

Недвижим имот –УПИ XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -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 XVI-1811, кв.335** с построената в него **жилищна сграда** по плана на  
**гр.Казанлък, общ.Казанлък**

**27 000 лв.**

(двадесет и седем хиляди лева)

**в. т.ч. земя: 11 400 лв.**

(единадесет хиляди и четиристотин лева)

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

/акт за частна общинска собственост № 1000/04.08.2011год/

**Земя- УПИ XVI-1811, кв.335 с площ 571 м2.**

**1 ет. жилищна сграда- ЗП= 97,00 м2.**

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

Лицензиран оценител:

/инж.П.Русинова/.....



**07. 04. 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 № 1000/04.08.2011год за частна общинска собственост
- Снимков материал на недвижимия имот
- Скица № 132/26.01.2012г. на Община Казанлък

Недвижим имот – **УПИ XVI-1811, кв.335** с построената в него **жилищна сграда, гр.Казанлък, -3**  
**община Казанлък**

**РЕЗЮМЕ**

**Възложител: Община Казанлък**

Вид на имота:	<b>УПИ XVI-1811, кв.335</b> с построената в него <b>жилищна сграда</b> по плана на <b>гр.Казанлък, общ.Казанлък</b>
Собственик:	Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 1000/04.08.2011год.
Технически параметри:	<b>Земя</b> –дворно място с площ <b>571кв.м.</b> <b>Сграда</b> - мас. монолитна сграда на 1 етаж , състояща се от три самостоятелни помещения със <b>ЗП = 97 м2.</b>
Местонахождение:	<b>гр.Казанлък,общ. Казанлък</b>
Местонахождение на територията на населеното място:	<b>УПИ XVI-1811, кв.335</b> в края на <b>втора</b> строителна зона на <b>гр.Казанлък</b>
Година на строителство:	<b>1967 год.</b>
Вид строителство:	Масивно монолитно с тухлени зидове и ст.бетониви плочи
Особености на имота-кратко описание:	<b>Земя</b> –дворно място с <b>площ 571 м2.</b> за което съгласно регулационен план одобрен с решение на ОС № 434 от 2006г. е отреден УПИ XV-1810 в кв.335, ведно с построената в него <b>масивна жилищна сграда</b> - на 1 етаж със <b>ЗП= 97м2.</b> Сградата се състои от три самостоятелни помещения. Имотът е ограден с плътна ограда.
За какво се използва имота:	за живеене
За какво може да се използва:	за живеене
Дата на Оценката:	<b>07.04.2015 год.</b>
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Вещната/възстановителна/ стойност Метод на Пазарните сравнения

**Предложена пазарна стойност:**

**на**

**УПИ XVI-1811, кв.335** с построената в него **жилищна сграда** по плана на **гр.Казанлък, общ.Казанлък**

**Предложена пазарна стойност:**

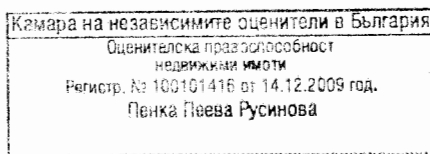
**27 000 лв.**

(двадесет и седем хиляди лева)

**в. т.ч. земя: 11 400 лв.**

(единадесет хиляди и четиристотин лева)

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



## ДОКЛАД

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- УПИ XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда 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 XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда със ЗП- 97м2.

**Земя:** дворно място с площ 571м2.

Външни комуникации –ел.захранване, водопровод

**Сграда-** 1 етажна жилищна сграда със ЗП- 97 м2.

Обектът е собственост на Община Казанлък.В имота се намира 1 етажна жилищна сграда строена през 1967 год. Етажът е на нивото на терена и се състои от 3 самостоятелни помещения, които са без санитарен възел, същият се намира в двора. В имота е имало незаконна жилищна сграда, която е премахната,като за това има издадено от Община Казанлък Удостоверение № 46/04.02.2015г.

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

**Ефективна дата на оценката:** 07.04.2015 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 Възстановителна стойност /метод на разходите/** – текущите разходи за идентично възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му, пригодена към реалната пазарна стойност като се вземат пред вид местните и регионални пазарни отношения.

**Силните страни на метода** се заключават в това, че стойността определена по този метод, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино актива от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, от което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.

**Слабите страни на метода** са, че резултатите получени вследствие на използването му за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като специфичното за пазара и неговите сили остават извън логиката на прилагания метод.

В конкретния случай този метод е целесъобразно да бъде използван, като един от методите.

**2. 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, възраст 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 571 м2, находящо се в края на втора строителна зона по плана на гр.Казанлък, за което съгласно регулационен план одобрен с решение на ОС № 434/2006г. е отреден УПИ XVI-1811 в кв.335, ведно с построената в него **масивна жилищна сграда**- на 1 етаж със **ЗП= 97 м2.**,-(по скица и данъчна оценка) и 132м2.(по акт за собственост), Разликата в площта на жилищната сграда е получена в резултат на съборената част от нея, която е била незаконна, като за това има издадено Удостоверение №46/04.02.2015г. на Община Казанлък удостоверяващо, че тази част от сградата е прамахната.Поради това площта на сграда вече е 97м2. Жилищната сграда е построена съгласно одобрения със Заповед №830/1968г.подробен устройствен план, при граници на имота:север-ул."Р.Душанова", изток-УПИ XVII-1811, запад-УПИ XV-1810, юг-терен"за озеленяване",съгласно акт за частна общинска собственост № 1000/04.08.2011год.

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.За жилищната сграда има Удостоверение № 97/19.03.2010г., което удостоверява,че жилищната сграда е търпима по смисъла на § 16,ал.1 от ПР на ЗУТ.Същият е допустим поправилата и нормативите действали по време на извършването му.

#### 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.335, УПИ XVI-1811**

##### Поддържане:

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

##### Привлекателност:

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

##### Тенденция за развитие на района:

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

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

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

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

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

Недвижим имот –УПИ XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -6  
община Казанлък

**Коментар:** Обектът се намира в края на втора строителна зона.Кварталът е непривлекателен, не добре благоустроен. Сградата в него представлява масивна едноетажна постройка с тухлени зидове, таван ст. бетонова плоча върху стар таван от дървен гредоред. Сградата е стара не добре устроена, без санитарен възел.

Дворното място е от 571м2.-имот с оптимална площ и лице към ул."Р.Душанова". Обектът е водоснабден и захранен с ел.енергия.

**Транспортна достъпност:**

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

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

**Местоположение:**

**В края на града** квартал **335** **УПИ XVI**  
На **второстепенна** улица в регулацията на **нивото** на терена

**Инженерна инфраструктура на обекта:**

Вода, електрозахранване, теренът е равен, но е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** Масивна монолитна постройка на 1 етаж.

**Етажност:** 1 етажа

**Вид на конструкцията:** масивна монолитна стоманобетонова конструкция с тухлени зидове, таван с дървен гредоред и допълнително ст. бет. плоча, покрив дървена констр. с керемиди.

**Строителни и конструктивни характеристики:**

**1.Сграда:**

Показатели	Жилищна сграда,строена 1967г
Застроена площ:	<b>ЗП=97,0 м2.</b>
Етажност:	Един етаж
Вид на обекта:	Жилищна сграда
Вид на конструкцията	Масивна монолитна сдървен гредоред и ст. бет.плоча
Основи на сградата	монолитни
Покрив:	Дървен конструкция с керемиди
Стени:	Тухлени с мазилка отвън и отвътре с мазилка
Под:	Бетонова настилка с балатум или с мокет
Дограма:	Дървена едноктна
Инсталации:	Ел, Водопровод

**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 макси-мална 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 под-брани обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания. При определяне цената на земята е отчетен факта, че имотът се намира в края на непривлекателен квартал в 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.

Недвижим имот –УПИ XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда, гр.Казанлък, -7  
община Казанлък

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

- 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 25% за офертна стойност се получава -26,78 лв./м2.-48,9 лв./м2. В случая най-ниската стойност е подходяща за сравнение, т.е 26,78 лв./м2. Тъй като местоположението на имота е непривлекателно, няма никакви подобрения, прилагам още един коеф-0,75 и получавам 20,08 лв./м2. Прието 20 лв./м2. Приемам, че в случая е най-подходящо да приема тази стойност на земята.

571 м2. x 20 лв./м2. = 11 420 лв. **Приемам 11 400 лв.**

**Стойност на Земята: 11 400 лв.**

**I. Оценка на недвижимия имот по Възстановителна стойност:**

На обекта на оценката е направен оглед и съответното заснемане. Изготвен е снимков материал на оценяваната сграда. Изпълнените СМР са остойностени съобразно действащите в настоящия момент цени за труд, материали, механизация и транспортни разходи. Цената за един квадратен метър застроена площ е определена на база данни за цени на СМР публикувани в специализираното издание "Строителен надзор" и "Справочник за цените в строителството" за 2014 год., както и обобщени данни за строителната стойност на различните по предназначението си видове сгради, като цената на проекта за м2, цената на строителния надзор за м2., цената на инвеститорския контрол на м2. и всички разходи за одобряване на проекта, издаване на разрешение за строеж и на разрешение за ползване, или към строителната цена по справочника се прибавя още средно около 25-30%, и след приспадане на съответното овехтяване и строителни недостатъци се получава стойността на имота по метода на вещната стойност. При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията и степента на амортизация на довършителните и инсталационни работи. Довършителните работи са **стандартно** изпълнение.

Недвижим имот –УПИ XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -8  
община Казанлък

**Вещна стойност:**

Сгради:	<b>Сграда ЗП = 97 м2., строена 1967год.</b>
Стойност на сградата	97 м2.х 400 лв./м2. = 38 800 лв.
Овехтяване,строителни ремонти и недостатъци:	-50% овехтяване -20% строит. недостатъци 15 520 лв. Прието 15 500 лв.
Вещна стойност:	<b>15 500 лв.</b>
Външни комуникации:Ел.захранване, водопровод	<b>450 лв.</b>
<b>Вещна стойност сграда+ комуникации</b>	<b>15 950 лв. Прието 16 000 лв.</b>

**Възстановителна стойност на имота: 16 000 лв.**

**2.Оценка на недвижимия имот по метода на Пазарни 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.

Информацията, която е ползвал оценителя не е записана в официални книжа. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите.

Тук се отчита и степента на търсене и предлагане на подобен вид обекти. След направени справки с агенции за недвижими имоти се установи, че предлаганите стойности на жилищни сгради с подобни строителни характеристики са следните:

	Предложена офертна стойност	ст-т с коеф.за офертност 20%
- Къща-60 м2 с двор 277 м2.-II-ра з.	- 40 000 лв.	32 000 лв.
- Къща-76 м2.,тухла,ст.пл.двор 422м2.до Зорница	- 33 000 лв.	26 400 лв.
- Къща 80 м2.-2ет. с двор-240 м2. под гарата	- 35 000 лв.	28 000 лв.
- Къща 90 м2.и гараж с двор 320 м2.-2-ра зона	- 45 000 лв.	36 000 лв.

Това са предлагани имоти с подобни характеристики на оценявания имот след прилагане на коеф. за офертност около 25% и ако приема средна стойност на земята в тези райони около 40 лв./м2.,се получава средна стойност за сравнение на сградите в диапазона от 125лв./м2 до 348 лв./м2., след отчитане състоянието на сградата,местоположението на имота и приетата стойност на земята, приемам средна стойност на сградата в имота в размер на **160 лв./м2.**

т.е 97м2. х160 лв./м2.= 15 520 лв. Прието **15 500 лв.**

**Оценка по метода на пазарните сравнения: 15 500 лв.**

**Заклучение за крайната стойност на сградата :**

Метод на оценка	Стойност -/лв./	Тегловен коэф.	Претеглена стойност /лв./
Оценка по метода на вещната стойност:	16 000	0,10	1 600
Оценка по метода на пазарните сравнения:	15 500	0,90	13 950
<b>Справедлива пазарна стойност:</b>			<b>15 550 лв. прието 15 600 лв.</b>

- 12 -



Недвижим имот –УПИ XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -9  
община Казанлък

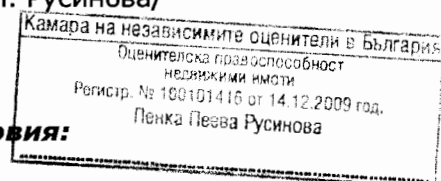
**Коментар:** Направените оценки по избраните методи образуват ценови диапазон, в чиито рамки се търси и крайната оценка. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието на пазара на недвижими имоти в района, в който се намира оценявания обект, към датата на оценката.

**Препоръчителна пазарна стойност на сградата със земята:**  
15 600 лв.+11 400 лв. = 27 000 лв.

**Препоръчана стойност на недвижимия имот:**

**УПИ XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда, гр.Казанлък**  
**27 000 лв.**  
(двадесет и седем хиляди лева)  
**в. т.ч. земя: 11 400 лв.**  
(единадесет хиляди и четиристотин 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 укривил 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.

Недвижим имот –УПИ XVI-1811, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък,-10  
община Казанлък

**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:** 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:**

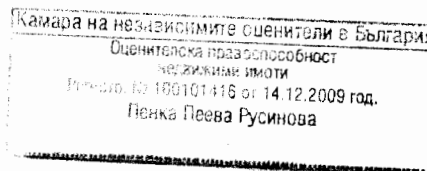
1. Имам деветнадесет години професионален опит за оценяване на имоти;
2. Не съм заинтересована от отчуждаването или от разпореждането, не съм роднина по права линия без ограничения, по съребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.

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

07.04.2015 г.  
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:

/инж. П. Русинова/.....



- 14 -



## 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: 09-08-2011

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Вх. рег. №: 4414

Стефан Христов Дамянов

Ак. 148 том 13 н.р. 2744

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислава Дяконова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1000  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Л. 31276

Регистър 1 - 200

Досие 334 Картотека 1



1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	04.08.2011 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС; § 42 от ПЗР на ЗОС, Заповед №868/2011г. на кмета
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 571,00 кв.м. ( петстотин седемдесет и един кв.м.)  ведно с построената върху него сграда-масивна конструкция, жилищна, на един етаж, със застроена площ ЗП=132(сто тридесет и два)кв.м., състояща се от четири помещения, построена 1967(хиляда деветстотин шестдесет и седма) година. (Удостоверение № 97/2010 г по §16 ал. 1 от ПЗР на ЗУТ )
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 335 УПИ: XVI Заповед: Решение 434/06г, ОБС пл./ид. №: 1811 местност: ж.к.: ул: РАХАИЛ ДУШАНОВА №: 23 бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север- ул. "Р. Душанова", изток-УПИ XVII-1811 юг- терен "за озеленяване"; запад - УПИ XV-1810
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	28263,30

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ: няма

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

9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

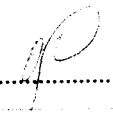
Име	Основание	Дата
-----	-----------	------

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 , Гл.експерт  
(трите имена и длъжност)

Подпис:.....

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:

**ОБЩИНА КАЗАНЛЪК**  
**ДИРЕКЦИЯ "УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА"**

СКИЦА № 132 26.01.2012 М 1: 500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот № XVI/1811 кв. 335  
кад. район 305 гр./с/ КАЗАНЛЪК  
Площ на имота 7011.571 м<sup>2</sup> Собствено място в имота 7011.571 м<sup>2</sup>

Имотът е записан на: ОБЩИНСКО  
АОС № 1000/Ч.08.2011г.

нот. акт № ..... т. .... дело ..... от ..... г.

нот. акт № ..... т. .... дело ..... от ..... г.

нот. акт № ..... т. .... дело ..... от ..... г.

нот. акт № ..... т. .... дело ..... от ..... г.

Таксата от СЛУЖ лв. е внесена с кв. кв. № .....

Скицата ще служи за: ПРОДАЖБА

План за регулация одобрен с: РЕШ. НА ОС № 434/2006г.

Одобен подр. устр. план заповед № 830 от 1968г.

Одобен кадастр. план заповед № 20-4-41 от 2003г.

Изчертал: [Signature] ИВ. МАРОВА

Изчислил: [Signature]

Ст. експерт "КР": [Signature]

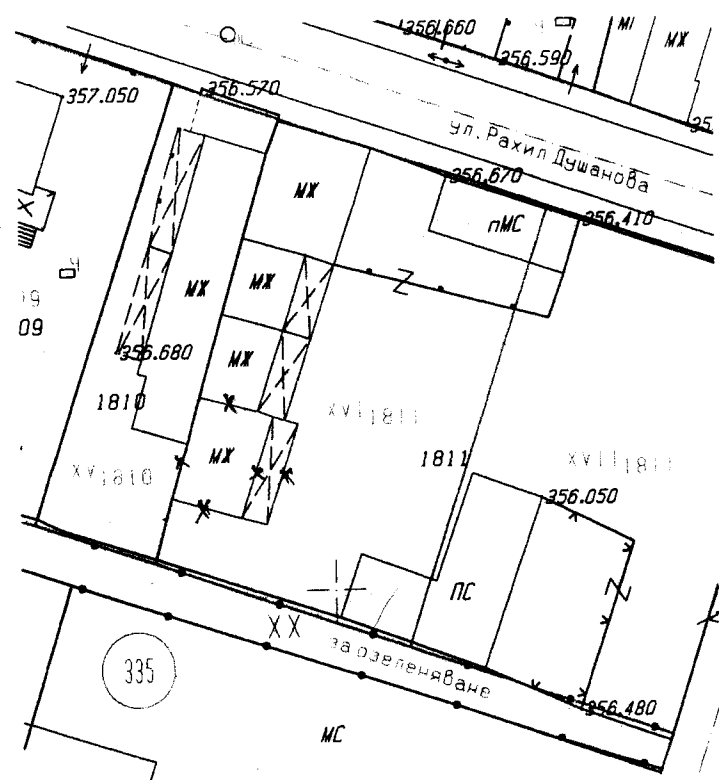
ЗАБЕЛЕЖКА: УПИ XVI/1811 В КВ. 335

СА ИДЕНТИЧНИ С ПЛАН ЗА КВ. 335

ПО ПЛАНА НА ГР. КАЗАНЛЪК, ОДОБР.

СЪС ЗАП. № 829/830

ПЛАВЕН АРХИТЕКТ: [Signature]



Няма промени  
по плана.  
28.01.2015г. - [Signature]

-11-



Изх. № 7404019602 / 12.02.2015 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

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 6100 гр.КАЗАНЛЪК ул.РАХАИЛ ДУШАНОВА N: 23, кадастрален номер 1811 от 2002 квартал 335, УПИ парцел XVI/1811 одобрен през 2006 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 идентификатор: .....	97,00		1/1	13 594,10	13 594,10
Земя идентификатор: .....	571,00		1/1	9 764,10	9 764,10

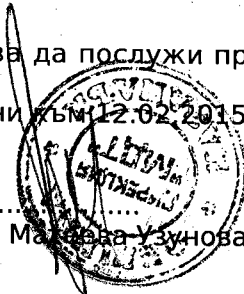
данъчната оценка на гореописания имот е: 23358.20 лв. словом  
 ДВАДЕСЕТ И ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 23358.20 лв. словом  
 ДВАДЕСЕТ И ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404019602/12.02.2015 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 12.02.2015 г.

Подпис: .....  
 Издал: Мая Магалева-Узунова





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

Дирекция за национален строителен контрол

Приложение №4  
към чл.13

### ПРОТОКОЛ

за установяване състоянието на строежа и строителната площадка след започване на принудителното изпълнение

Днес 15.08.2011 год., работна група в състав:

- инж. ГОЯН ГЕОРГИЕВ ГОЯНОВ - ПАЗЕН  
инспектор в РО "НСК" Стара Загора, при РДНСК-югоизточен район
- инж. КРЕМЕНА ДАНИЕЛА КИРОВА -  
инспектор в РО "НСК" Стара Загора, при РДНСК-югоизточен район
- инж. \_\_\_\_\_  
инспектор в РО "НСК" Стара Загора, при РДНСК-югоизточен район
- инж. СЛАВИ БОЧЕВ ЧУКАНОВ - ТЕХНИЧЕСКО ОДИТЕЛ П.С.Е.А.П. СОФИЯ  
в качеството си на изпълнител на Заповед № ДК02-ЮМР-106 / 26.05.2011 год.

в присъствието на:

- ХЮСЕИН СМОДЕЙЧАН МИХТЪФ - ПАЗЕН СПЕЦИАЛИСТ КР  
при Община - КАЗАНЪК, гр. КАЗАНЪК
  - МИХЕН ВЕРОЛИНОВ ГЕНЧЕР ПИЛОТ РДЖ гр. КАЗАНЪК
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
- в 14 часа, приключи премахване на незаконен строеж: "ШКОЛНИК СЕИДА"

находящ се в УЛИЦА XVI - 1811, СЕ 305 ПО ПЛ НА ГР. КАЗАНЪК  
с административен адрес: гр. КАЗАНЪК, ул. РАИЛ ДУШАНОВА № 23  
изграден от ФИЛАНТ МИХАЙЛОВ ФИЛАНТОВ

Заповед № ДК02-ЮМР-106 / 26.05.2011 год. на началника на ДНСК / РДНСК - югоизточен район е изпълнена.

Строежът е приведен в състояние - негоден за ползване. Строителната площадка е в следното състояние: НЕ Е ПОСТИГНАТА СТ. СТРОИТЕЛНИТЕ СТ. РАБОТИ. Приведените стр. работи в съст. от ДНСК, РДНСК и ПИЛОТ РДЖ са извършени в съст. на администрацията.

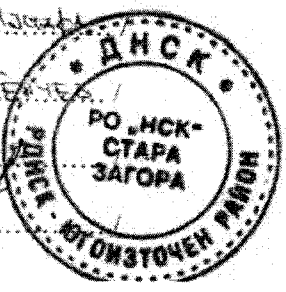
ПРИСЪСТВАЛИ:

- [Signature] / Х. Мисирли
- [Signature] / К. Кирова
- [Signature]
- [Signature]

СЪСТАВИЛИ:

- [Signature] / инж. Г. Голянов
- [Signature] / инж. Кр. Кирова
- [Signature]
- [Signature] / инж. С. Чуканов

ДНСК - РО "НСК" СТАРА ЗАГОРА  
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА  
Дата: \_\_\_\_\_ Подпис: \_\_\_\_\_



## УДОСТОВЕРЕНИЕ

№.....46.....10402.....2015 г.

Дирекция "Устройство на територията и транспорт" при Община Казанлък издава настоящото удостоверение по заявление с вх. №422-2/ 28.01.2015 от Боряна Николаева Кирева ст. експерт ПКП, в уверение на това, че:

В УПИ XVI-1811 ,кв.335 одобрен с Решение 434/2006г. собственост на община Казанлък съгласно Акт №1000 от 04.08.2011г., съществуваща жилищна сграда /южна/ и незаконно надстроения над нея втори етаж в имота са съборени към настоящия момент. За събарянето е изготвен протокол от 15.12.2014 г. на ДНСК-Стара Загора, в изпълнение на Заповед ДК02-ЮИР-106/26.05.2014 г.

Настоящото се издава да послужи пред Дирекция ОССППЧП - гр. Казанлък.

ДАНИЕЛА КОЕВА  
Зам. кмет по строителство,  
инфраструктура и транспорт, община Казанлък





Недвижим имот –УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -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

**О Ц Е Н К А**

на

**УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда по плана на  
гр.Казанлък, общ.Казанлък**

**Предложена пазарна стойност**

**12 000 лв.**

(дванадесет хиляди лева)

**в. т.ч. земя: 4 300 лв.**

(четири хиляди и триста лева )

**СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък**

/акт за частна общинска собственост № 999/04.08.2011год/

**Земя- УПИ XV-1810, кв.335 с площ 241 м2.**

**1 ет. жилищна сграда- ЗП= 84,00 м2.**

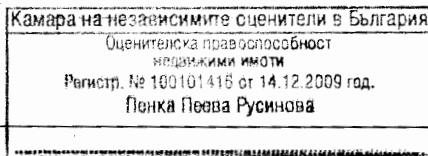
**Местоположение: Втора строителна зона , гр.Казанлък, общ. Казанлък**

**Лицензиран оценител:**

/инж.П.Русинова/.....



**07.04.2015 г.  
гр.Казанлък**



21

**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 № 999/04.08.2011год за частна общинска собственост
- Снимков материал на недвижимия имот
- Скица № 133/26.01.2012г. на Община Казанлък

22

Недвижим имот –УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -3  
община Казанлък

**РЕЗЮМЕ**

**Възложител: Община Казанлък**

Вид на имота:	<b>УПИ XV-1810, кв.335</b> с построената в него <b>жилищна сграда</b> по плана на <b>гр.Казанлък, общ.Казанлък</b>
Собственик:	Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 999/04.08.2011год.
Технически параметри:	<b>Земя</b> –дворно място с площ <b>241кв.м.</b> <b>Сграда</b> - мас. монолитна сграда на 1 етаж със <b>ЗП = 84 м2.</b>
Местонахождение:	<b>гр.Казанлък,общ. Казанлък</b>
Местонахождение на територията на населеното място:	<b>УПИ XV-1810, кв.335</b> в края на <b>втора</b> строителна зона на <b>гр.Казанлък</b>
Година на строителство:	1967 год.
Вид строителство:	Масивно монолитно с тухлени зидове и ст.бетониви плочи
Особености на имота-кратко описание:	<b>Земя</b> –дворно място с <b>площ 241 м2.</b> за което съгласно регулационен план одобрен с решение на ОС № 434/2006г.е отреден УПИ XV-1810 в кв.335, ведно с построената в него <b>масивна жилищна сграда</b> - на 1 етаж със <b>ЗП= 84м2.</b> Сградата е в лошо състояние без санитарен възел в нея.Имотът е ограден с плътна ограда.
За какво се използва имота:	за живеене
За какво може да се използва:	за живеене
<b>Оценка:</b>	
Дата на Оценката:	<b>07.04. 2015год.</b>
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Вещната/възстановителна/ стойност Метод на Пазарните сравнения

**Предложена пазарна стойност  
на**

**УПИ XV-1810, кв.335** с построената в него **жилищна сграда** по плана на **гр.Казанлък, общ.Казанлък**

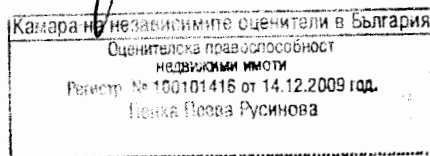
**12 000 лв.**

(дванадесет хиляди лева)

**в. т.ч. земя: 4 300 лв.**

(четири хиляди и триста лева)

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



## ДОКЛАД

**Предмет на заданието:** Оценка на недвижим имот- УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда 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 XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда със ЗП- 84м2.

**Земя:** дворно място с площ 241м2.

Външни комуникации –ел.захранване, водопровод

**Сграда- 1 етажна жилищна сграда със ЗП- 84 м2.**

Обектът е собственост на Община Казанлък.В имота се намира 1 етажна жилищна сграда строена през 1967 год.Етажът е на нивото на терена и се състои от 4 бр. стаи, но е без санитарен възел.

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

**Ефективна дата на оценката:** 07.04.2015 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 Възстановителна стойност /метод на разходите/** – текущите разходи за идентично възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му, пригодена към реалната пазарна стойност като се вземат пред вид местните и регионални пазарни отношения.

**Силните страни на метода** се заключават в това, че стойността определена по този метод, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино актива от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, от което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.

**Слабите страни на метода** са, че резултатите получени вследствие на използването му за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като специфичното за пазара и неговите сили остават извън логиката на прилагания метод.

В конкретния случай този метод е целесъобразно да бъде използван, като един от методите.

**2. 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.

Недвижим имот –УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -5  
община Казанлък

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, възраст 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 241 м2, находящо се в края на втора строителна зона по плана на гр.Казанлък, за което съгласно регулационен план одобрен с решение на ОС № 434/2006г. е отреден УПИ XV-1810 в кв.335, ведно с построената в него **масивна жилищна сграда-** на 1 етаж със **ЗП= 84м2.**, която е построена съгласно одобрения със Заповед №830/1968г.подробен устройствен план, при граници на имота:север-ул."Р.Душанова",изток-УПИ XVI-1811, запад-УПИ XIV-1809, юг-терен"за озеленяване",съгласно акт за частна общинска собственост № 999/04.08.2011год.

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.За жилищната сграда има Удостоверение № 98/19.03.2010г., което удостоверява,че жилищната сграда е търпима по смисъла на § 16,ал.1 от ПР на ЗУТ.Същият е допустим по правилата и нормативите действали по време на извършването му.

#### 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.335, УПИ XV-1810**

**Поддържане:**

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

**Привлекателност:**

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

**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. Сградата в него представлява масивна едноетажна постройка с тухлени зидове, таван ст. бетонова плоча върху стар таван от дървен гредоред. Сградата е стара не добре устроена,без санитарен възел.

Дворното място е от 241м2.-маломерен парцел с много малко лице-6,5 м., тесен и дълъг, не позволява повече и по-различно застрояване от съществуващото. Обектът е водоснабден и захранен с ел.енергия.

Недвижим имот –УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -6  
община Казанлък

**Транспортна достъпност:**

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

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

**Местоположение:**

В края на града квартал 335 УПИ XV  
На второстепенна улица в регулацията на нивото на терена

**Инженерна инфраструктура на обекта:**

Вода, електрозахранване, теренът е равен, но е без тротоар и улична настилка.

**Вид на обекта:** Масивна монолитна постройка на 1 етаж.

**Етажност:** 2 етажа

**Вид на конструкцията:** масивна монолитна стоманобетонова конструкция с тухлени зидове, таван с дървен гредоред и допълнително ст. бет. плоча, покрив дървена констр. с керемиди.

**Строителни и конструктивни характеристики:**

**1.Сграда:**

Показатели	Жилищна сграда,строена 1967г
Застроена площ:	<b>ЗП=84,0 м2.</b>
Етажност:	Един етаж
Вид на обекта:	Жилищна сграда
Вид на конструкцията	Масивна монолитна сдървен гредоред и ст. бет.плоча
Основи на сградата	монолитни
Покрив:	Дървен конструкция с керемиди
Стени:	Тухлени с мазилка отвън и отвътре с мазилка
Под:	Бетонена настилка с балатум или с мокет
Дограма:	Дървена еднокатна
Инсталации:	Ел, Водопровод

**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 непривлекателен квартал в 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

26

Недвижим имот –УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -7  
община Казанлък

- 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

- 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.В случая най-ниската стойност е подходяща за сравнение, т.е 28,6 лв./м2. Тъй като местоположението на имота е непривлекателно, така също площта му е много малка, лицето също е много малко и не позволява застрояване повече и по-различно от съществуващото, прилагам още един коеф- 0,62 и получавам 18 лв./м2. Приемам, че в случая е най-подходящо да приема тази стойност на земята.

241 м2. x 18 лв./м2. = 4 338лв. **Приемам 4 300 лв.**

**Стойност на УПИ XV-1810, кв.335 с площ 241 м2.: 4 300 лв.**

#### **I.Оценка на недвижимия имот по Възстановителна стойност:**

На обекта на оценката е направен оглед и съответното заснемане. Изготвен е снимков материал на оценяваната сграда. Изпълнените СМР са остойностени съобразно действащите в настоящия момент цени за труд, материали, механизация и транспортни разходи. Цената за един квадратен метър застроена площ е определена на база данни за цени на СМР публикувани в специализираното издание "Строителен надзор" и "Справочник за цените в строителството" за 2014 год., както и обобщени данни за строителната стойност на различните по предназначението си видове сгради, като цената на проекта за м2, цената на строителния надзор за м2., цената на инвеститорския контрол на м2. и всички разходи за одобряване на проекта, издаване на разрешение за строеж и на разрешение за ползване, или към строителната цена по справочника се прибавя още средно около 25-30%, и след приспадане на съответното овехтяване и строителни недостатъци се получава стойността на имота по метода на вещната стойност. При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията и степента на амортизация на довършителните и инсталационни работи. Довършителните работи са **стандартно** изпълнение.

27

Недвижим имот –УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -8  
община Казанлък

**Вещна стойност:**

Сгради:	Сграда ЗП = 84 м2., строена 1967год.
Стойност на сградата	84 м2.х 290 лв./м2. = 24 360 лв.
Овехтяване,строителни ремонти и недостатъци:	-50% овехтяване;30% строит. недостатъци 8 526 лв.
Вещна стойност:	<b>8 500 лв.</b>
Външни комуникации:Ел.захранване, водопровод	Включени са в горната стойност
<b>Вещна стойност сграда+ комуникации</b>	<b>8 500 лв.</b>

**Възстановителна стойност на имота: 8 500 лв.**

**2.Оценка на недвижимия имот по метода на Пазарни 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.

Информацията, която е ползвал оценителя не е записана в официални книжа. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите.

Тук се отчита и степента на търсене и предлагане на подобен вид обекти/етаж от жилищна сграда/. След направени справки с агенции за недвижими имоти се установи, че предлаганите стойности на жилищни сгради с подобни строителни характеристики са следните:

	<u>Офертни стойности</u>	<u>Намалени с около 15%</u>
- Къща- 1ет. с двор 320м2.	- 28 000 лв.-15%	- 23 800 лв.
- Къща -1ет. с гараж и двор 500м2.	- 56 500 лв.-15%	- 48 000 лв.
- Къща 1ет с гараж и двор 380 м2.	- 64 000 лв.-15%	- 54 500 лв.
- Къща 1ет. с двор 422 м2.до Тюлбето	- 33 000 лв.-15%	- 28 000 лв.

Ако направим сравнение на оценяваната жилищна сграда с дворно място с предложените за продажба имоти и след прилагане на коеф за офертност 0,85, се получава средна стойност между имотите – 32 800 лв.

Ако приема средна стойност на земята на сравняваните имоти около 50 лв./м2.,(за II-ра зона) се получава средна стойност на жилищните сгради в границите от 85 до 340 лв./м2. в зависимост от състоянието на сградата местоположението на имота. Съобразявайки се с това и със състоянието на оценявания имот приемам средна стойност на жил. сграда по този метод в размер на 92 лв./м2.т.е стойността на жилищната сграда по метода на пазарните сравнения ще бъде около 7 700 лв.

**Оценка по метода на пазарните сравнения: 7 700 лв.**

28



Недвижим имот –УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък, -9  
община Казанлък

**Заклучение за крайната стойност на сградата :**

Метод на оценка	Стойност -/лв./	Тегловен коэф.	Претеглена стойност /лв./
Оценка по метода на вещната стойност:	8 500	0,1	850
Оценка по метода на пазарните сравнения:	7 700	0,9	6 930
<b>Справедлива пазарна стойност:</b>			7 780 лв. <b>прието 7 800 лв.</b>

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

**Пазарна стойност със земята: 7 800 лв.+4 300 лв.= 12 100 лв. Прието 12 000 лв.**

**Предложена пазарна стойност на недвижим имот:**

**УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда, гр.Казанлък  
12 000 лв.**

(дванадесет хиляди лева)

**в. т.ч. земя: 4 300 лв.**

(четири хиляди и триста 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:**

29

Недвижим имот –УПИ XV-1810, кв.335 с построената в него жилищна сграда,гр.Казанлък,-10  
община Казанлък

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 :  
качеството си на оценител на общински имот:

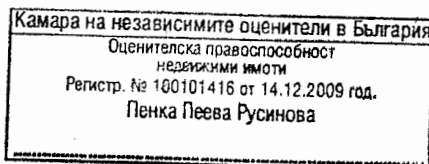
от гр. Казанлък, ул. „3-ти Март“ № 4 в

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

1. Имам деветнадесет 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.

07.04.2015 г.  
гр.Казанлък

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



30



**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: 09-08-2011

Вх. рег. №: 4413  
 Акм 147 том 13 и л. 2743.  
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
 Боряна Дзихова

КМЕТ НА ОБЩИНА:  
 Стефан Христов Дамянов  
 /име, презиме и фамилия/

/име, презиме и фамилия/

**АКТ № 999 Л. 31275**  
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**



Регистър 1 - 200  
 Досие 333      Картотека 1

<b>1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:</b>	04.08.2011 год.
<b>2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ</b>	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС; § 42 от ПЗР на ЗОС, Заповед №868/2011 г. на кмета
<b>3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:</b>	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 241.00 кв.м. ( двеста четиридесет и един кв.м.)  ведно с построената върху него сграда-масивна конструкция, жилищна, на един етаж, със застроена площ ЗП=84 (осемдесет и четири)кв.м., построена 1967(хиляда деветстотин шестдесет и седма) година. (Удостоверение № 98/2010 г по § 16 ал. 1 от ПЗР на ЗУТ )
<b>4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:</b>	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 335      УПИ: XV      Заповед: Решение 434/06г, ОБС пл./ид. №: 1810      местност: ж.к.:      ул: РАХАИЛ ДУШАНОВА      №: 23 бл:      вх:      ет:      ап.№:
<b>5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:</b>	север- ул."Р.Душанова", изток-УПИ XVI-1811 юг- терен "за озеленяване"; запад - УПИ XIV-1809
<b>6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:</b>	15893,40 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

, Гл. експерт

(трите имена и длъжност)

Подпис: 

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

# ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

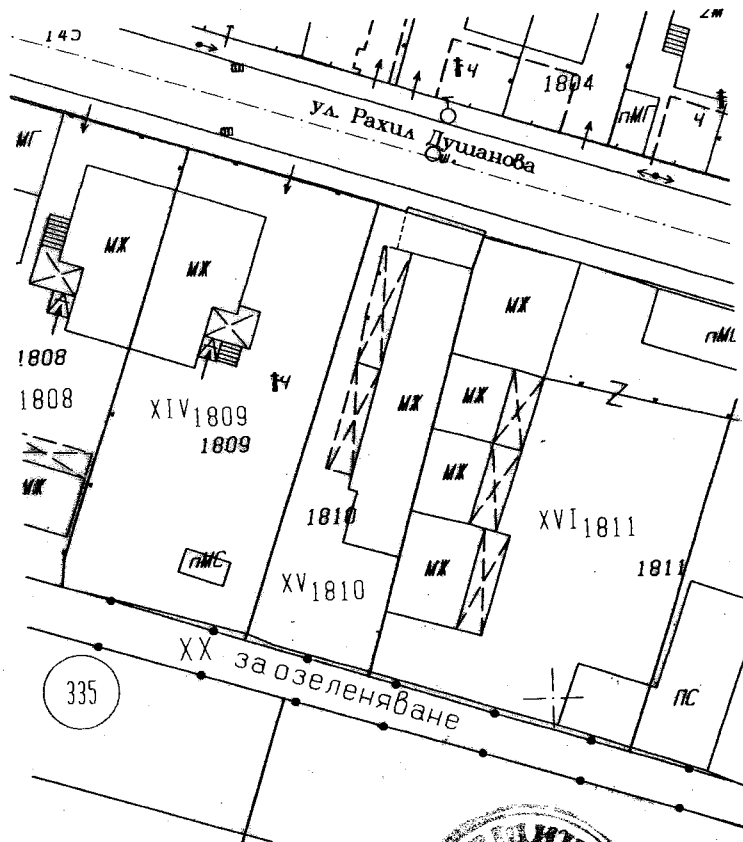


СКИЦА № 1259 / 15.08.2014 г. М 1:500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот XV 1810, кв. 335, кад.район 505 гр/к. КАЗАНЛЪК  
Площ по действията ПУП 241 м<sup>2</sup>  
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 434/2006 г. на ОДЗ, предходен ПУП заповед № 300-4-41/11.09.2003 г.  
Кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-41/11.09.2003 г.

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АЧОС № 399 / 4.08.2011 г.
2. с док. за собств. АЧ № 17 т. 13.8х.р. 4413/9.08.11 г. т. АС8/
3. с док. за собств.

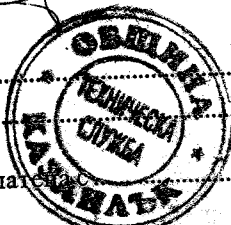


Наредба за изменение на териториалния план  
17.08.2015 г.

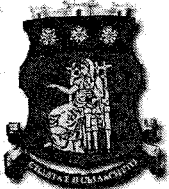
**ЗАБЕЛЕЖКА:**

Скицата да послужи за..... Такса от СКУХ..... платена.....

Изработил: *[Signature]*  
(*[Name]*)



Съгласувал: *[Signature]*  
(*[Name]*)



Изх. № 7404020421 / 27.03.2015 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

З уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се  
 в 6100 гр.КАЗАНЛЪК ул.РАХАИЛ ДУШАНОВА N: 25, кадастрален номер 1810 от 2003 квартал 335,  
 УПИ парцел XV/1810 одобрен през 2006 г., идентификатор на поземления имот ..... и

Представяващ Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище идентификатор: .....	84,00		1/1	7 161,30	7 161,30
Земя идентификатор: .....	241,00		1/1	4 207,90	4 207,90

данъчната оценка на гореописания имот е: 11369.20 лв. словом  
**ЕДИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 20 СТ.**

за собственика е: 11369.20 лв. словом  
**ЕДИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 20 СТ.**

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404020421/27.03.2015 г., за да послужи пред ОБЩИНА  
 КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 27.03.2015 г.

Подпис: .....  
 Издал: Мая Матеева Узунова

