

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАЗАНЛЪК

СС - ЛСБД
03.09 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 ОПС - Казанлък.

УВАЖАЕМИ Г-Н ЗЛАТАНОВ,

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

МОТИВИ:

Под No 12 и 13 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 ОПС – Казанлък, са включени УПИ VII-266 и УПИ VIII-266, находящи се в кв. 234, ул. „Свобода“, гр. Казанлък. С Решение No 198/27.04.2012 г. на ОПС, са обявени публични търгове с явно наддаване за продажба на имотите. Същите са обявени от назначената комисия за непроведени, поради липса на кандидати. Във връзка със заявен впоследствие интерес за закупуване на имотите, за тях са изготвени актуални данъчни оценки. Пазарните оценки на имотите са със срок на пазарна адекватност 10.10.2012 г.

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

Имот	данъчна оценка, лв.	пазарна оценка, лв.	прогн. цена, съгл. ГПУРИОС, лв.
УПИ VII-266, в кв. 234, ул. „Свобода“, гр. Казанлък	24 831	124 000	100 000
УПИ VIII-266, в кв. 234, ул. „Свобода“, гр. Казанлък	16 120,10	80 500	65 000

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 ОПС - Казанлък,

РЕШИ:

1. 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 ОПС-Казанлък, на следните общински имоти:

1. Урегулиран поземлен имот (УПИ) VII-266 (седми за двеста шестдесет и шест), с площ 1 240 (хиляда двеста и четиридесет) кв.м., в кв. 234 (двеста тридесет и четири), ул. „Свобода“, гр. Казанлък, при граници: ул. „Свобода“, ул. „Съединение“, УПИ I и УПИ VIII-266, съгласно ЗП с КЗСП, одобрен със Заповед No 80/1996 г. и ПР, одобрен със Заповед No 11/08.03.1996 г.,

Начална тръжна цена: 124 000 (сто двадесет и четири хиляди) лв. без ДДС.

2. Урегулиран поземлен имот (УПИ) VIII-266 (осми за двеста шестдесет и шест), с площ 805 (осемстотин и пет) кв.м., в кв. 234 (двеста тридесет и четири), ул. „Свобода“, гр. Казанлък, при граници: ул. „Свобода“, ул. „Съединение“, УПИ VII-266, УПИ I и УПИ VI-265, съгласно ЗП с КЗСП, одобрен със Заповед No 80/1996 г. и ПР, одобрен със Заповед No 11/08.03.1996 г., Начална тръжна цена: 83 460 (осемдесет и три хиляди четиристотин и шестдесет) лв. без ДДС.

Начална тръжна цена: 124 000 (сто двадесет и четири хиляди) 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 ОССПЧП

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 ОССПЧП

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/

Служба по вписванията:

Вх. № 2206 / 28.03.2006
№ 4 + III н.д. 1034 п. 15922

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Депана Дакчева Домчозови

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 67

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 14

Картотека 1

Досие 35

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:

01.02.2006

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 1 240,00 кв.м.
(хиляда и двеста и четиридесет кв.м.)
незастроен

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

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

кв: 234 УПИ: VII Заповед: №42/28.03.1995г.

пл. №: 266 местност:

ж.к.: ул: СВОБОДА №:

бл: вх: ет: ап.№:

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

север-ул. "Свобода"; изток-ул. "Съединение"
юг-УПИ I; запад-УПИ VIII-266

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

13795,00

7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

общината



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

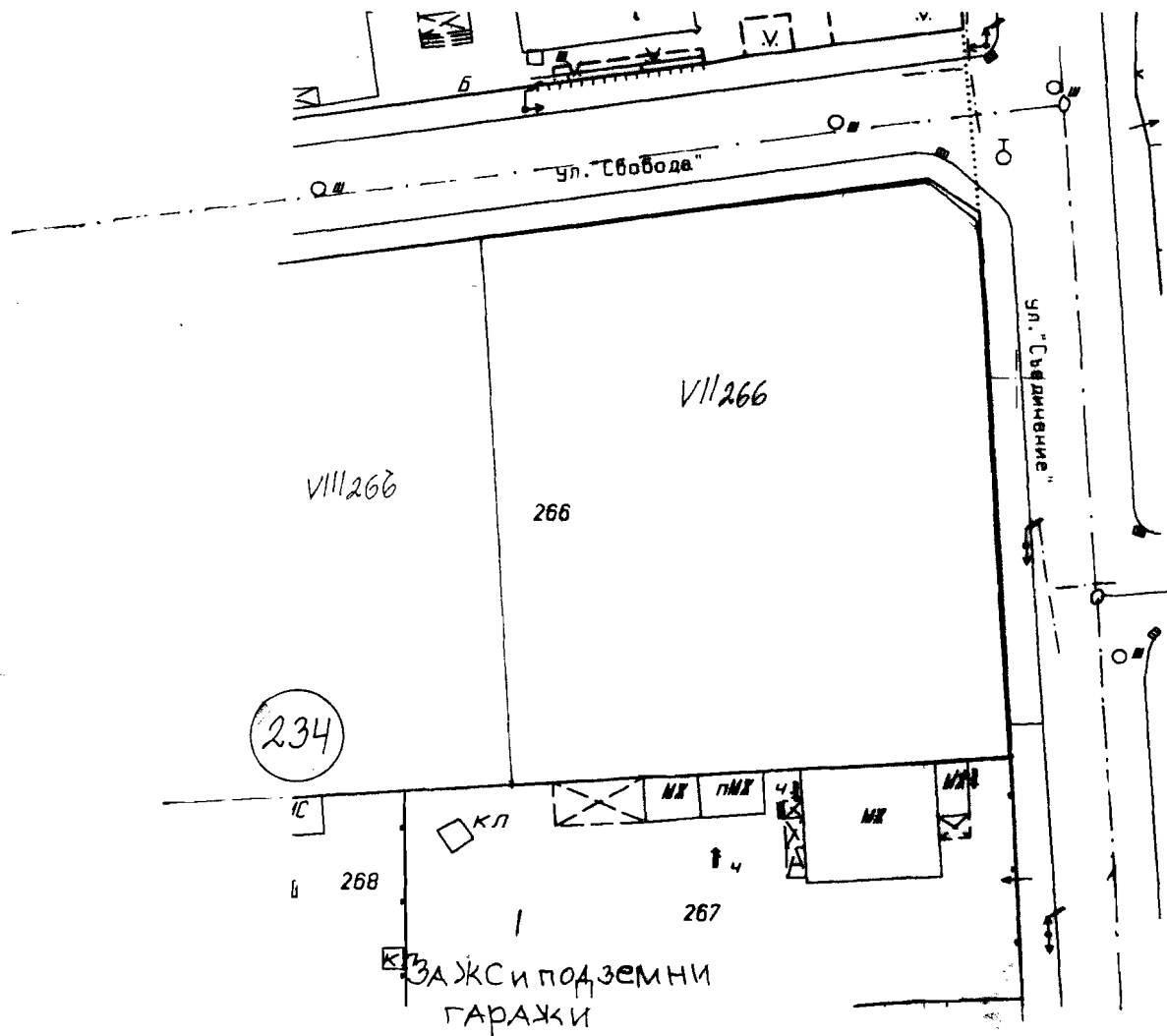
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

СКИЦА № 540 29.03.2012г. М 1:500.....

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот VII 266, кв. 234, кад.район 504 гр/с/ КАЗАНЛЪК
Площ по действащия ПУП 1240 м²
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 592/1987, предходен ПУП заповед № 11/8.03.1996г.
Кадастрален план одобрен със заповед № 592/1987

Собственици:

1. ОБЩИНСКО, с док. за собств. АДС/Н/ № 67 / 1.02.2006г.
2. с док. за собств.
3. с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА: УПИ VII 266 в кв. 236 е идентичен с част от имот 2677 в кв. 234 по плана на гр. КАЗАНЛЪК, одобрен със зап. № 2756/1987г.

Скицата да послужи за Дирекция ДССПМЧП, Такса от САТН, платена с квитанция

Изработил: ИВ. ИАДОВА
Няма промени по плана.
Съгласувал: [Signature]

Изм. № 7404000860 / 25.07.2012 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.СВОБОДА

други данни: кадастрален номер 266 от 1987 квартал 234, УПИ парцел VII/ЖС одобрен през 1996 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	1240			1/1	24 831,00	24 831,00

данъчната оценка е:

за описания имот

24831,00 лв.

ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 00 СТ.

за собственика

24831,00 лв.

ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 00 СТ.

Обща площ:

1240,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000860/25.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, актуални към 25.07.2012

Подпис:

Издаде: Мая Матеева Узунова

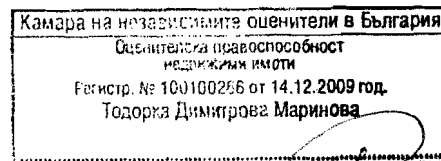
Недвижим имот - УПИ VII-266, кв.234, кад.№504 с площ 1 240 м2, гр.Казанлък

Конфиденциално

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**недвижим имот, представляващ УПИ VII-266, кв.234,кад.район 504
с площ – 1 240 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора**



Лицензиран оценител:.....
/ инж. Тодорка Маринова /

Казанлък 10.04.2012год.

Недвижим имот - УПИ VII-266, кв.234, кад.№504 с площ 1 240 м2, гр. Казанлък

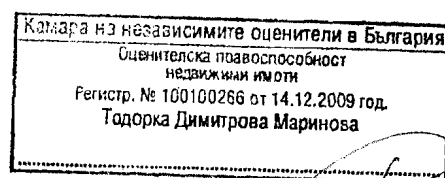
Настоящата оценка е изготвена за конфиденциално използване от компетентните служители, там където е необходимо на следния недвижим имот:

недвижим имот, представляващ **УПИ VII-266**, кв.234,кад.район 504
с площ – **1 240 м2**, гр. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**

Оценката е извършена от инж. Тодорка Димитрова Маринова- Оценител на недвижими имоти,Сертификат №100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Долуподписаният оценител декларирам, че както в настоящия момент, така също и в бъдеще до изготвяне на последваща оценка за стойността на имота, нямам никакъв стопански или какъвто и да е друг интерес, свързан с наемането, покупката, продажбата или управлението му.

Настоящият доклад, както и никой раздел или част от него, не може да бъде копиран, възпроизвеждан или разпространяван по какъвто и да е начин без изричното писмено съгласие на Оценителя или Възложителя.



Лицензиран оценител:
/ инж. Тодорка Маринова/

РЕЗЮМЕ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Тодорка Димитрова Маринова – лицензиран
оценител на недвижими имоти със Сертификат
№100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

ОБЕКТ: недвижим имот, представляващ **УПИ VII -266**, кв.234, кад.район 504
с площ **-1 240 м2**, гр. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

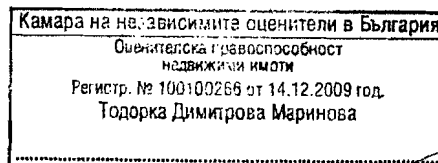
недвижим имот, представляващ **УПИ VII-266**, кв.234, кад.район 504
с площ **-1 240 м2**, гр. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**

124 000 лв.

/сто двадесет и четири хиляди лв./

Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното
предназначение, за целите на което е възложена.

Срок на пазарна адекватност: **до 10/10/2012 г.**



Лицензиран оценител:.....
/ ижж. Т. Маринова/

ДОКЛАД

I УВОД

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот недвижим имот, представляващ УПИ VII-266, кв.234, кад.район 504 с площ – 1 240м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора

1.2. Възложители: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

1.3. Изпълнител: инж. Тодорка Димитрова Маринова притежаваща Сертификат №100100266 от 14.12.2009 год. на КНОВ

1.4. Обект на оценката: НЕДВИЖИМ ИМОТ, представляващ УПИ VII-266, кв.234, кад.район 504 с площ – 1 240 м2,гр. Казанлък , обл. Стара Загора

1.5.Цел на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност на имота с цел продажба

1.6. Дата на оценката: 10.04.2012 год.

1.7.Срок на валидност на оценката: шест месеца от датата на оценката или до настъпване на съществени изменения в икономическата среда и / или състоянието на обекта.

1.8.Използван стандарт за определяне стойността на обекта: Стойността на обекта е определена по стандарта справедлива пазарна стойност. Под справедлива пазарна стойност се разбира цената, за която желаещият да закупи обекта и желаещият да го продаде и двамата добре информирани за същността му, се договарят за извършване на сделката, като върху никой от тях не се упражнява външен натиск.

1.9. Използвани методи при оценката:

--Метод на пазарните сравнения - основава се на данни за продажба на имоти в съответния район;

1.10.Информация използвана от оценителя:

Имотът е УПИ VII-266, кв.234, кад.район 504 с площ – 1 240 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора е предназначен за жилищно строителство.

- Скица № 540/29.03.2012 г на служба УТ –гр. Казанлък

- АЧОС-№ 67, /01.02.2006 г. с рег.№ 2206 /28.03.2006 г на служба по вписванията гр.Казанлък

--Консултация с други лицензирани оценители

--Оглед на място на имота и заснемане ;

-- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект

--Консултация с агенции на недвижими имоти:

-- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

1.11.Правен статут:

УПИ VIII-266, кв.234, кад.район 504 с площ – 1 240 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора е собственост на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, съгласно АЧОС-№ 67/01.02.2006 г. и скица № 540/29.03.2012 г

2.Обобщено описание на района:

Местоположение:

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип:**втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора** по плана на града

Квартал: **кв.234,кад. район 504**

Поддържане: добро

Привлекателност: добра

Транспортна достъпност : много добра

Инженерна инфраструктура:

Вода: да

Канализация: да

Електрозахранване: да

Топлофикация : не

Тротоар : да

Улична настилка: асфалт

Недвижим имот - УПИ VII-266, кв.234, кад.№504 с площ 1 240 м2, гр.Казанлък

Близост до паркинг: не

Спирка за обществен транспорт: не

Правна характеристика:

Фактическо използване- за жилищно и друго строителство

Техническа характеристика:

Незастроен имот с площ 1 240 м2,

Подобрения на терена:

Настилка – няма

Трайни насаждения: В парцела няма трайни насаждения

Подпорни стени – няма

Ограда – няма

3. Описание на обекта:

Недвижимия имот се намира в кв. 234 по плана на с.Казанлък. Имотът се намира във втора строителна зона на града. Празно дворно място без парцелни отклонения на Ел. и ВЕК мрежи. В парцела няма трайни насаждения.

Граничи: север-ул. „Свобода“; юг- УПИ I-за жил.строителство и подземне гаражи; изток – ул. „Съединение“; запад- УПИ VIII- 266.

4. Оценка на имота:

Метод на сравнителните продажби

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичава от особеностите на оценявания обект.

Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които продадени имотите.След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 85,00 лв./м2. до 150 лв./м2,

Имайки предвид техническите параметри на имота , предвиденото застрояване , степента на изграденост на инженерната инфраструктура/парцела е без парцелни отклонения на вода и ток/ и местоположението/близо до жп линия/, е определена стойност на земята от 100,00лв./кв.м, която според мнението на оценителя, отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка.

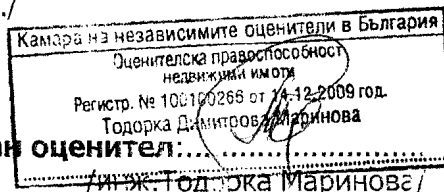
1 240 м2 x 100,00 лв./м2 =124 000 лв. **Стойност на имота : 124 000 лв.**

Крайна оценка на :

недвижим имот, представляващ **УПИ VII-266**, кв.234, кад.район 504 с площ – **1 240 м2**, гр. **Казанлък** , обл. **Стара Загора** **124 000 лв.**

/сто двадесет и четири хиляди лв./

Лицензиран оценител:.....



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 ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

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 представената 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 и 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 степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

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

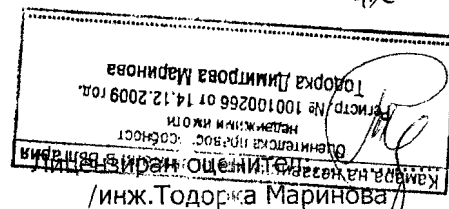
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам 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 оценката или към възложителя на оценката



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

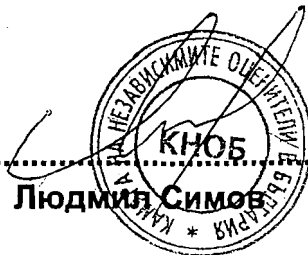
Рег. № 100100266 от 14 декември 2009 год.

ТОДОРКА ДИМИТРОВА МАРИНОВА

родена на 25 февруари 1950 год. в с. Опълченско, община Кърджали

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10071 от 07.01.2002 год. от Агенцията за приватизация



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат:000817778

Дан. №: 1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

Вх. № 2208 / 18.03.2006

№ 57. III п. 1038 п. 15920

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Гертана Дактева Данчова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 68

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 14

Картотека 1

Досие 36

ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: 01.02.2006

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 805,00 кв.м. (осемстотин и пет кв.м.) незастроен
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък кв: 234 УПИ: VIII Заповед: №42/28.03.1995г. пл. №: 266 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север-ул."Свобода"; изток-УПИ VII-266 юг-УПИ I и запад- УПИ VI-265
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	8955,60
7.БИВШИ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:	общината

- 114 -

8.СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма	
9.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	10336	19.03.1996
10.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:		
(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)		
11.РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):		
(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)		
12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:		
Олга Тенева Бобчева , гл.експерт (трите имена и длъжност)		
Подпис:..... 		
13.ЗАБЕЛЕЖКИ:		



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

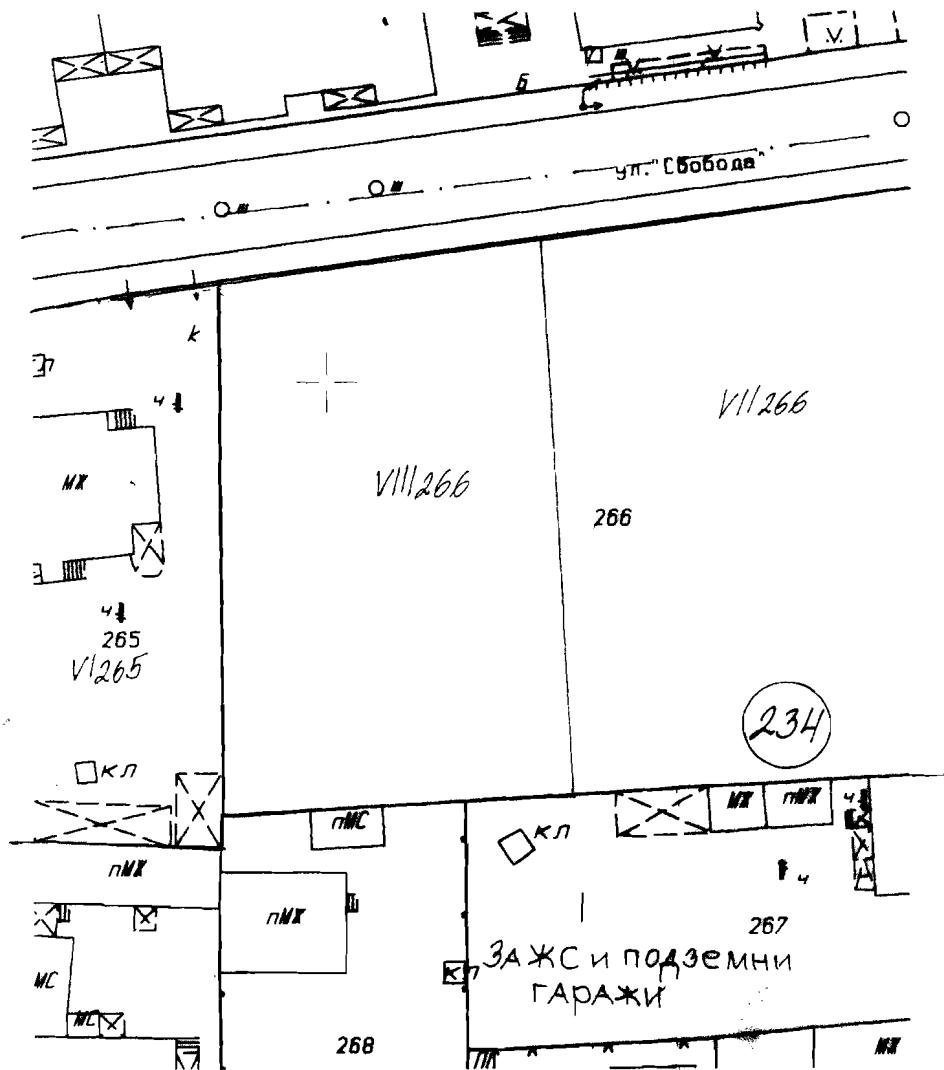
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

СКИЦА № 542, 29.03.2012 М 1:500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот VIII/266, кв. 234, кад. район 504 гр/с/ КАЗАНЛЪК
Площ по действащия ПУП 805 м²
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 311 с КЗСП зап. № 100/1996, предходен ПУП заповед № ПР зап. № 14/03.1996 г.
Кадастрален план одобрен със заповед № 590/1987 г.

Собственици:

1. ОБЩИНСКО, с док. за собств. АДС/4/15-68/1.02.2006 г.
2. , с док. за собств.
3. , с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА: УПИ VIII/266 в кв. 234 е идентичен с част от им. 2677 в кв. 234 по плана на КАЗАНЛЪК, одобрен със заповед № 2750/1957 г.

Скицата да послужи за Дирекция ДССТПЧД, Такса от 5000 платена с квитанция

Изработил: Ив. Пандова Няма промени по плана. Съгласувал: [Signature]

Изх. № 7404000859 / 25.07.2012 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.СВОБОДА

други данни: кадастрален номер 266 от 1987 квартал 234, УПИ парцел VIII одобрен през 1987 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	805			1/1	16 120,10	16 120,10

данъчната оценка е:

за описания имот

16120,10 лв.

ШЕСТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ДВАДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика

16120,10 лв.

ШЕСТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ДВАДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

Обща площ:

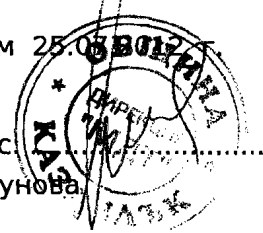
805,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000859/25.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 25.07.2012 г.

Подпис

Издаде: Мая Матеева Узунова



Конфиденциално

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**недвижим имот, представляващ УПИ VIII-266, кв.234, кад.район 504
с площ - 805 м2, гр. Казанлък, обл. Стара Загора**

на независимите оценители в България
Договорна правоспособност
недвижим имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2009 год.
Тодорка Дянирова Маринова

Лицензиран оценител:
/ инж. Тодорка Маринова/

Казанлък 10.04.2012год.

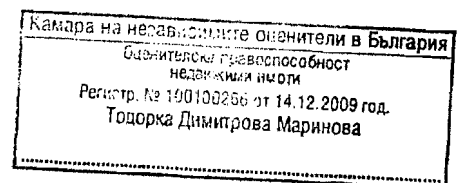
Настоящата оценка е изготвена за конфиденциално използване от компетентните служители, там където е необходимо на следния недвижим имот:

недвижим имот, представляващ **УПИ VIII-266**, кв.234, кад.район 504
с площ - **805 м2**, гр. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**

Оценката е извършена от инж. Тодорка Димитрова Маринова- Оценител на недвижими имоти, Сертификат №100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

Долуподписаният оценител декларирам, че както в настоящия момент, така също и в бъдеще до изготвяне на последваща оценка за стойността на имота, нямам никакъв стопански или какъвто и да е друг интерес, свързан с наемането, покупката, продажбата или управлението му.

Настоящият доклад, както и никой раздел или част от него, не може да бъде копиран, възпроизвеждан или разпространяван по какъвто и да е начин без изричното писмено съгласие на Оценителя или Възложителя.



Лицензиран оценител:
/ инж. Тодорка Маринова/

Недвижим имот-УПИ VIII-266, кв.234, кад.№504 с площ 805 м2, гр.Казанлък

РЕЗЮМЕ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Тодорка Димитрова Маринова – лицензиран
оценител на недвижими имоти със Сертификат
№100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

ОБЕКТ: недвижим имот, представляващ **УПИ VIII-266**, кв.234, кад.район 504
с площ - **805 м2**, гр. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

недвижим имот, представляващ **УПИ VIII-266**, кв.234, кад.район 504
с площ - **805 м2**, гр. **Казанлък**, обл. **Стара Загора**

80 500 лв.

/осемдесет хиляди и петстотин лв./

Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното
предназначение, за целите на което е възложена.

Срок на пазарна адекватност: **до 10/10/2012 г.**

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2009 год.
Тодорка Димитрова Маринова

Лицензиран оценител:.....
/ инж. Т. Маринова/

20 -

ДОКЛАД

I УВОД

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот недвижим имот, представляващ УПИ VIII-266, кв.234, кад.район 504 с площ - 805 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора

1.2. Възложители: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

1.3. Изпълнител: инж. Тодорка Димитрова Маринова притежаваща Сертификат №100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ

1.4. Обект на оценката: НЕДВИЖИМ ИМОТ, представляващ УПИ VIII-266, кв.234, кад.район 504 с площ - 805 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора

1.5.Цел на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност на имота с цел продажба

1.6. Дата на оценката: 10.04.2012 год.

1.7.Срок на валидност на оценката: шест месеца от датата на оценката или до настъпване на съществени изменения в икономическата среда и / или състоянието на обекта.

1.8.Използван стандарт за определяне стойността на обекта: Стойността на обекта е определена по стандарта справедлива пазарна стойност. Под справедлива пазарна стойност се разбира цената, за която желаещият да закупи обекта и желаещият да го продаде и двамата добре информирани за същността му, се договарят за извършване на сделката, като върху никой от тях не се упражнява външен натиск.

1.9. Използвани методи при оценката:

--Метод на пазарните сравнения - основава се на данни за продажба на имоти в съответния район;

1.10.Информация използвана от оценителя:

Имотът е УПИ VIII-266, кв.234, кад.район 504 с площ - 805 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора е предназначен за жилищно строителство.

- Скица № 542/29.03.2012 г на служба УТ -гр. Казанлък

- АЧОС-№ 68, /01.02.2006 г. с рег.№ 2207 /28.03.2006 г на служба по вписванията гр.Казанлък

--Консултация с други лицензирани оценители

--Оглед на място на имота и заснемане ;

-- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект

--Консултация с агенции на недвижими имоти:

-- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

1.11.Правен статут:

УПИ VIII-266, кв.234, кад.район 504 с площ - 805 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора е собственост на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, съгласно АЧОС-№ 68, /01.02.2006 г. и скица № 542/29.03.2012 г

2.Обобщено описание на района:

Местоположение:

Населено място: гр. Казанлък

Функционален тип: **втори** по ЕКНМ в РБългария

Зона: **втора** по плана на града

Квартал: **кв.234, кад. район 504**

Поддържане: добро

Привлекателност: добра

Транспортна достъпност : много добра

Инженерна инфраструктура:

Вода: да

Канализация: да

Електрозахранване: да

Топлофикация : не

Тротоар : да

Недвижим имот-УПИ VIII-266, кв.234, кад.№504 с площ 805 м2, гр.Казанлък

Улична настилка: асфалт

Близост до паркинг: не

Спирка за обществен транспорт: не

Правна характеристика:

Фактическо използване- за жилищно и друго строителство

Техническа характеристика:

Незастроен имот с площ 805 м2

Подобрения на терена:

Настилка – няма

Трайни насаждения: В парцела няма трайни насаждения

Подпорни стени – няма

Ограда – няма

3. Описание на обекта:

Недвижимия имот се намира в кв. 234 по плана на с.Казанлък. Имотът се намира във втора строителна зона на града.

Граничи: север-ул. „Свобода“; ю г- УПИ I-за жил.строителство и подземне гаражи; изток – УПИ VII-266; запад- УПИ VI- 265.

В парцела няма трайни насаждения.

4. Оценка на имота:

Метод на сравнителните продажби

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направените продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики. При определяне на пазарната стойност на имота е отчетено наличието на подобни имоти продадени в същия или подобен райони и да са продадени в сравнително близък период от време..Изготвянето на оценката по този метод става на база на:

- информация от агенции за недвижими имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижими имоти при извършени сделки;
- Отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- Отчитане на конюктурата на пазара и др.

На практика , обаче е трудно да се получи информация за реално сключени сделки , определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/цени на еталонни обекти, при което се извършва корекция, произтичаща от особеностите на оценявания обект.

Информацията , която е ползвал оценителя не е записана в никакви официални документи. Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите.След направени справки с агенции за недвижими имоти за предлагани сделки за подобни имоти установих, че офертните цени в този район на града вървят на цена варираща от 85,00 лв./м2. до 150 лв./м2,

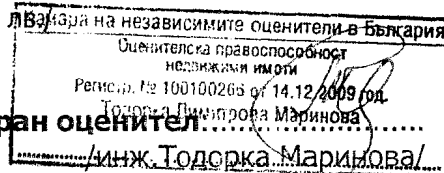
Имайки предвид техническите параметри на имота , предвиденото застрояване , степента на изграденост на инженерната инфраструктура/парцела е без парцелни отклонения на вода и ток/ и местоположението/близо до жп линия/, е определена стойност на земята от 100,00лв./кв.м, която според мнението на оценителя, отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка.

$805 \text{ м2} \times 100,00 \text{ лв./м2} = 80\ 500 \text{ лв.}$ **Стойност на имота : 80 500 лв.**

Крайна оценка на :

**недвижим имот, представляващ УПИ VIII-266, кв.234, кад.район 504
с площ - 805 м2, гр. Казанлък , обл. Стара Загора
80 500 лв.**

/осемдесет хиляди и петстотин



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 укривал 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 ѝ са в зависимост от изчислената стойност.

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 представената 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 и е собственост единствено на Възложителя. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от Възложителя и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно. Независимият експерт счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Архитектурно заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти и строителни фирми.

Специална терминология:

Стандарт на стойността: Концепция за оценката на собствеността в определен правен контекст.

Пазарна стойност: Предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между желаещ и информиран продавач и желаещ и информиран купувач.

Възстановителна стойност: Текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане степента на овехтяването му.

Ликвидационна стойност: Предполагаемата реализуема стойност, която продавачът очаква да получи от разпродажбата на отделните активи.

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

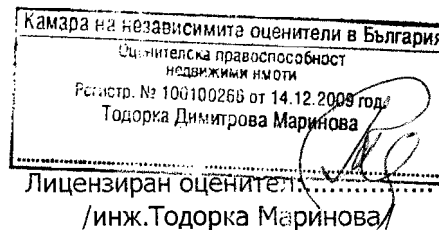
Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 21, ал.1 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам 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 оценката или към възложителя на оценката



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

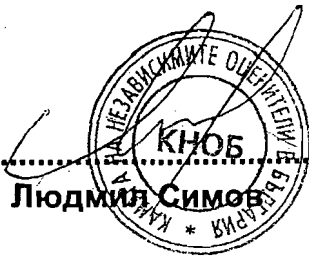
Рег. № 100100266 от 14 декември 2009 год.

ТОДОРКА ДИМИТРОВА МАРИНОВА

родена на 25 февруари 1950 год. в с. Опълченско, община Кърджали

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10071 от 07.01.2002 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

- 24 -