

Недвижим имот – УПИ V-8042, кв.487, представляващ празен имот с площ 258 м2., за произв. -1
дейност и стоп. инициатива, гр.Казанлък, община Казанлък

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ

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

О Ц Е Н К А

на

**УПИ V-8042 , кв.487, представляващ празен имот с площ 258 м2. за произв.
дейности и стоп. инициативи по плана на гр.Казанлък, общ.Казанлък**

Предложена пазарна стойност:

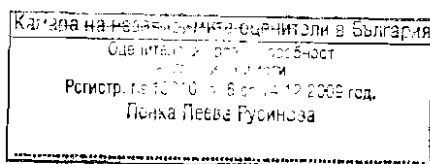
4 000 лв.

/цетири хиляди лева/

СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА- гр. Казанлък

/акт за частна общинска собственост № 1772/01.04.2013год/

**Земя- УПИ V-8042, кв.487 с площ 258 м2. /за производствена и стопанска
инициатива/**



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

Лицензиран оценител:

/инж.П.Русинова/.....

**27. 06. 2013 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 № 1772/01.04.2013год за частна общинска собственост
 - Скица № 766/16.05.2013г. на Община Казанлък

Недвижим имот – УПИ V-8042, кв.487, представляващ празен имот с площ 258 м2., за произв. -3 дейност и стоп. инициатива, гр.Казанлък, община Казанлък

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

Вид на имота:	УПИ V-8042, кв.487 в гр.Казанлък, общ.Казанлък
Собственик:	Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 1772/01.04.2013год.
Технически параметри:	Земя –имот за производствена и стопанска инициатива с площ 258 кв.м.
Местонахождение:	гр.Казанлък,общ. Казанлък
Местонахождение на територията на населеното място:	УПИ V-8042, кв.487 четвърта пром. строителна зона на гр.Казанлък
Година на строителство:	-
Вид строителство:	-
Особености на имота-кратко описание:	Земя – имот с площ 258 м2., за който съгласно реш. на ОС №433/2006г. УПИ V-8042 в кв.487 се разделя на УПИ V-8042 и УПИ XI-8813 –за трафопост , със Зап. № 420/04.03.2013г. се променя границата между УПИ V и УПИ XI, като се отреждат УПИ V-8042 и УПИ XI-8813- за трафопост.УПИ V-8042 е за производствени дейности и стопанска инициатива
За какво се използва имота:	Незастроен имот
За какво може да се използва:	за производствени дейности и стопанска инициатива
Оценка:	
Дата на Оценката:	27.06.2013 год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Пазарните сравнения

ПРЕДЛОЖЕНА КРАЙНА ОЦЕНКА:

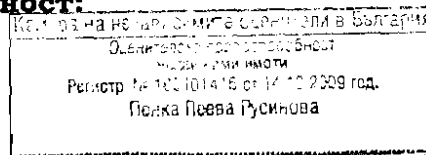
на

УПИ V-8042, кв.487 по плана на гр.Казанлък, общ.Казанлък

Предложена пазарна стойност:

4 000 лв.

/четири хиляди лева/



Лицензирани оценители:

/инж. Пенка Русинова/

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот- УПИ V-8042, кв.487 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 V-8042, кв.487

Земя: празен имот с площ 258 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: 27.06.2013 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.

Приложен стандарт 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.

Правен статут на обекта: Обектът е недвижим имот,представляващ празен имот с площ от 258 м2 в кв.487 се намира в четвърта пром. строителна зона по плана на гр.Казанлък, за който имот е отреден УПИ V-8042, в кв.487 и с действащ ПУП одобрен със заповед № 435 от 25.05.2004 г., предходен ПУП –заповед № 420/04.03.2013г при граници на имота: север –УПИ XI-8813-за трафопост; изток и юг - улици; запад- УПИ IV-9236.

Обектът е собственост на Община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 1772/01.04.2013г. Не е на лице съсобственост върху имота с друго лице-физическо и /или юридическо. Към него няма реституционни претенции и няма наложени възбрани или тежести и може да бъде предмет на сделка.

Обобщено описание на района:

Местонахождение на района:

Населено място:	гр.Казанлък, общ. Казанлък
Функционален тип:	II по ЕКНМ в Р.България
Зона:	четвърта пром. строителна зона
Квартал:	кв.487, УПИ V-8042

Недвижим имот –УПИ V-8042, кв.487, представляващ празен имот с площ 258 м2., за произв. -5 дейност и стоп. инициатива, гр.Казанлък, община Казанлък

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 четвърта промишлена строителна зона на града. Това е място за производствена и стопанска дейност. Имотът е с площ от 394м2., това е маломерен имот, особено като се има в предвид предназначението на имота. Като самостоятелен имот той не е в състояние да функционира, единствено най-рационално е да бъде придаден към съседния имот, ако собственикът му желае да го закупи. 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:

Местоположение:

В края на града квартал 487 УПИ V
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

Недвижим имот - **УПИ V-8042, кв.487**, представляващ **празен имот** с площ **258 м2.**, за произв. -6
дейност и стоп. инициатива, гр.Казанлък, 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
- ъглов имот- позволява по-добро и рационално застрояване

- имот с площ 4 000 м2 - 48 000 лв.-	12,0 лв./м2.	- 20% за оферта -	9,60 лв./м2.
- имот с площ 3 500 м2 - 80 000 лв.-	22,85 лв./м2.	- 20% за оферта -	18,28 лв./м2.
- имот с площ 2 700 м2 - 70 000 лв.-	25,92 лв./м2.	- 20% за оферта -	20,74 лв./м2.
- имот с площ 3 600 м2. - 108 000 лв.-	30,00 лв./м2.	- 20% за оферта -	24,0 лв./м2.

В предвид горе цитираното е видно, че след приспадане на около 20% за офертност пазарната стойност на имотите е в границите от 9,6 лв./м2. до 24,0 лв./м2. Тъй като оценяваният имот е маломерен и е без изградена инженерна инфраструктура и е с много малка площ в предвид предназначението си/за производствени дейности и стопанска инициатива/ и може да бъде използван само, като придаваем към съседен имот.

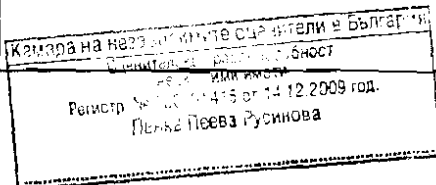
Във връзка с всичко цитирано по-горе предлагам средна пазарна стойност от **15,0 лв./м2.**
258 м2. x 15,0 лв./м2. = 3 870 лв. Приемам 4 000 лв.

Предложена пазарна стойност на недвижим имот:

УПИ V-8042, кв.487, представляващ **празен имот** с площ **258 м2.** за произв.
дейности и стоп. инициатива по плана на гр.Казанлък, общ.Казанлък

4 000 лв.

/четири 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.

Недвижим имот –УПИ V-8042, кв.487, представляващ празен имот с площ 258 м2., за произв. -7 дейност и стоп. инициатива, гр.Казанлък, община Казанлък

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 повешения на сградата.

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

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

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Подписаната инж.Пенка Пеева Русинова , ЕГН 5312257530, от гр. Казанлък, ул. „Тулово“ № 17, вх. А, ап.18, в качеството си на оценител на общински имот:

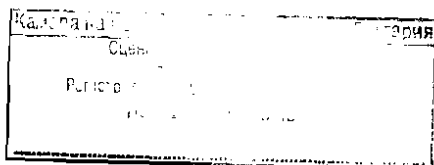
ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Имам шестнадесет 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.

27.06.2013 г.
гр.Казанлък

Лицензиран оценител:
/инж. П. Русинова/





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

Изх. № 7404007884 / 01.07.2013 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в гр.КАЗАНЛЪК , кадастрален номер 8042 от 2003 квартал 482, УПИ парцел V/8042 одобрен през 2013 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	258,00		1/1	2 335,20	2 335,20

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 2335.20 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 20 СТ.

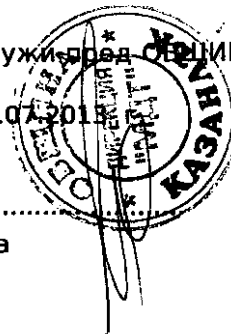
за собственика е: 2335.20 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404007884/26.06.2013 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 01.07.2013 г.

Подпис:

Издаде: Мая Матеева Узунова



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

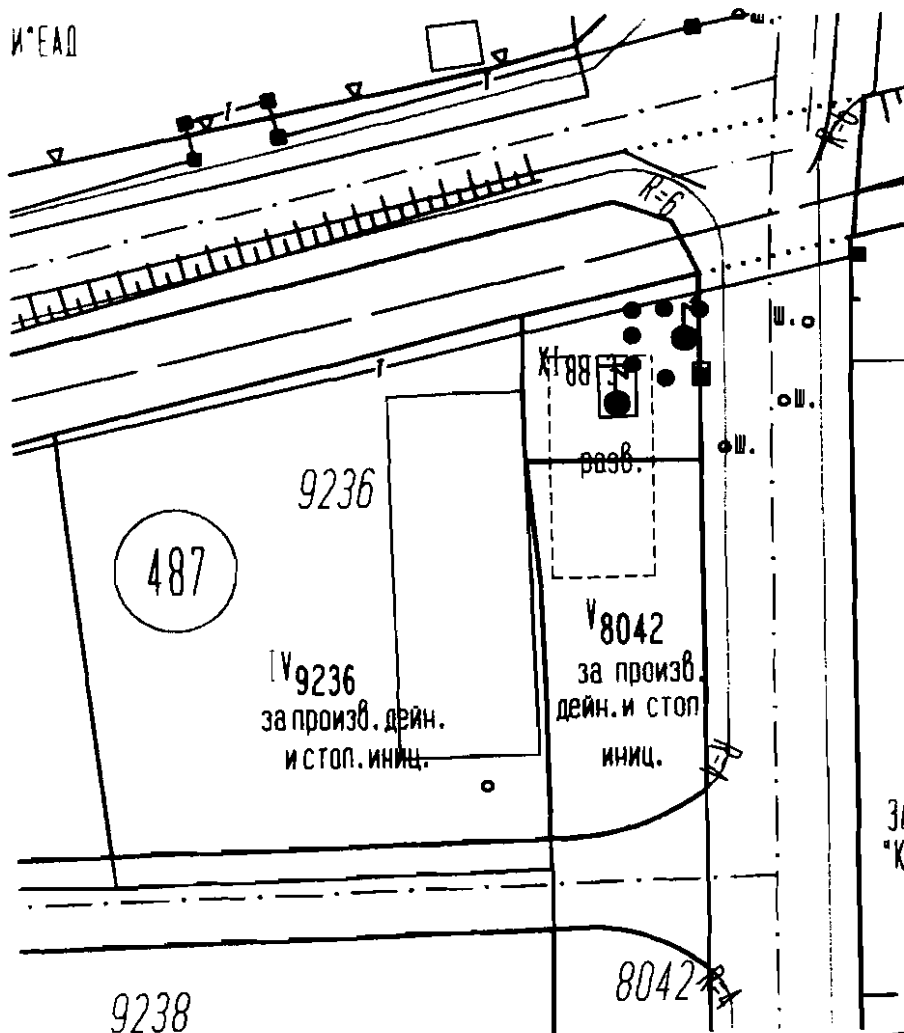


СКИЦА № 766/16.05.2013. М 1:500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот V8042, кв. 487, кад. район 501, гр/с/ КАЗАНЛЪК.
 Площ по действащия ПУП 238 м²
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 433/25.05.2006 г., предходен ПУП заповед № 420/14.03.2013 г.
 Кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-16/2009 г.

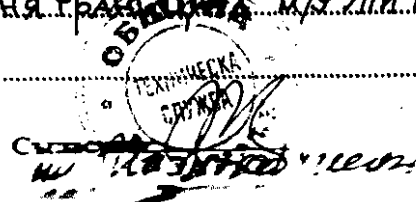
Собственици:

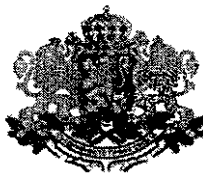
1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АДС/4/ № 1772/10.04.2013 г.
2. , с док. за собств.
3. , с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА: С реш. на РС № 433/2006 г. УПИ V8042 в кв. 487 се разделя на V8042 и XI за трафопост. Със зап. № 420/14.03.2013 г. с.с. променя границите на УПИ V8042 и XI за траф. в кв. 487.
 Скицата да послужи за ПРОДАЖБА. Такса от СЛУН платена с

Изработил:





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

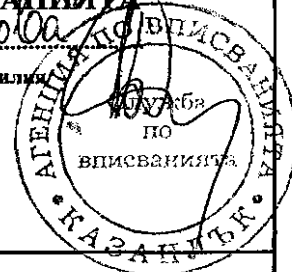
Вх. рег. №: 2260 02-04-2013

Ак. № 130747 д-р 1389

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борис Дякоба

/име, презиме и фамилия/



АКТ № 1772

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1

Досие: 1772

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	1.4.2013 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл. 59, ал. 2 от ЗОС; чл. 19, ал. 1, т. 2 от Н-ба № 8/ 2009 г. на МРРБ и МП и заповед № 647/ 29.03.2013 г. на кмета.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот, с обща площ 258 (двеста петдесет и осем кв.м.) отреден "За производствена дейност и стопанска инициатива"
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 487 УПИ: V Заповед: пл./ид. №: 8042 местност: ж.к.: ул: бл: вх: ет: ап.№: №:
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север – УПИ XI-8813 „За трафопост“; изток и юг – улици и запад - УПИ IV-9236 „За производствена дейност и стопанска политика“.
6. ДАГЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2623.90 лева



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101416 от 14 декември 2009 год.

ПЕНКА ПЕЕВА РУСИНОВА

родена на 25 декември 1956 год. в гр. Казанлък, община Казанлък

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4484 от 15.02.1996 год. от Агенцията за приватизация



Председател на КНОБ

Председател на КНОБ

АКТУАЛИЗАЦИЯ

на пазарна оценка на
УПИ XXIV в кв. 222, ул. „Кенали“ №6, гр.
Казанлък, ведно с построените сграда навес и
подобрения

➤ *препоръчителна пазарна стойност:*

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ

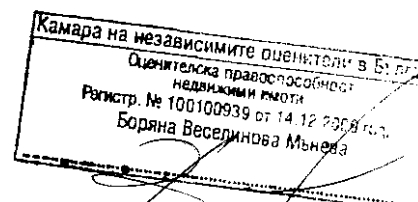
31 600 лв

В това число:

Стойност на земята

11 580лв

Възложител: Община Казанлък
Оценител: инж. Боряна Мънева



ЮНИ 2013

I. ДОКЛАД ЗА АКТУАЛИЗАЦИЯ

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Договор за възлагане: Д06-79/18.06.2013Г.

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Предходен оценителски доклад : януари 2013г.

Последно посещение на имота: 20.06.2013г.

Дата на изготвяне на оценката: 25.06.2013г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1,95583 лв

Извърших на 25.06.2013г. оглед и преглед на пазара с цел актуализация на оценката на имот: УПИ XXIV – 969,970 в кв. 222, гр. Казанлък, ул. „Кенали“ No 62, с площ 386 кв.м., ведно с построената в него сграда, със ЗП 84,35 кв.м., мазе с полезна площ 21,44кв.м., навес от 16 кв.м. и подобрения.

Констатации:

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

II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение

Кварталът се намира югоизточно от центъра на града. В близост са разположени: автогара, ж.п. гара, бензиностанция, консервена фабрика, производствени и складови помещения и жилищни къщи.

Локалната инженерна техническа и пътна инфраструктура, както и елементите на КОО (комплексното обществено обслужване - сметосъбиране, сметопочистване и др.) са съществуващи. Кварталът е с изградена инженерна инфраструктура. Комуникацията е добра.

2.2. Правен статут

Съгласно:

- Акт № 8861711 от 25.02.2013г. - за частна общинска собственост
- Скица № 782/17.05.2013г.

Община Казанлък е собственик на: _____

Урегулиран поземлен имот с площ от 479кв.м. ведно със СГРАДА масивна конструкция, ЗП 84,35м², построена през 1955г. Навес с полезна площ 16м² и подобрения: ограда и трайни насаждения

Описание на сградите

➤ Сграда ЗП 84,35м², монолитно изградена, ограждащи и разпределителни зидове изпълнени от малки плътни тухли. В хоризонтално отношение конструкцията е изпълнена от дървен гредоред, като пода е с дюшеме, а таваните в помещенията са каратава. Покривната конструкция е дървена с покритие от керемиди.

Сградата с едн жилищен етаж и сутерен..

- Навес с две оградни стени, полезна площ - 16м²

✓ Земя - 386м²

Представен е ЗП в който в който е предвидено в имота да се изгради три етаж сграда, свързано застроена със секции изградени в съседните имоти.

III. ОЦЕНКА НА СТОЙНОСТТА - МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

3.1. Оценка сгради

При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията и степента на амортизация на отделните видове работи.

		жилище	навес
Разгъната застроена площ	кв.м	84,35	16,00
мазе	кв.м	21,44	0
Уедрена цена приета в изчисленията	лв./м ²	534	250
Възстановителна стойност на сградата	лв.	51 912	4 000
Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	34%	30%
	лв.	17 650	1 200
Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	15%	15%
	лв.	7 787	600
Всичко техническо обезценяване	лв.	25 437	
Икономическо обезценяване	%	15%	15%
	лв.	7 787	600
Разходи за въвеждане в експлоатация	%	0%	
Стойност на имота към датата на оценката	лв.	18 700	1 600

3.2. 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 15% при реализация на пазара на имотите.

След направените проучвания и събраната информация за пазара на недвижимите имоти в района на оценявания се формира пазарна стойност в диапазон от 50-100лв/кв.м.

В предвид на това, че сравнимите имоти са с различни параметри - големина и местоположение, то за конкретния случай е прието 50лв/кв.м. с коректив от 0,6 за реализирано застрояване и местоположение. Прието: 30лв/кв.м.

Площ	386
Сравнителна стойност на земята (лв.)	11 580лв

3.3.Обобщени резултати

Стойност на имота - земя и сгради	31 880лв
Стойност на сградите	20 300лв
Стойност на земята	11 580лв

IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

2.2. Оценка на имота

КЪЩА: След направените пазарни проучвания за продажба на аналогични имоти - се формира ценови диапазон от 380-450лв/ кв.м. Към посочените аналози не е упомената изрична информация относно статута на прилежащите към сградите дворни места. За конкретния случай е приета стойност от 400лв/ кв.м. с редукция от 15% за икономическо и физическо офехтяване; 5% за реализация на пазара: Прието 325лв/ кв.м.

- Сравнение 1: Продава КЪЩА, област Стара Загора, гр. Казанлък , двуетажна къща с дворно място 425кв.м., стопански постройки и трайни насаждения. В близост до околоръстен път в южния край на Казанлък - 40 000лв (380,95лв/ кв.м.)
- Сравнение 2: Продава КЪЩА, област стара загора, гр. Казанлък, ул. Княз Мирски, двуетажна тухлена къща с РЗП 150кв.м., двор 400кв.м. - 31 000Евро(206,66евро/ кв.м.)
- Сравнение 3: Продава ЕТАЖ ОТ КЪЩА, област Стара Загора, гр. Казанлък , 100кв.м., телефон, тухла, гараж и паркинг - 22 200евро(222евро/ кв.м.)

Редуцирана площ 84,35 жилищен етаж + 21,44 *0,6сутерен = 97,21м²

Прието за имота: 97,21*325= 31 600лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ 31 600лв

Оценката на земята е извършена по метода на сравнителна стойност

Оценката на сградите е извършена по метода на сравнителна стойност

Според наблюдението на пазара на недвижими имоти се налагат следните изводи: Пазарът е пасивен. Реализират се сделки, на цени, значително по-ниски от първоначално обявените. С оглед на тези обстоятелства, както и характеристиката на имота, предложението за пазарна стойност се фармира на: сгради на 100% от оценката по сравнителен метод.

Препоръчителната пазарна стойност на : УПИ XXIV в кв. 222, ул. „Кенали“№6, гр. Казанлък, ведно с построените сграда навес и подобрения,

към ЮЛИ 2013г, е :
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ

31 600 лв

В това число:
Стойност на земята

11 580лв

Пазарната стойност на имота е препоръчителна, тя е разчетна величина и зависи от активността на пазара и от поведението на отделните инвеститори.

1. Ликвидна стойност на имота

При метода на ликвидационната стойност се търси най-вероятната продажна цена при извършване на ускорена продажба на имота. Тази продажна цена зависи от времето за подготовка и осъществяване на ликвидацията – изготвяне на реклама, намиране на купувачи и осигуряване на нормални условия за конкуренция между тях.

При формиране на ликвидационната стойност се отчитат разходите по ликвидацията: административни, юридически, посреднически възнаграждения по сделката. Прието: ликвидна стойност на имота – 70% от препоръчителната пазарна стойност.

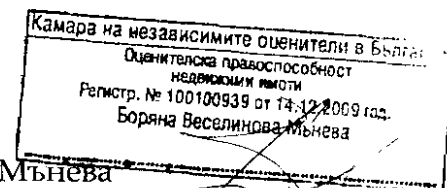
ЛИКВИДНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

22 100лв.

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

Оценител:

инж. Боряна Мънева





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

Изх. № 7404007885 / 01.07.2013 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в гр.КАЗАНЛЪК ул.КЕНАЛИ №: 62, кадастрален номер 967/970 от 1987 квартал 222, УПИ парцел XXIV/967/970 одобрен през 1998 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
Навес с оградни стени идентификатор:	16,00		1/1	1 417,70	1 417,70
Жилище идентификатор:	84,35	21,44	1/1	13 406,70	13 406,70
Земя идентификатор:	386,00		1/1	6 948,00	6 948,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 21772.40 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ЕДНА ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 21772.40 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ЕДНА ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 40 СТ.

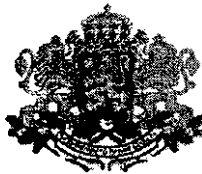
Настоящото се издава по искане Вх. № 7404007885/26.06.2013 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 01.07.2013 г.

Подпис:

Издаде: Мая Матеева Узунова





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:

/подпис и печат/



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

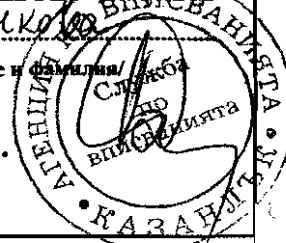
Вх. рег. № 1263 27-02-2013

Ак. 107 ТМ Ч. 4-дело 744 225871

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислав Дяков

/име, презиме и фамилия/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1711

ЗА ПОПРАВКА НА АКТ

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ №886/23.02.2011 г.

Регистър:

Досие 1711

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.2.2013 г. год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл. 60, ал. 3 от ЗОС, скица № 217/ 2013 г. от дирекция УТТ и Заповед №348/22.02.2013 г. на Кмета
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот , с обща площ 386 (триста осемдесет и шест кв.м.) ведно с построената върху него жилищна сграда, масивна конструкция, построена 1955(хиляда деветстотин петдесет и пета) г, на един етаж със застроена площ 84,35(осемдесет и четири цяло тридесет и пет стотни)кв.м и избено помещение с полезна площ 21,44 (двадесет и едно цяло четиридесет и четири стотни)кв.м, Навес с две оградни стени с площ 16 (шестнадесет) кв.м и подобрения.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 222 УПИ: XXIV Заповед: №42/27.03.1998г. пл./ид. №: 969,970 местност: ж.к.: ул: КЕНАЛИ бл: вх: ет: ап.№: №: 62
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север - УПИ XI-971; изток - УПИ XXIII-968; юг-ул."Кенали"; запад-УПИ XXV-973
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	22575,30 лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

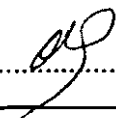
няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

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

**10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ**

Олга Тенева Шикова, Гл. експерт НАООС


...../подпис/**11. ЗАБЕЛЕЖКИ**

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

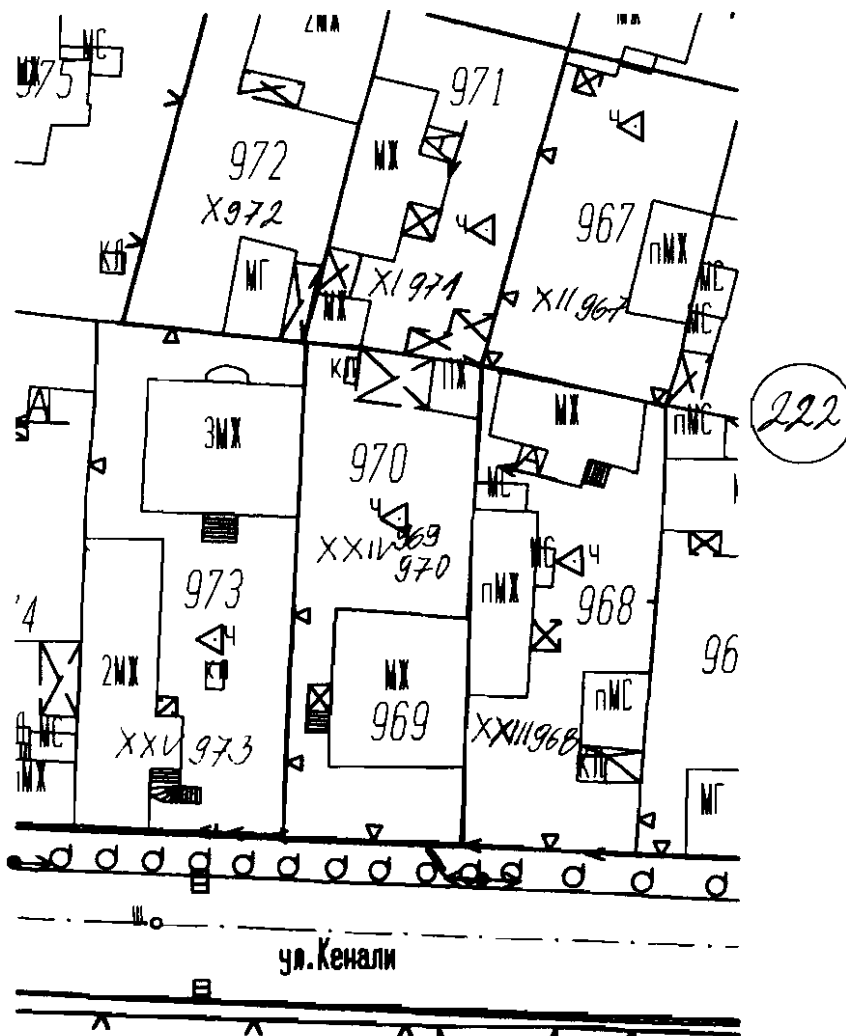


СКИЦА № 182/17.05.2013г. М 1:500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот XXIV 970, кв. 222, кад. район 504 гр/с/ КАЗАНЛЪК
 Площ по действащ ПУП. 306
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 42/27.03.1998 предходен ПУП заповед №
 Кадастрален план одобрен със заповед № РД-02-14-192/19.07.1

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АДС 14/NE 171.9/25.02.2013г. ЗА
2., с док. за собств. ПОПРАВКА НА АДС № 886/23.02.2011г.
3., с док. за собств.



Прилежащият терен съгл. ЗЗДС е 194 кв.м
 ЗАБЕЛЕЖКА: Със зап. № РД-09-59/24.01.2011г. на ОБЛ. у-л. гр. Ст. Загора,
 имот 970 е отписан от актовете за държ. собст.

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА, Такса от САУН платена с

Изработил: Ив. Марова

Съгласувал: Ив. Марова

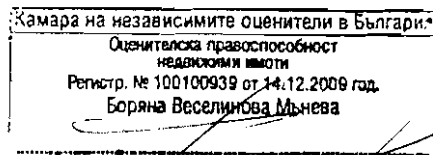
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на
Урегулиран поземлен имот (УПИ) II в квартал 200
по плана на гр. Казанлък

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

94 400лв

(деветдесет и четири хиляди и четири стотин лева)

Юни 2013-06-22
инж. Боряна Мънева



I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на Урегулиран поземлен имот (УПИ) II в квартал 200 по плана на гр. Казанлък, с площ от 472м²

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Договор: Д06 – 78/18.06.2013г.

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на имота с цел продажба на земята, частна общинска собственост.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на пазарните сравнения
- Ликвидна стойност на имота

Дата на изготвяне на оценката: 25.06.2013г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1,95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя - собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Приемам предоставената ми информация за конфиденциална. За информация, която би повлияла на стойността на обекта, но не е предоставена, оценителят не носи отговорност.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- ✓ АКТ № 1883 – за частна общинска собственост от 30.05.2013г.
- ✓ Скица № 867/5.06.2013г.
- ✓ Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект
- ✓ Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Оценяваният недвижим имот - Урегулиран поземлен имот (УПИ) II в квартал 200 по плана на гр. Казанлък, с площ от 472м² се намира в центъра на града (първа строителна зона 0, западно от бул. „Розова долина“. В близост са разположени :

училище ОУ „Свети Паисий Хилендарски“; хотел; ресторант; офис сграда; търговски обекти разположени в партерните етажи на жилищни блокове; църква и други.

Основните елементи на инженерната инфраструктура са изградени.

Теренът е с лека денивелация.

До имотът се достига по път с трайна настилка.

2.2. Правен статут

Съгласно:

✓ АКТ № 1883 – за частна общинска собственост от 30.05.2013г.

✓ Скица № 867/5.06.2013г.

Община Казанлък е собственик на: Урегулиран поземлен имот (УПИ) II в квартал 200 по плана на гр. Казанлък, с площ от 472м²

2.3. Описание на имота

Урегулиран поземлен имот (УПИ) II в квартал 200 по плана на гр. Казанлък, с площ от 472м². Към момента на огледа имотът не е незастроен.

Предоставена е извадка от план за застрояване, съгласно която в имота е предвидено изграждане на свързано застроена сграда (М+4) – смесена централна зона. Сз.стр. = 333кв.м.; Сз.р. = 15,10кв.м.; Кинт. = 3,2; Пз.стр. = 70%; Пусв. = 80%; Позел. = 20%

III. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

3.1. 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.

3.1.1. Оценка на имота

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в Община Казанлък. За еталонни са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания.

След направените проучвания и събраната информация за пазара на недвижимите имоти в района на оценявания се формира пазарна стойност в диапазон от 160-200лв/м²

Сравнение:1 imot.bg	Дворно място в изключително привлекателен район на Казанлък, с готов проект за къща. Площ 400кв.м. - 82000 лв. (205 лв./кв.м)	205.лв/кв.м.
Сравнение:2 Kazanlak.Com	продавам дворно място в района на стадиона на град Казанлък подходящо за строеж на фамилна къща. Площ 420кв.м. - Цена: 72000 BGN Цена/кв.м.: 171.43 BGN	171,43лв/кв.м.

28

Сравнение: 3 Kazanlak.Com	агенция САЛАБАШЕВ продава: дворно място с площ от 430 кв.м., чисто празно готово за застрояване, до стадиона, много добро местоположение - Цена: 69900 BGN Цена/кв.м.: 162.56 BGN	162,56лв/кв.м.
------------------------------	---	----------------

Предвид местоположението /ЦГЧ/ на имота, конфигурацията на парцела, степента на изграденост на инженерната инфраструктура, предвиденото застрояване е **приета стойност от 200лв/м²**

Осреднена цена на 1 кв.м. в лв.	200лв/м ²
Площ на парцела в кв.м.	472кв.м.
Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)	94 400лв

IV. ЛИКВИДНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

При метода на ликвидната стойност се търси най-вероятната продажна цена при извършване на ускорена продажба на имота.

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

4.1. Оценка на имота

Отчитайки горепосочените фактори ликвидационната стойност на:
Урегулиран поземлен имот (УПИ) II в квартал 200 по плана на гр. Казанлък, с площ от 472м² е определена на:

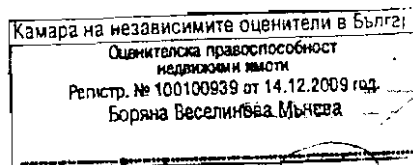
ЛИКВИДНА СТОЙНОСТ **66 100лв.**

I. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Препоръчителната пазарна стойност на Урегулиран поземлен имот (УПИ) II в квартал 200 по плана на гр. Казанлък, с площ от 472м², към ЮНИ 2013г, е

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ **94 400лв**

Изготвил оценката:



.....
инж. Борна Мънева



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

Изх. № 7404007883 / 01.07.2013 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ЕИК по БУЛСТАТ 000817778

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в гр.КАЗАНЛЪК , кадастрален номер от 1987 квартал 200, УПИ парцел II/ОБЩ одобрен през 2004 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	472,00		1/1	13 232,50	13 232,50

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 13232.50 лв. словом
ТРИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ТРИДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 13232.50 лв. словом
ТРИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ТРИДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 50 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404007883/26.06.2013 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към

Подпис:

Издаде: Мая Матеева Узунова



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

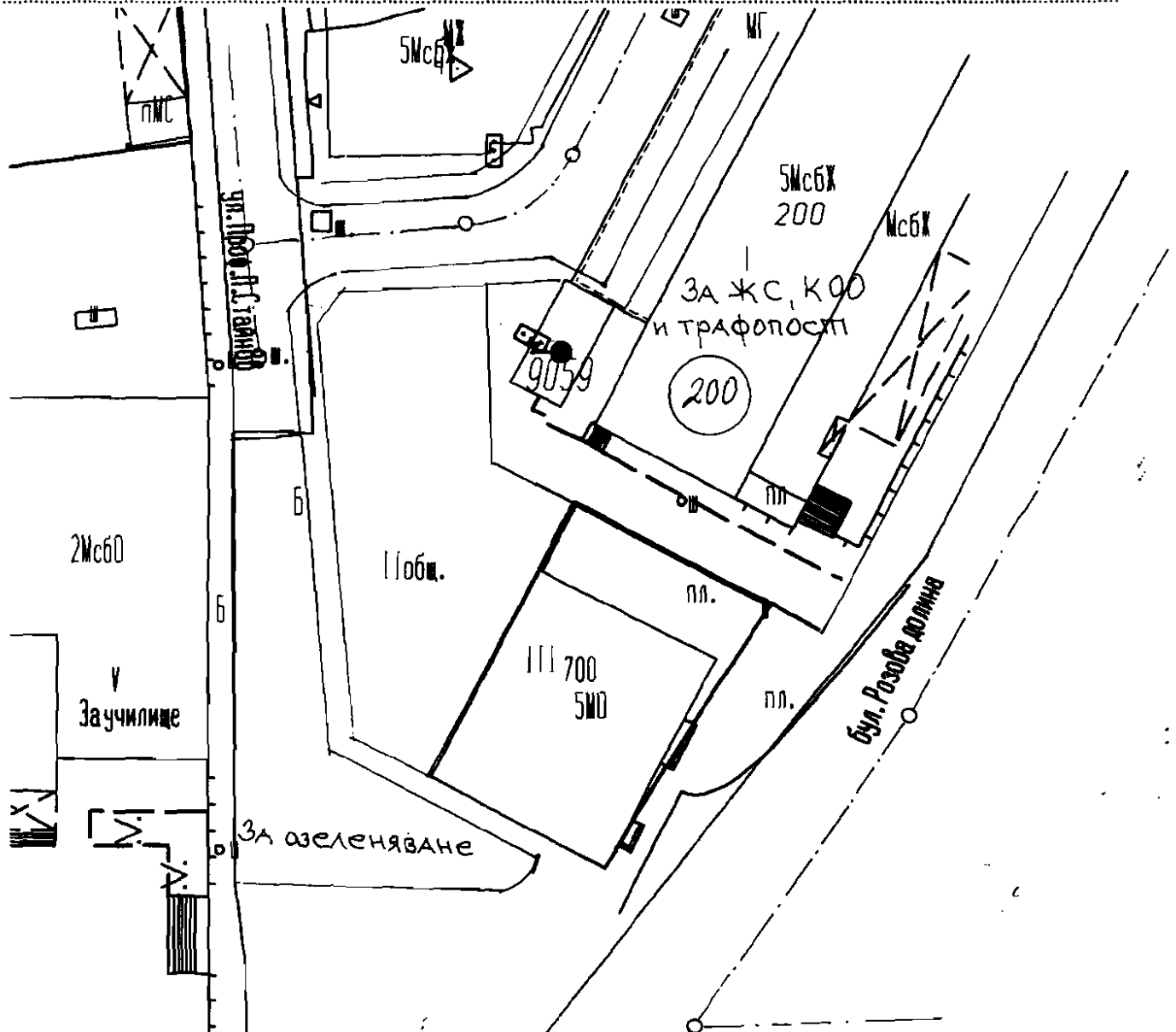


СКИЦА № 20.75.06.2013г. М 1:500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот 11.05щ, кв 200, кад. район 504 гр/с/ КАЗАНЛЪК
Площ по действащия ПУП 472 М²
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 956/20.10.2004г. предходен ПУП заповед №
Кадастрален план одобрен със заповед № 91-02-14-182/1987г.

Собственици:

1. ОБЩИНСКО, с док. за собств. АЧОС № 1883/30.V. 2013г.
2. с док. за собств.
3. с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА: В УПИ 11.05щ. попадат имоти 701, част от 702, 697, 696 и 695
в кв. 204

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА. Такса от СЛУЖ. платена с

Изработил: И.О. ПАРОВА

Съгласувал: (signature)



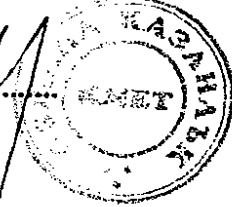
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

УТВЪРЖДАВАМ: _____

/подпис и печат/



ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх рег. №: 9067 03.06.2013
Акт 142 точ 12 н.дело 2454

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Бориса Дзимова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1883

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър 1

Досие: 1883

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	30.5.2013 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	чл. 59 от ЗОС, във връзка със Заповеди №956/20.10.2004 г. на Кмета и Заповед №1311/30.05.2013 г. на Зам.-кмета на община Казанлък
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот, с обща площ 472 (четиристотин седемдесет и два кв.м.)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 200 УПИ: II Заповед: №956/ 20.10.2004 г. пл./ид. №: местност: ж.к.: кад.р-н 504 ул: бл: вх: ет: ап.№: №:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север – улица, изток – УПИ I и УПИ III, юг и запад – ул. регулация, ул. "Проф. П. Стайнов"
6. ДАНОЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	13232.50 лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№800/ 08.03.2004 г. вписан в СВ №2916/14.06.2004 г., №137 т.П, н.д.1518, стр. 15920
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
От кмета на общината на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ	
Олга Тенева Шикова, Гл.експерт НАООС	 /ПОДПИС/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

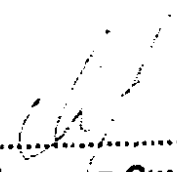
Рег. № 100100939 от 14 декември 2009 год.

БОРЯНА ВЕСЕЛИНОВА МЪНЕВА

родена на 18 декември 1966 год. в гр. Казанлък, община Казанлък

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11433 от 26.06.2008 год. от Агенцията за приватизация


.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ