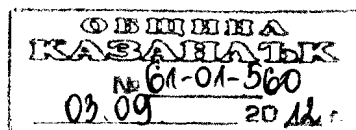


ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАЗАНЛЪК

ОС - 1060
ОЗ. 09. 12

ДОКЛАД

по чл. 93 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет
от Галина Георгиева Стоянова - кмет на община Казанлък

Относно: Определяне на начални тръжни цени за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на общински имоти, по реда на чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба No 15 на ОбС - Казанлък.

УВАЖАЕМИ Г-Н ЗЛАТАНОВ,

Моля, по внесения от мен доклад, Общински съвет да се произнесе на следващо заседание.

МОТИВИ:

Под No 7 в Приложение No 2 към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, на община Казанлък за 2012 г., приета с Решение No 24/12.01.2012 г. и допълнена с Решение No 222/22.05.2012 г. на ОбС – Казанлък, е включен УПИ VII „за КОО“, с площ 340 кв.м., в кв. 201, гр. Казанлък, ул. „Христо Ботев“ No 29, ведно с построената в него двуетажна сграда със сутерен и две гаражни клетки, без построената в имота гаражна клетка – юг (частна собственост). Със Заповед No 1354/24.07.2012 г. на кмета на общината, във връзка с Решение No 288/28.06.2012 г. на ОбС е обявен публичен търг с явно наддаване за продажба на имота. Същият е обявен от назначената комисия за непроведен, поради липса на кандидати. Във връзка със заявен впоследствие интерес за закупуване на имота, за него са изготвени актуална данъчна и пазарна оценки.

Под No 9 в Приложение No 2 към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, на община Казанлък за 2012 г., приета с Решение No 24/12.01.2012 г. и допълнена с Решение No 222/22.05.2012 г. на ОбС – Казанлък, е включен УПИ XIII-6105, с площ 503 кв.м., в кв. 180, гр. Казанлък, ул. „Македония“ No 10, ведно с построената сграда с пристройка към нея, без построената в имота сграда-гараж (частна собственост). С Решение No 133/13.03.2012 г. на ОбС е обявен публичен търг с явно наддаване за продажба на имота. Същият е обявен от назначената комисия за непроведен, поради липса на кандидати. Във връзка със заявен впоследствие интерес за закупуване на имота, за него са изготвени актуална данъчна и пазарна оценки.

Под No 4 в Приложение No 3 към Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, на община Казанлък за 2012 г., приета с Решение No 24/12.01.2012 г. и допълнена с Решение No 222/22.05.2012 г. на ОбС – Казанлък, е включен УПИ XI – 906, 920, с площ 570 кв.м., в кв. 132 „а“, гр. Казанлък. С Решение No 149/13.03.2012 г. на ОбС е обявен публичен търг с явно наддаване за продажба на имота. Същият е обявен от назначената комисия за непроведен, поради липса на кандидати. Във връзка със заявен впоследствие интерес за закупуване на имота, за него са изготвени актуална данъчна и пазарна оценки.

Данъчните и пазарните оценки за горецитираните имоти са в размер, както следва:

Имот	данъчна оценка, лв.	пазарна оценка, лв.	прогн. цена, съгл. ГПУРИОС, лв.
УПИ VII „за КОО“, в кв.201, гр. Казанлък, ул. „Христо Ботев“ No 29, ведно с построената сграда и две гаражни клетки, без построената гаражна клетка – юг (частна собственост)	74 131,90, в т.ч. 7 025,80 земя и 67 106,10 сгради	105 040, в т.ч. 17 340 земя и 87 700 сгради	150 000
УПИ XIII-6105, в кв. 180, гр. Казанлък, ул. „Македония“ No 10, ведно с построената сграда с пристройка към нея, без построената сграда-гараж (частна собственост)	38 278,50, в т.ч. 12 675,60 земя и 25 602,90 сграда	83 460 в т.ч. 60 360 земя и 23 100 сграда	86 000
УПИ XI – 906, 920, в кв. 132 „а“, гр. Казанлък	11 414,30	34 200	75 000

С оглед изпълнение на програмата, считам за целесъобразно да бъдат организирани и проведени публични търгове с явно наддаване за продажба на горепосочените имоти, при начална тръжна цена, съответстваща на изготвената пазарна оценка.

В тази връзка предлагам следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

Общински съвет – Казанлък, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 43 и чл. 81, ал. 1 и ал. 8 от Наредба No 15 на ОбС - Казанлък,

РЕШИ:

I. Да се извършат продажби чрез публични търгове с явно наддаване по реда на глава шеста от Наредба No 15 за придобиване, управление и разпореждане с имоти, общинска собственост на ОбС-Казанлък, на следните общински имоти:

1. Урегулиран поземлен имот (УПИ) VII (седми) „за КОО“, с площ 340 (триста и четиридесет) кв.м., в кв. 201 (двеста и едно), гр. Казанлък, ул. „Христо Ботев“ No 29, ведно с построената в него масивна двуетажна сграда със сутерен, със застроена площ 110 (сто и десет) кв.м. и две гаражни клетки със застроени площи 35 (тридесет и пет) кв.м. и 30 (тридесет) кв.м., без построената в имота гаражна клетка – юг (частна собственост), при граници на имота: УПИ I, вътрешноквартална улица, УПИ VI и ул. „Христо Ботев“, съгласно ПУП на гр. Казанлък, одобрен със Заповед No 485/2000 г. на кмета на община Казанлък.

Начална тръжна цена: 105 040 (сто и пет хиляди и четиридесетн) лв. без ДДС.

2. Урегулиран поземлен имот (УПИ) XIII - 6105 (тринадесети за шест хиляди сто и пет), с площ 503 (петстотин и три) кв.м., в кв. 180 (сто и осемдесет), гр. Казанлък, ул. „Македония“ No 10, ведно с построената в него едноетажна сграда със сутерен и таван, със застроена площ от 67,72 (шестдесет и седем цяло и седемдесет и два) кв.м. с пристройка към нея – лятна кухня с площ 17 (седемнадесет) кв.м., без построената в имота сграда – гараж – частна собственост, при граници на имота: северозапад – УПИ XI-6116, североизток – УПИ XII – 6104, югозапад - УПИ XIV-6106, югоизток – ул. „Македония“ съгласно ПРЗ на гр. Казанлък, одобрен със Заповед No 549/2008 г. на кмета на община Казанлък. Имотът е с тежест-построената в него сграда- гараж (частна собственост).

Начална тръжна цена: 83 460 (осемдесет и три хиляди четиристотин и шестдесет) лв. без ДДС.

3. Урегулиран поземлен имот (УПИ) XI – 906, 920 (единадесети за деветстотин и шест, деветстотин и двадесет) в кв. 132 а (сто тридесет и две „а“), гр. Казанлък, с площ 570 (петстотин и седемдесет) кв.м., при граници: север – УПИ XII-907, 908, 909, 910, 919, изток – УПИ VI- 921,922,923, юг – УПИ IX-8482, УПИ VIII-925, запад - улица, съгласно ПУП на гр. Казанлък, одобрен със Заповед No 59/1997 г. и кадастрален план, одобрен със Заповед No РД-02-14-192/1987 г.

Начална тръжна цена: 34 200 (тридесет и четири хиляди и двеста) лв. без ДДС.

II. Упълномощава Кмета на Община Казанлък да организира провеждането на публичните търгове за продажба на имотите по т. I и да извърши всички последващи правни и фактически действия във връзка с продажбата им.

АДРЕСАТ НА АКТА:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Татяна Станева Тодорова – Директор дирекция ОССППЧП

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

Предоставям Ви доклада в електронен вид на дискета.

Приложение:

1. Актове за частна общинска собственост
2. Скици на имотите.
3. Удостоверения за данъчна оценка по чл. 264 от ДОПК.
2. Пазарни оценки на имотите.

Настоящия акт да се изпрати на кмета на Община Казанлък и областния управител на област Стара Загора в седемдневен срок от приемането му.

Препис от решението да се изпрати на Районна прокуратура – Казанлък за преглед по реда на общия надзор за законност.

Настоящия акт може да се върне за ново обсъждане на Общински съвет по чл. 45, ал. 5, изр. 1 от ЗМСМА в 7-дневен срок от получаването му.

Настоящия акт може да се обжалва в 14-дневен срок пред Административен съд - Стара Загора.

С уважение,

ГАЛИНА СТОЯНОВА

Кмет на Община Казанлък



Съгласували:

Адриана Тенева, н-к отдел ПНОЧР

Татяна Станева, директор дирекция ОССППЧП

Петър Косев, заместник-кмет

Изготвил:

Стефка Илиева, гл. експерт ПКП

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат: 000817778

Дан. №: 1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

Служба по вписванията:

Вх. рег. №: 59/ 09-01-2007

Ак. 4 том I к. 14 п. 1592

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борзика Стефанов Димитров

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 379

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 76

Картотека 1

Досие 115

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: 14.12.2006

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ чл. 56, чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС

3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

урегулиран поземлен имот

, с обща площ 570,00

кв.м.

(петстотин и седемдесет кв.м.)

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

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

кв: 132а УПИ: XI Заповед: №РД-02-14-192/1987г.

пл. №: 906 местност:

ж.к.: ул: Б.МИЛАДИНОВИ №:

бл: вх: ет: ап. №:

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

север-УПИХII-907,908,909,910,919; изток-УПИVI-921,922,923;

юг-УПИ X-905, УПИ VIII-925; запад-улица;

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

6555,00

7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

държавата/АДС №4694/27.03.1987г.

до флорен

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ:

няма

9. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

няма

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Име

Основание

Дата

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

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

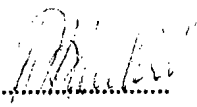
(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Пенка Желева Миронова

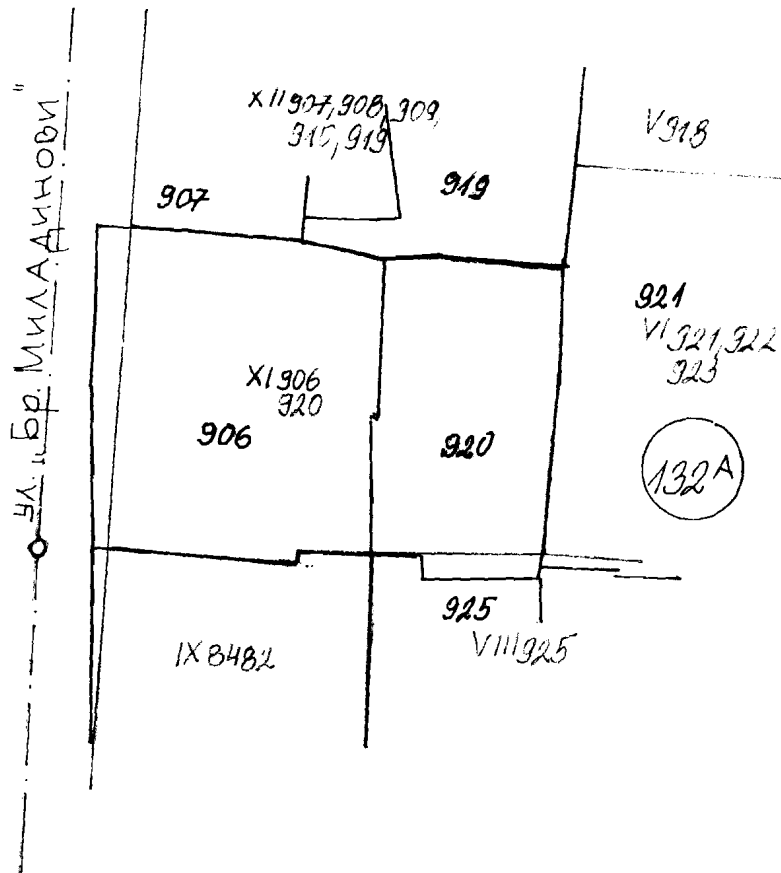
, гл. експерт

(трите имена и длъжност)

Подпис: 

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Имотът е открит от актовете книги за държавна собственост със Заповед №960 от 31.08.2005г. на Областен
управител на област Стара Загора.



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
ДИРЕКЦИЯ "УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА"

СКИЦАН № 127 / 11.02.2010 м 1:500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот № X1 920 кв. 132A
кад. район 504 гр./с. КАЗАНЛЪК
Площ на имота: 570 м² Собствено място в имота 570 м²

Имотът е записан на: ОБЩИНСКО
АДС/ЧАСТНА/ № 379/14.12.2006г.

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 СЛЖН. лв. е внесена с кв. кв. №

Скицата ще служи за: ДИРЕКЦИЯ УСП

План за регулация одобрен с:

Одобрен подр. устр. план заповед № 50 от 10.07.10

Одобрен кадастр. план заповед № 14-02-14-02 от 10.07.10

Изчертал: ИВ. МАРОВА

Изчислил:

Ст. експерт "КР":

ЗАБЕЛЕЖКА:

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:

ИЗДАНА ПРОМЯНА ПО ПЛАНА?

10.01.2011г.

2.02.2012г.

27.08.2012г.

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

Изх. № 7404001422 / 28.08.2012 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

Представявано от ГАЛИНА ГЕОРГИВА СТОЯНОВА

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за данъчна оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:

Имот находящ се в гр.КАЗАНЛЪК, ул.БРАТЯ МИЛАДИНОВИ

други данни: кадастрален номер 906/920 от 1987 квартал 132А, УПИ парцел XI/906/920 одобрен през 1997 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	570			1/1	11 414,30	11 414,30

данъчната оценка е:

за описания имот

11414,30 лв.

ЕДИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика

11414,30 лв.

ЕДИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

Обща площ:

570,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404001422/28.08.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 28.08.2012г.

Подпис:

Издаде: Мая Матеева Узунова

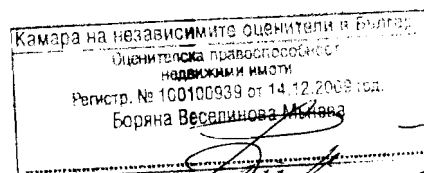


АКТУАЛИЗАЦИЯ
на
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
УПИ XI - 906,920 в кв. 132А
по плана на гр. Казанлък, област Стара Загора

пазарна стойност 34 200лв
/тридесет и четири хиляди и двеста лева/

17 486€

Възложител: Община Казанлък
Оценител: инж. Боряна Мънева



август 2012г.
Казанлък

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал. 1 от Закона за независимите оценители

Подписаната Боряна Веселинова Мънева,

ЕГН 6612187652, от гр. Казанлък, ул. „Петко Д. Петков“ № 49,
в качеството си на оценител на недвижими имоти, съгласно Сертификат № 100100939 от
14.12.2009 г. на КНОБ, във връзка с изготвената оценка на общински имоти:

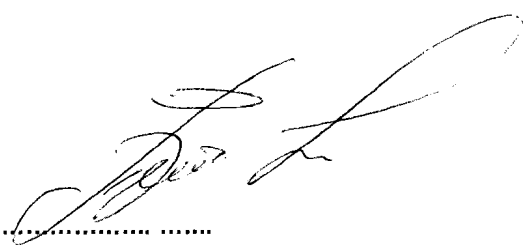
- УПИ XI – 906,920 в кв. 132А по плана на гр. Казанлък, с площ от 570м².

ДЕКЛАРИРАМ,

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

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

Декларатор



I. ДОКЛАД ЗА АКТУАЛИЗАЦИЯ

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Договор за възлагане: 08.2012г.

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Предходен оценителски доклад : февруари 2012г.

Дата на изготвяне на оценката: 31.08.2012г.

Извърших на 29.08.2012г. оглед и преглед на пазара с цел актуализация на оценката на имот УПИ XI – 906,920 в кв. 132 А по плана на гр. Казанлък, с площ от 570м².

Констатации:

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

II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

УПИ XI – 906,930 в кв. 132 А по плана на гр. Казанлък, се намира южно от центъра на града, във втора застроителна зона.

В района преобладава ниско и средно застрояване. В близост се намират: жп гара; автогар; хипермаркет; бензиностанция.

Кварталът е с изградена инженерна инфраструктура.

Комуникативно много добре осигурен. Транспортната достъпност се осигурява с автобус по основен градски маршрут и всички извънградски линии - в непосредствена близост до автогарата на града.

III. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

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

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

След направените проучвания и събраната информация за пазара на недвижимите имотите в района на оценявания се формира пазарна стойност в диапазон от 60 - 80лв/м²

Като се съобрази местоположението на имота, конфигурацията на парцела, степента на изграденост на инженерната инфраструктура е приета стойност от 70лв/м²., внесена е редукция от 15% за реализация на пазара . Прието 60лв/кв.м.

Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, УПИ			
в Казанлък, за жилищно строителство, площ 420кв.м. 26			
Аналог 1:	000 лв. (61.9 лв./кв.м),	лв./м ²	61,90
http://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r127418232301278&f1=details			

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

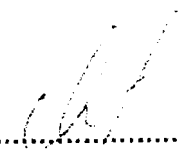
Рег. № 100100939 от 14 декември 2009 год.

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ Казанлък
ОДОБРЯВАМ:
(Кмет на община): Стефан Христов Дамянов
(име, презиме, подпис и печат)

регистър 1 - 143
 картотека 1
 досие (РЗ) 411

АКТ № 942
ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

частна

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в гр. Казанлък
 МАКЕДОНИЯ 10

АКТУАЛНО
 Дата: 12.13/18.02.2005
 Дата: 12.13/18.02.2005
 П. 15920

1. ДАТА и МЯСТО на
 съставяне на акта:

24.01.2005
 гр. Казанлък

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

заповед на кмета №41 от 24.01.2005г.

ВИД И ОПИСАНИЕ НА
 ИМОТА
 характер
 къща, апартамент, дворно
 място, п-л и др.);
 размер
 целия имот или ид. ч. е
 общински);
 обща пл.-застр., незастр.)
 площ в кв.м., етажност,
 конструкция, година на
 построяване)

ДВОРНО МЯСТО

, с обща площ 503.00 кв.м.

ведно с построената в него СГРАДА

Р-мер 67,72 Ет.: 1 к-ция: масивна Г-на на пост 1930

подобрения и трайни насаждения

без построената сграда "Гараж", собственост на Захари Й. Чаралозов, съгласно Зап. №309/16.03.1992г.

БИВШ СОБСТВЕНИК
 ИМОТА (име, адрес)

СОБСТВЕНИЦИ
 адрес)

ТАВЕНИ ПО-РАНО
 БЕ (№ и дата)

-03 52 15.07.1997

ОНАХОЖДЕНИЕ
 ОТА:
 парцел, пл. №,
 ж.к., ул. №,
 п. ет.):

гр.(с.) гр. Казанлък
 кв: 180 парцел: XIII пл. №: 6105 местност:
 ж.к.: ул: МАКЕДОНИЯ №: 10 бл: вх:

ЦИ на целия
 еди) и на
 е помещения
 (азета):

северозапад-УПИ XI-6116; североизток-УПИ XII-6104;
 югозапад-УПИ XIV-6106; югоизток-ул. "Македония"

-13-

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДЕНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТА Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

Олга Тенева Бобчева

, гл. експерт

13. ЗАБЕЛЕЖКА:

Имотът е изключен от списък на обекти, публична общинска собственост, съгласно Решение 327/07.02.2002г. на ОБС-к Казанлък

СКИЦА № 99 28.09.2008 М 1: 500

Имотът е записан на: ОБЩИНСКА
АОС №: 942/24.01.2005г.
НОТ. АКТ № Т. ДЕЛО ОТ Г.
ГАРАН - ЗАХАРИ ЙОСИФОВ,
21 ЧАРАЛОЗОВ - ЗАП. № 309/16.03.1992г.
НОТ. АКТ № Т. ДЕЛО ЗА ОБЩ. Г.

НОТ. АКТ № Т..... ДЕЛО..... ОТ Г.

НОТ. АКТ № Т..... ДЕЛО..... ОТ Г.

Таксата от САУН лв. е внесена с кв. кв. № 57
 Скидът ще служи за: дирекция
 План за регулация одобрен с № 1033/2008
 Одобрен подл. устр. план заповед № 86 от 1997
 Одобрен кадастр. план заповед № 02/14/02 от 1997

Изначертано: *[подпись]* (И.В. МАРОВА)
Изначислено: _____ (_____)
Ст. эксперт "КР": *[подпись]* (мл. Н. Урмачев)

ЗАБЕЛЕЖКА: Приказан на терен ~~на~~
то синала на 31.12.2019
220,18 м² (м. изол. б. у. м. н.)

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ: Генерал

Нума промени по плана ? Нума промени по
22.02.2010г. плана ?
19.01.2011г. 13.08.2011г.

$$Пл.застр. = 60\%, h_{max} = 13,5 \text{ м.}, K_{инт.} = 2, Пл.озел. = 30\%$$

НГМА ПРОМЕНИ ТО ТИНА ?
2.08.2010г. *amr*

Изм. № 7404001421 / 28.08.2012 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

Представявано от ГАЛИНА ГЕОРГИВА СТОЯНОВА

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за данъчна оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:

Имот находящ се в гр.КАЗАНЛЪК, ул.МАКЕДОНИЯ N: 10

други данни: кадастрален номер 6105 от 1987 квартал 180, УПИ парцел XIII/6105 одобрен през 1997 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Жилище	67.72	63.33	67.05	1/1	22 088,10	22 088,10
Жилище Л.КУХНЯ	17			1/1	3 514,80	3 514,80
Земя	503			1/1	12 675,60	12 675,60

данъчната оценка е:

за описания имот

38278,50 лв.

ТРИДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ДВЕТА СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика

38278,50 лв.

ТРИДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ДВЕТА СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

Обща площ:

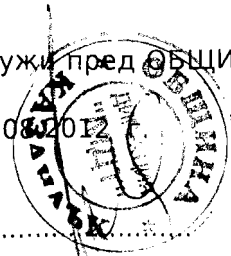
503,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404001421/28.08.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 28.08.2012

Подпис:

Издал: Мая Матеева Узунова

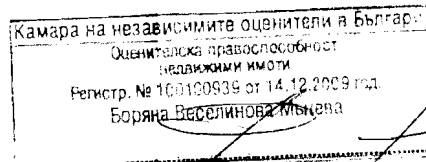


АКТУАЛИЗАЦИЯ
на пазарна на оценка
УПИ XIII-6105 в кв. 180
по плана на гр. Казанлък , област Стара Загора

➤ препоръчителна пазарна стойност:

Пазарна стойност на имота	83 460 лв.	42 672€
Сгради	23 100 лв.	11 810€
земя	60 360лв.	30 862€

Възложител: Община Казанлък
Оценител: инж. Боряна Мънева



август 2012г.
Казанлък

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал. 1 от Закона за независимите оценители

Подписаната Боряна Веселинова Мънева,

ЕГН 6612187652, от гр. Казанлък, ул. „Петко Д. Петков“ № 49,
в качеството си на оценител на недвижими имоти, съгласно Сертификат № 100100939
от 14.12.2009 г. на КНОБ, във връзка с изготвената оценка на общински имоти:

- УПИ XIII-6105 в кв. 180 по плана на гр. Казанлък, с площ от 503м². в едно с построената масивна двуетажна сграда със ЗП 67,72м². и лятна кухня пристроена към западната фасада на сградата.

ДЕКЛАРИРАМ,

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

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

Декларатор

I. ДОКЛАД ЗА АКТУАЛИЗАЦИЯ

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Договор за възлагане: № 122/24.08.12г.

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Предходен оценителски доклад: февруари 2011г.

Последно посещение на имота: 29.08.2012г.

Дата на изготвяне на оценката: 31.08.2012г.

Извърших на 29.08.2012г. оглед и преглед на пазара с цел актуализация на оценката на имот: УПИ XIII-6105 в кв. 180 по плана на гр. Казанлък, с площ от 503м². в едно с построената масивна двуетажна сграда със ЗП 67,72м². и лятна кухня пристроена към западната фасада на сградата.

Констатации:

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

II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

➤ **Дворно място**- 503 кв.м. Дворното място е с бетонова настилка и зелени площи, по северна регулационна граница е оградено с кирпичена ограда, от изток граничи с улица - тухлена ограда с дървен парапет и вход за имота. Останалите граници на парцела са оградени от постройки от съседните парцели. На север дворното място граничи с новострояща се сграда, от където е видно предвиденото сключено застрояване за парцела. Има изграден метален чардак за асма с бетонови и метални колове.

В парцела има жилищна сграда, пристройка към нея – лятна кухня и външна тоалетна с яма. Северно от жилищната сграда има и построен гараж, който не е обект на оценката.

➤ Сгради

✚ Основна /жилищна/сграда

Общи характеристики: Сградата е построена 1930г., със застроена площ 67,72 кв.м.. Състои се от сутерен, жилищен и тавански етаж. Конструкцията на сградата е масивна, монолитно изградена с носещи тухлени зидове и дървен гредоред с частични стоманобетонни полета. Покривът е двускатен. Таваните на помещенията са с гредоред и постна боя върху мазилка. Външните стени са измазани и боядисани с фасадна боя. Дограмата е дървена.

В сградата има изградени ел. инсталация и ВиК

Вътрешно разпределение на етажите:

Вид имот	Застроена площ	Общи характеристики
Сутерен	63.33 кв.м.	Състои се от коридор, две стаи и санитарен възел. Има изградено вътрешно стълбище до първия етаж. Входът е от юг.
Жилищен етаж	67.72 кв.м.	Състои се от коридор, две стаи и стълбище за таванския етаж. Стените на стаите са с тапети и мазилка, на коридора е мазилка. Таванът е гредоред с мазилка, подът е дюшеме. Входът е от изток по каменно стълбище.
Тавански етаж	67.05 кв.м.	Включва дървено стълбище, коридор, три стаи, складово помещение и две тераси. Подът е от дюшеме, покривът е каратаван.

Забележка: сградата е за основен ремонт.

✚ Пристройка към основната сграда – Лятна кухня

Общи характеристики: Пристройката е построена 1930г. и е със застроена площ 17 кв.м.

Масивна, монолитно изградена. Ограждащи и разпределителни зидове – изпълнени с тухленна

зидария и керпич със стоманобетонова плоча Пристройката е едноетажна и се състои от едно помещение. Таванът и стените са с мазилка и постно боядисани. Подът е от бетонова настилка. Дограмата е дървена. Изградени са електрическа и и ВиК инсталации.

След направеният оглед се установи, че мазилката по външните и вътрешни стени е частично опаднала, дограмите са амортизирани, необходимо е заздравяване на покривната и подова конструкция.

III. ОЦЕНКА НА СТОЙНОСТТА

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

1.1. Оценка сгради

Година на въвеждане на сградата в експлоатация	год.	1930
Обща експлоатационна годност на сградата	год.	80
Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	0
Застроена площ	кв.м	67,72
Разгъната застроена площ	кв.м	215,10
Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	512
Възстановителна стойност на сградата	лв.	110 131
Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	50,00
Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	55 070
Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	11,00
Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	12 100
Всичко техническо обезценяване	лв.	67 170
Икономическо обезценяване	%	18%
Икономическо обезценяване	лв.	19 824
Стойност на имота към датата на оценката	лв.	23 100
Стойност на имота към датата на оценката	EUR	11 810

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

След направените проучвания и събраната информация за пазара на недвижимите имотите в района на оценявания се формира пазарна стойност в диапазон от 120-230лв/кв.м.

Като се съобрази местоположението на имота, конфигурацията на парцела, степента на изграденост на инженерната инфраструктура е приета стойност от 150лв/м2., внесена е редукия от 20% за реализация на пазара. **Прието: 120лв/кв.м.**

Аналог 1:	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, Кантора за недвижими имоти 'ПЕРЕЛИК' продава Дворно		
	Място с площ от 200 кв. м. Парцелът е с площ от 200 кв. м. и се намира в централната част на града. - 46 000 лв. (230 лв./кв.м)	лв./м2	230
Аналог 2:	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, Кантора за недвижими имоти 'ПЕРЕЛИК' продава Дворно		
	Място с площ от 500 кв. м. Парцелът се намира във 2 -ра градска зона и е подходящ за жилищно строителство. - 60 000 лв. (120 лв./кв.м)	лв./м2	120
Аналог 3:	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, продава Дворно Място с площ от 340 кв. м. , намиращ се		
	във 2-ра градска зона. Парцелът е подходящ за жилищно строителство. 70 000 лв. (205.88 лв./кв.м)	лв./м2	205,88

Осреднена пазарна стойност на 1 м ² - УПИ XIII-6105 в кв. 180, площ 503м ²	120
Сравнителна стойност на земята (лв.)	60 360 лв
Сравнителна стойност на земята (EUR)	30 862€

1.3. Обобщени резултати

Стойност на имота - земя и сгради	83 460 лв.
Стойност на сградите	23 100 лв.
Стойност на земята	60 360 лв.

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Към февруари 2012г. пазарната стойност на оценявания имот е определена на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ИМОТА 86 660 лв

в това число:

СГРАДИ - 26 300 лв. – на основание 100% възстановителната стойност на сградите, изведена на база усреднени показатели на СЕК - декември 2012г., като е отчетено физическото и икономическо остаряване на сградата/;

ЗЕМЯ - 60 360 лв

1. Препоръчителна пазарна 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 формира на на 100% от оценката по осъвременената възстановителна стойност, стойността на земята е определя по метода на пазарните аналози.

Препоръчителната пазарна стойност на: УПИ XIII-6105 в кв. 180 по плана на гр. Казанлък, с площ от 503м². ведно с построената масивна двуетажно сграда със ЗП 67,72кв.м. и лятна кухня пристроена към западната фасада на сградата е:

Пазарна стойност на имота	83 460 лв.	42 672€
Сгради	23 100 лв.	11 810€
земя	60 360 лв.	30 862€

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

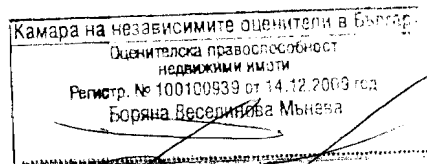
При метода на ликвидационната стойност се търси най-вероятната продажна цена при извършване на ускорена продажба на имота. Тази продажна цена зависи от времето за подготовка и осъществяване на ликвидацията – изготвяне на реклама, намиране на купувачи и осигуряване на нормални условия за конкуренция между 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	58 422 лв.	29 870 €
Сгради	16 170 лв.	8267 €
Земя	42 252 лв.	21 603 €

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



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



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:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислав Димков

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 844

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 169

Досие 316 Картотека 1

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	21.12.2010
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.60 ал.1 от ЗОС и Решение №352/22.12.2009 г на ОбС-Казанлък
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 340,00 кв.м. (триста и четиридесет кв.м.) ведно със : СГРАДА на два етажа и сутерен, масивна конструкция, ЗП- 110.0 (сто и десет кв.м.) 1927 (хиляда деветстотин двадесет и седма) и две гаражни клетки, със застроени площи 35(тридесет и пет) и 30.00 (тридесет кв.м.) 1997 (хиляда деветстотин деветдесет и седма) без гражна клетка (юг),собственост на П.Рахманлиев, н.а.№121 т.ІІ д.450/1999г
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 201 УПИ: VII Заповед: № 465/2000г пл./ид. №: 736 местност: ж.к.: ул: ХРИСТО БОТЕВ №: 29 бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север-УПИ I; изток-вътрешно-квартална улица; юг - УПИ VI; запад - ул."Хр.Ботев"
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	50485,40

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ:

няма

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

354

10.01.2001

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:**

СКИЦАН № 124 / 26.01.12. М 1:500

Имотът е записан на: ОБЩИНА САЗАНЪК
ДОС/4/К: 844/21.12.2010г.

НОТ. АКТ № 121 Т. 11 дело 450 от 1999 Г.

НОТ, АКТ № Т. ДЕЛО ОТ Г.

НОТ. АКТ № Т. ДЕЛО ОТ Г.

Таксата от СХУЖ лв. е внесена с кв. кв. №
 Скидът ще служи за: ПРОДАЖБА
 План за регулация одобрен с
 Одобрен подр. устр. план заповед № 485 от 12.09.2000 г.
 Одобрен кадастр. план заповед № 112 от 14.09.2000 г.

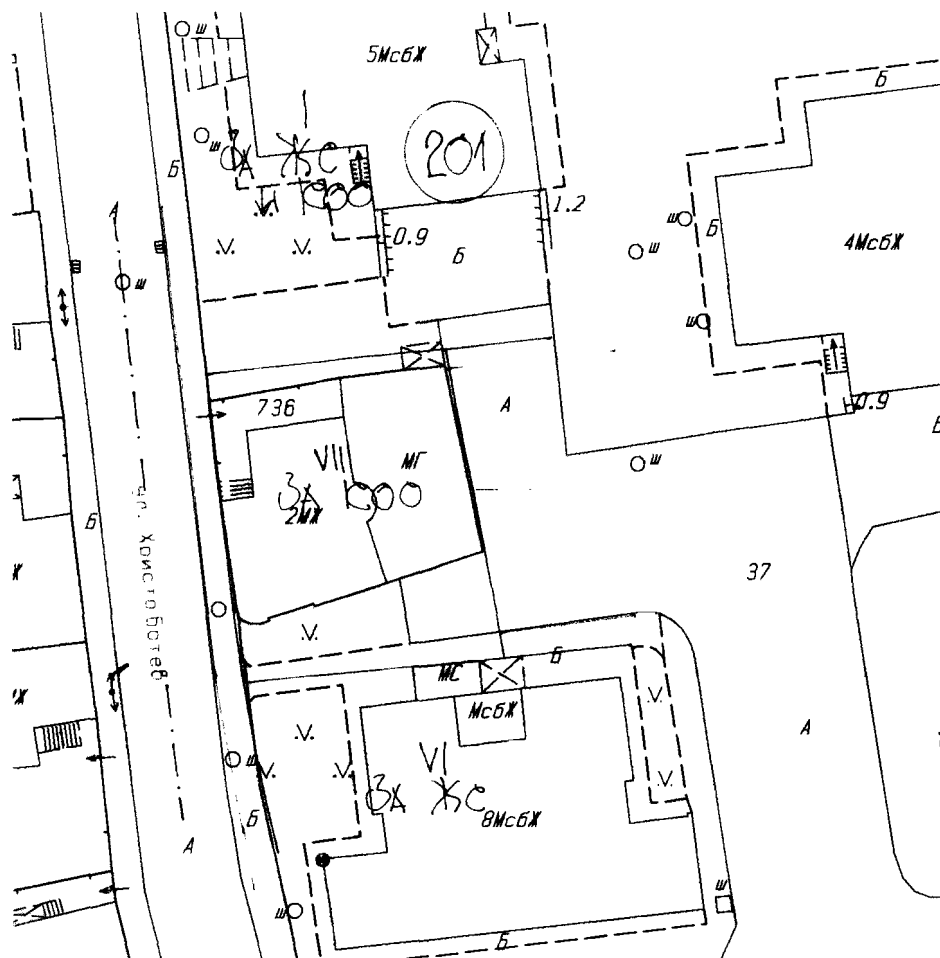
Изчертал:
Изчислял:
Ст. експерт "КР":

ЗАБЕЛЕЖКА: ИМОТ 7080/1 ТРАВА ОТ ВР/Е
идентичен с им. 2900 по текстоводен
ПАН 9

ТЈАВЕН АРХИТЕКТ

Няма промени
по плана.

13.07.2011



ЗАБЕЛЕЖКА: ПРИЛЕЖАЩИЯ ТЕРЕН НА
МЪ + МГ ПО СМИСЛА НА ЗДЪС Е 298 М.
Ст. експерт. КР *МЗ* Няма
00 011114

Няма промени

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

Изх. № 7404001426 / 28.08.2012 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

Представявано от ГАЛИНА ГЕОРГИВА СТОЯНОВА

Адрес за кореспонденция

ул. РОЗОВА ДОЛИНА № 006, гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за данъчна оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:

Имот находящ се в гр.КАЗАНЛЪК, ул.ХРИСТО БОТЕВ №: 29

други данни: кадастрален номер 736 от 1987 квартал 201, УПИ парцел VII/736 одобрен през 2000 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Жилище	220	110		1/1	52 308,20	52 308,20
Гараж	35			1/1	7 968,10	7 968,10
Гараж	30			1/1	6 829,80	6 829,80
Земя	340			1/1	7 025,80	7 025,80

данъчната оценка е:

за описания имот

74131,90 лв.

СЕДЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СТО ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 90 СТ.

за собственика

74131,90 лв.

СЕДЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СТО ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 90 СТ.

Обща площ:

340,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404001426/28.08.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 28.08.2012 г.

Подпис:

Издаде: Мая Матеева Узунова



АКТУАЛИЗАЦИЯ

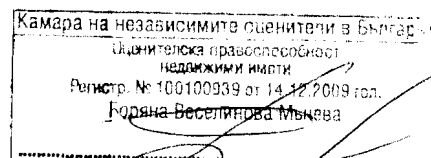
на

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

УПИ VII₇₃₆ в квартал 201 ведно с построените в него
сграда и две гаражни клетки,
ул. Христо Ботев, гр. Казанлък

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА СТОЙНОСТ	105 040 лв
Стойност на гараж 30м ² *440лв/м ²	13 200лв
Стойност на гараж 35м ² *440лв/м ²	15 400лв
Стойност на сградата	59 100лв
Стойност на земята	17 340лв.

Възложител: Община Казанлък
Изпълнител: инж. Боряна Мънева



август 2012
Казанлък

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал. 1 от Закона за независимите оценители

Подписаната Боряна Веселинова Мънева, ЕГН 6612187652, от гр. Казанлък, ул. „Петко Д Петков“ № 49, в качеството си на оценител на недвижими имоти, съгласно Сертификат № 100100939 от 14.12.2009 г. на КНОБ, във връзка с изготвената оценка на общински имоти:

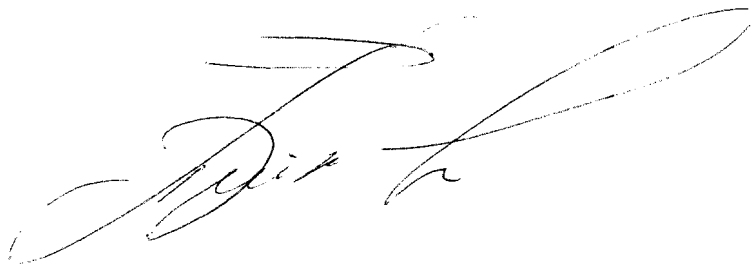
- УПИ VII₇₃₆ в квартал 201, улица Христо Ботев“, гр. Казанлък, ведно с построената в имота сграда и две гаражни клетки без построената в имота гаражна клетка юг – частна собственост.

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

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

Боряна Мънева:



1. ДОКЛАД ЗА АКТУАЛИЗАЦИЯ

Възложител: Община Казанлък

Договор 08.2012г.

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Предходен оценителски доклад : февруари 2012г.

Дата на изготвяне на оценката: 31.08.2012г.

Извърших на 29.08.2012г. оглед и преглед на пазара с цел актуализация на УПИ VII736 в квартал 201, улица Христо Ботев", гр. Казанлък, ведно с построената в имота сграда и две гаражни клетки без построената в имота гаражна клетка юг – частна собственост.

Констатации:

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

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.2. Местоположение

Районът попада в широкият център на града. Той е комуникативен с транспортни връзки по ул."Христо Ботев" - основна улица, свързваща района с централна градска част и останалите райони в периферията на града. В района се намират училище, детска млечна кухня, бизнес сгради, офиси, 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.

2.3. Описание на сградите

➤ Сграда ЗП 110м², 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 е на два етажа, сутерен и тавански етаж. Функционалното разпределение на етажите е следното: стълбищна клетка, разпределителен коридор и три стаи.

➤ Гаражни клетки – масивна, монолитно изградена сграда, пристроена към източната фадсада на оствната сграда. Разполага с три гаражни клетки, поддхода към тях е от изток. Обект на оценка са среда и северна гаражни клетки със ЗП 35м² и 30м²

➤ Земя – 340м²

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на метода

Методът на възстановителна стойност разчита на принципът на размяна и се базира на стойността на възпроизвеждане на подобен (еквивалентен) модерен имот със сходни характеристики и същата употреба. Той се отнася до изчисленията на стойността на оценявания имот на базата на стойността на възпроизвеждане.

3.2. Оценка на сградите

строителната себестойност е изведена на база средна цена за съответния еталон на СЕК 05.2012 г., завишена с разходи за проектиране, данъци, такси и др. При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията, степента на амортизация и икономическото изхбяване на сградите.

обект	основна сграда	гараж	гараж
застроена площ	110,00	35	30
тавански етаж	110,00	0	0
сутеренен етаж	110,00	0	0
Цена на кв.м.	450,00	230	230
Обща стойност	49632	8050	6900
Обща експлоатационна годност	80	80	80
Година на построяване	1927	1997	1997
Възраст към датата на оценката	85	15	15
Остатъчна експлоатационна годност	-	65	65
Овехтяване %	50,00	11,13	11,13
Овехтяване в лв.	24816	896	768
икономическо овехтяване	20%	0%	0%
икономическо овехтяване в лв	9926,4	0	0
Вещна стойност в лв.	14890	7154	6132
ВСИЧКО СГРАДИ			28 175 лв

3.3. Оценка на земята

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

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

След направените проучвания и събраната информация за пазара на недвижимите имотите в района на оценявания се формира пазарна стойност в диапазон от 120-230лв/кв.м.

Като се съобрази местоположението на имота, конфигурацията на парцела, степента на изграденост на инженерната инфраструктура е приета стойност от 150лв/м2., внесена е редукция от 15% за реализация на пазара и 40% за реализирано застрояване. Прието 51лв/кв.м.

Аналог 1:	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, Кантора за недвижими имоти 'ПЕРЕЛИК' продава Дворно		
	Място с площ от 200 кв. м. Парцелът е с площ от 200 кв. м. и се намира в централната част на града. - 46 000 лв. (230 лв./кв.м)	лв./м2	230
Аналог 2:	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, Кантора за недвижими имоти 'ПЕРЕЛИК' продава Дворно		
	Място с площ от 500 кв. м. Парцелът се намира във 2 -ра градска зона и е подходящ за жилищно строителство. - 60 000 лв. (120 лв./кв.м)	лв/м2	120
Аналог 3:	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, продава Дворно		
	Място с площ от 340 кв. м. , намиращ се във 2-ра градска зона. Парцелът е подходящ за жилищно строителство. 70 000 лв. (205.88 лв./кв.м)	лв/м2	205,88

Осреднена пазарна стойност на 1 м ²	51
Площ	340
Сравнителна стойност на земята (лв.)	17 340лв

- 31 -

3.4. Обобщени резултати

Стойност на имота	45 515 лв
Стойност на сградите	14 890 лв
стойност на гаража 1	7 155 лв
стойност на гаража 2	6 130 лв
Стойност на земята	17 340 лв

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

4.1. Описание на метода

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

4.2. Оценка на имота

След извършени пазарни проучвания - продажби в района на оценявания имот, се налагат следните изводи: в района се предлагат жилищни площи, съпоставими на оценявания обект (техническо и експлоатационно състояние на офертните имоти, както и на сградите в които се намират - конструкция, качество на стр-вото и др.). Пазарния анализ показва, че **жилищни площи** в района се оферират за продажба в диапазона 350-450 лв/кв.м. , **гараж** - 555 - 625 лв/м²

Съгласно разработките предложението за ПС на оценяваният имот е:

- Гараж: В предвид състоянието на сградата/монолитна, самостоятелна сграда с три гаражни клетки на нивото на терен/ и местоположението е приета стойност от 550 лв/кв.м. сконтирана с 20% за реализация на пазара. $550 \cdot 0,80 = 440 \text{ лв/м}^2$
- Сграда: редуцирана площ $2 \cdot 110 + 2 \cdot 110 \cdot 0,6 = 352 \text{ м}^2$.

Представените пазарни свидетелства са за жилищни сгради. В конкретния случай обект на оценка е сграда строена през 1927г., през изминелите године се експлоатира с различно предназначение. Прието: 350 лв/м² с редукция от 40% за икономическо и физическо офертяване; 20% за реализация на пазара: $350 \text{ лв/м}^2 \cdot 0,6 \cdot 0,80 \cdot 352 \text{ м}^2 \sim 59 136 \text{ лв.}$

Сравнение 1:	Продава КЪЩА, област Стара Загора, гр. Казанлък, Двуетажна, тухлена Къща с РЗП- 110 кв. м. и Дворно Място с площ от 300 кв. м. - 42 000 лв. (381.81 лв./кв.м) http://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1j133310034448223&f1=details
Сравнение 2:	Продава КЪЩА, област Стара Загора, гр. Казанлък, Двуетажна тухлена къща зад пощата, с двор 182 кв. м. и възможност за сторителство на калкан. 80 000 лв. (444,44 лв./кв.м) http://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1j133663287170764&f1=details
Сравнение 3:	Продава КЪЩА, област Стара Загора, гр. Казанлък, Кантора за недвижими имоти 'ПЕРЕЛИК' продава Къща с РЗП - 540 кв. м. , ново строителство на груб строеж. Къщата се намира във 2-ра градска зона, и е с Дворно Място с площ от 300 кв. м. 220 000 лв. (407.4 лв./кв.м)

ГАРАЖИ:

Сравнение 1:	Продава ГАРАЖ, област Стара Загора, гр. Казанлък, площ 18 кв.м. - 10 000 лв. (555.55 лв./кв.м)
Сравнение 2:	Продава ГАРАЖ, област Стара Загора, гр. Казанлък, площ 20 кв.м., ЕПК - 12 500 лв. (625 лв./кв.м)

- 32 -

Сравнение 3: Продава ГАРАЖ, област Стара Загора, гр. Казанлък, площ 33кв.м., 19 900 лв. (603.03 лв./кв.м)

4.3. Обобщени резултати

Стойност на имота	87 700лв
Стойност на гараж 30м ² *440лв/м ²	13 200лв
Стойност на гараж 35м ² *440лв/м ²	15 400лв
Стойност на сградата	59 100лв

Ликвидна стойност на имота

5.1. Описание на метода

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.

5.2. Оценка на обекта

Отчитайки горепосочените фактори, ликвидационна стойност на е определена на:

ЛИКВИДНА СТОЙНОСТ	73 528 лв
Стойност на сградата	41 370 лв
стойност на гаража 1	9 240 лв
стойност на гаража 2	10 780 лв
Стойност на земята	12 138 лв

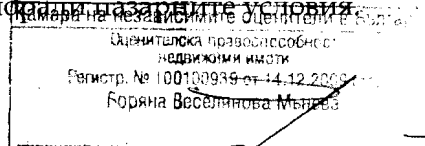
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Препоръчителната пазарна стойност на: УПИ VII₇₃₆ в квартал 201, улица Христо Ботев", гр. Казанлък с отреждане за КОО, и построената в имота сграда и две гаражни клетки без построената в имота гаражна клетка юг – частна собственост.

Предложението за крайна пазарна стойност е показано в следващата таблица.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА СТОЙНОСТ	105 040 лв
Стойност на гараж 30м ² *440лв/м ²	13 200лв
Стойност на гараж 35м ² *440лв/м ²	15 400лв
Стойност на сградата	59 100лв
Стойност на земята	17 340лв.

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



Изготвил оценката:

инж. Боряна Мънчева

-33-

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

34