

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат: 000817778

Дан. №: 1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

Вх. рег. № 10267/

Акн 174 км VII н.р. 5263 п. 15920

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борзис Стефановски Димитров

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 504

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 101

Картотека 1

Посие 199

ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:

26.11.2007

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

чл.56, чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС

3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

урегулиран поземлен имот ,с обща площ 189,00 кв.м.

(сто осемдесет и девет кв.м.)

ведно с построените : Жилищна сграда

Акт. част изцяло

Р-мер: 71,00 (седемдесет и един кв.м.)

Ет.: 2 (два):

к-ция масивна

Г-на на пост 1910 (хиляда деветстотин и десета)

пристройка

Р-мер: 20,00 (двадесет кв.м.)

Ет.: 1 (един):

к-ция масивна

Г-на на пост 1910 (хиляда деветстотин и десета)

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък

кв: 239

УПИ: IV

Заповед: №102/1991г

пл. №: 6346

местност:

ж.к.:

ул: ПАТРИАРХ ЕВТИМИЙ

№: 3

бл:

вх:

ет:

ап.№:

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

север-УПИ IX-6345; изток-УПИ III-6346

юг-ул. "П.Евтимий" и УПИ V-6347

6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:

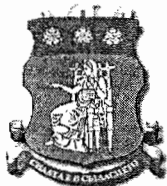
19964,30

7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

държавата-АДС №869/07.02.64

отписан-Зап. №722/07г-обл.управител

8.СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма	
9.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма	
10.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:		
Име	Основание	Дата
От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за общинската собственост		
(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)		
11.РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):		
(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)		
12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:		
Олга Тенева Бобчева	гл.експерт	Подпис:..... 
(трите имена и длъжност)		
13.ЗАБЕЛЕЖКИ:		



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

зх. № 7404018649 / 08.01.2015 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 се в гр. КАЗАНЛЪК ул. ПАТРИАРХ ЕВТИМИЙ № 003, кадастрален номер 6346 от 1987 квартал 239, ПИ парцел IV-6346 одобрен през 1991 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
Жилище Къща идентификатор:	142,00		1/1	29 358,80	29 358,80
Жилище Пристройка идентификатор:	20,00		1/1	4 135,00	4 135,00
Земя идентификатор:	189,00		1/1	4 096,00	4 096,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 37589.80 лв. словом
ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 37589.80 лв. словом
ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404018649/08.01.2015 г., за да послужи пред Община Казанлък.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 08.01.2015 г.

Подпис:
Издаде: Милена Иванова Трифонова



ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“



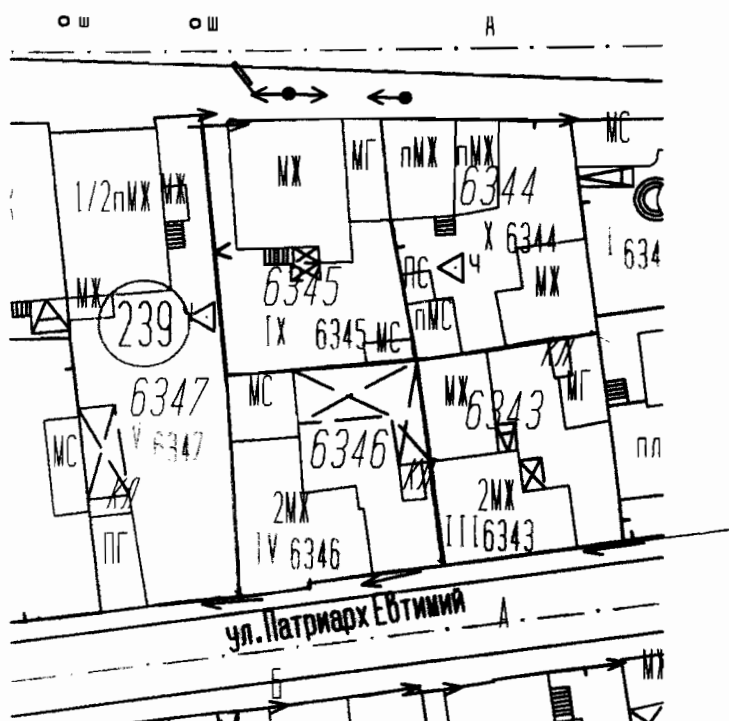
СКИЦА № 30.05.2013г. М 1: 500

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЯК с док. за собств. А40С №504/26.11.2007г.

2. с док. за собств.

3. с док. за собств.



ΗΡΧΑ ΠΡΟΚΛΗΝΤ ΠΟ ΠΛΑΝΑ ?
66.02.2014r

6.01.2015 год

ЗАБЕЛЕЖКА: УПИ IV 6346 в кв. 239 е идентичен
в кв. 239 по плана на гр. КАЗАНЛЪК към
Прилежащ терен, св.п.ЗДС - 144 кв.м.
Скицата да послужи за ПРОДАЖБА. Такса от СЛУЖ.: платена с

Изработил: ИВ. МАРОВА

Съгласуван: _____

5./15.01.2015

**АКТУАЛИЗАЦИЯ НА ДОКЛАД ЗА
ПАЗАРНА ОЦЕНКА**
УПИ IV 6346 в кв. 239, ведно с построената сграда,
по плана на гр. Казанлък
административен адрес: ул. Патриарх Евтимий №3

➤ *препоръчителна пазарна стойност:*

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

36 200лв

В това число:

Стойност на земята

9 640лв

Възложител: Община Казанлък
Оценител: инж. Боряна Мънева

15.1.2015 г.
Казанлък

I. ДОКЛАД ЗА АКТУАЛИЗАЦИЯ

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Договор за възлагане:

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Предходен оценителски доклад: 10.03.2014г.

Дата на изготвяне на оценката: 15.01.2015г.

Извърших на 15.01.2015г. оглед и преглед на пазара с цел актуализация на оценката на имот: **УПИ IV 6346** в кв. 239 с обща площ 189кв.м., ведно с построените: **масивна жилищна сграда на два етажа** със застроена площ от 71кв.м., построена през 1910г. **и пристройка** със ЗП 20кв.м., масивна конструкция построена през 1910г.

Констатации:

- ✓ Няма промяна в състоянието на имота
- ✓ Няма допълнения към предходния доклад

II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

2.1. Местоположение – обекта е разположен на ул. Патриарх Евтимий, северно от бул. „23Пехотен Шипченски полк.“

В близост се намират: централна поща; медицински център; търговски обекти разположени в партерните етажи на жилищни блокове; офис сгради и др.

Комуникацията е много добра. Транспортната достъпност се осъществява по ул. „Христо Ботев“, бул. „23 Пехотен Шипченски полк“ и по ул. „Патриарх Евтимий“.

Кварталът е с изградена инженерна инфраструктура.

2.2. Архитектурно строителни характеристики

➤ Сгради:

Вид имот	дял	площ	описание
ПРИСТРОЙКА	1	20	Пристроена към северната фасада на основната сграда. Ограждащи и разпределителни зидове – тухла. Покривна конструкция – дървен гредоред – пропаднала, липсва част от покритието – керемиди. Построена през 1910г.
ЖИЛИЩНА СГРАДА	1	71	сградата е разположена на уличната регулация. състои се от сутерен, два жилищни етажа и тавански помещения. Ограждащите и разпределителни зидове са изпълнени от малки плътни тухли, хоризонталната носеща конструкция е смесена – дървен гредоред и частично стоманобетонова плоча / стаите на първи етаж/. Функционалното разпределение включва: разпределителен коридор, три стаи на първи етаж и три стаи на втори етаж. Междуетажните нива се преодолява с вътрешна, еднораменна, дървено стълбище. Сградата е построена през 1910г., към момента на огледа не се експлоатира. Констатации: Покривната конструкция е провиснала; външната мазилка е порутена; мазилката по таваните е частично опаднала /кара-таван/. В сградата няма санитарен възел.

III. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

Стойността на земята се определя по метода на пазарните аналози. Подбрани са обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект.

При определяне на пазарната стойност се приема допускането, че получената на база офертни цени, осреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 20% при реализация на пазара на имотите.

След направените проучвания и събраната информация за пазара на недвижимите имотите в района на оценявания се формира пазарна стойност в диапазон от 120-200 лв/кв.м.

В предвид на това, че сравнимите имоти са с различни параметри – големина и местоположение, то за конкретния случай е прието 150лв/кв.м. коректив от 0,85 за реализация на пазара и 0,40 за състояние/застроен, стари сгради със ЗП 91кв.м./

Съгласно квартална разработка се предвиденото застрояване в имота е: двуетажна жилищна сграда

Осреднена пазарна стойност на 1 м ²	51
Площ	189
Сравнителна стойност на земята (лв.)	9 640лв

Оценка на сградата

Цената за един квадратен метър застроена площ е определена на база данни за цени на СМР публикувани в специализираното издание "Строителен надзор" и "Справочник за цените в строителството" за 2013 год., както и обобщени данни за строителната стойност на различните по предназначението си видове сгради, като в цената на кв.м са включени всички разходи по проекта и надзора. От така получената строителна цена е приспаднато овехтяването, амортизацията, строителните недостатъци, физическата и морална остарялост на сградата.

При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията, степента на амортизация и икономическото изхабяване на сградите. Сградите са построени през 1910г., за типа строителство, експлоатационната годност на основната носеща конструкция е 80г. За конкретния случай физическото и икономическо овехтяване на сградите е прието – както следва в таблицата.

Площ	162,00	20,00	кв.м.
площ	142	20	кв.м.
таван	20	0	кв.м.
Строителна стойност на 1 кв.м. СМР	562	258	лв.
Обща стойност	97788	5160	лв.
Завишена ст-ст с разходи за проектиране, надзор, инвеститорски контрол и др. съпътстващи разходи	107567	5676	лв.
година на строителство	1910	1910	год.
Възраст към датата на оценката	104	104	год.
Овехтяване %	70%	70%	%
Овехтяване в лв.	68452	3612	лв.
икономическо и морално изхабяване %	35%	35%	
икономическо и морално изхабяване (лв.)	37648	1987	
Право на строеж	16135	851	лв.
Вещна стойност	17602	929	лв.

3.2. Обобщени резултати

Стойност на имота - земя и сгради	28 170лв
Стойност на сградите	18 530лв
Стойност на земята	9 640лв

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

4.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

4.2. Оценка на имота

Средната офертна стойност на аналогични омоти е 500лв/кв.м.. Предвид на това, че имота не се експлоатира, сградите са стари – построени през 1910г., морално и икономически остарели, общото им състояние е лошо /констатирано са повреди в основни елементи от носещата конструкция на къщата/ Препоръчителен е основен ремонт и реконструкция на сградата. Приложен е корекционен коефициент за офертност 0,85 коректив от 0,60 за състояние. Прието: 255лв/кв.м.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по сравнителен метод

36 200лв

5. ЛИКВИДНА СТОЙНОСТ

6.

5.1. Описание на метода

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

Ликвидна стойност

25 350лв

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Предложението за крайна пазарна стойност е:

МЕТОД	Пазарна стойност	теглови коефициент
Възстановителна стойност	28 170лв	0
Сравнителна стойност	36 200лв	1

Предложението за пазарна стойност на УПИ IV 6346 в кв. 239 с обща площ 189кв.м., ведно с построените: масивна жилищна сграда на два етажа със застроена площ от 71кв.м., построена през 1910г. и пристройка със ЗП 20кв.м., масивна конструкция построена през 1910г.

Административен адрес: ул. Патриарх Евтимий №3

Се основава на 100% от оценката по сравнителен метод

Пазарна стойност

36 200лв

Посочената пазарна стойност трябва да се третира, като временна, условна, което се дължи на финансовата криза засягаща пряко недвижимите имоти. Ликвидността на недвижимите имоти е трудна за прогнозиране поради пазарните условия.

Изготвил оценката:

инж. Боряна Мънева