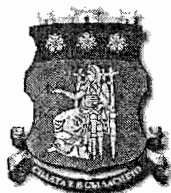
1. Имам осемнадесет години професионален опит за оценяване на имоти;
 2. Не съм заинтересована от отчуждаването или от разпореждането, не съм роднина по права линия без ограничения, по сребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.
- Известна ми е наказателната отговорност, която нося по чл. 313 от НК за посочването на неверни данни.

29.01.2015 г.
гр. Казанлък

Лицензиран оценител:.....

(инж. П. Русинова)





Вх. № 7404018737 / 13.01.2015 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. РЪЖЕНА, кадастрален номер 158 от 2002 квартал 28, УПИ парцел 6-158 одобрен през 2005 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	3 996,00		1/1	18 334,00	18 334,00

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 18334.00 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 18334.00 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404018737/13.01.2015 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 13.01.2015 г.

Подпис:
Издава: Мария Генчева Пъдева



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



СКИЦА № 26 / 09.01.15 г. М 1:1000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот VI 158, кв. 25, кад. район РБЖЕНА

Площ по действащия ПУП 3996 м²

По действащ ПУП, одобрен със заповед № РЕШ. 194/2005 г., предходен ПУП заповед №

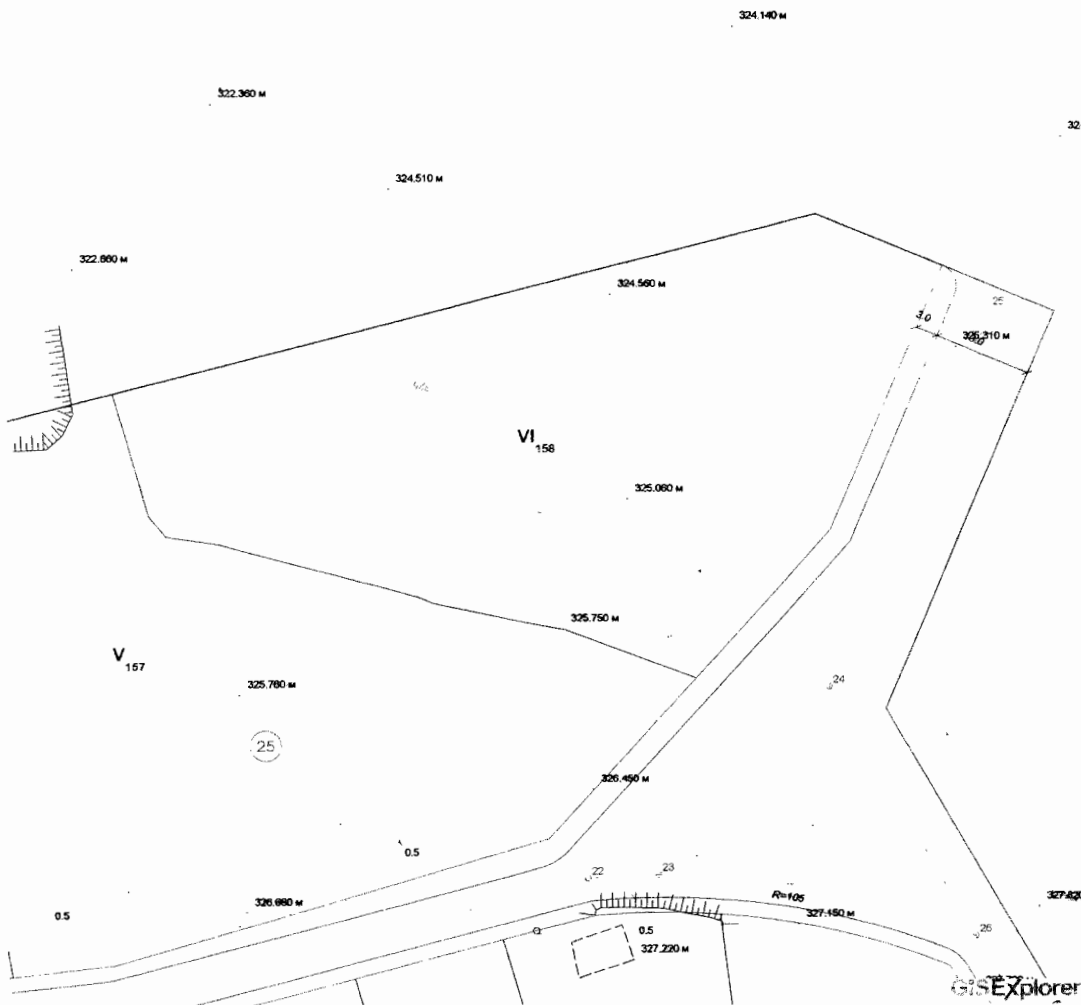
Кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-65/2002 г.

Собственици:

1. АЧОС № 1122/10.02.2012 г., с док. за собств.

2. , с док. за собств.

3. , с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА:

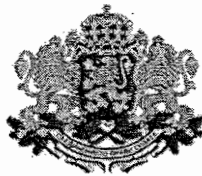
Скицата да послужи за РАЗПОРЕЖДАНЕ, Такса от с.л. платена с

Изработил: 10/15/15

Съгласувал: 10/15/15



-35-



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Ов. №. 464 14-02-2012

м.а. 49 т 3 м.д. 464

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислава Дяконова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1122

Л. 38426

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 225

Досие 13 Картотека 18

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	10.02.2012 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 т.7 от ЗОС; §42 от ЗИДЗОС, Заповед №225 от 10.02.2012г. на кмета
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 3 996,00 кв.м. (три хиляди деветстотин деветдесет и шест кв.м.)
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Ръжена ЕКАТТЕ: 63570 кв: 25 УПИ: VI Заповед: Реш.194/2005г, ОбС пл./нд. №: 158 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север-регул.граница; югоизток-улица; югозапад-УПИ V-157
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	16 822 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:	
Олга Тенева Шикова (трите имена и длъжност)	, Гл.експерт Подпис:.....
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	

- 37-