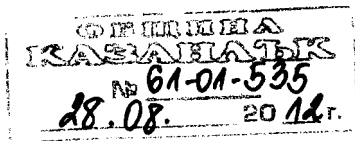
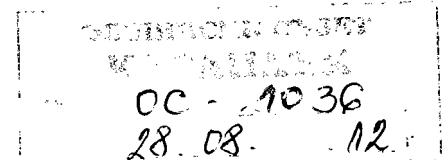


ОБЩИНА КАЗАНЛЪК



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАЗАНЛЪК



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 14 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 общински имот, представляващ УПИ I-206 в кв. 28, с. Г. Дряново, община Казанлък, отреден за учебно конферентен център, с обща площ 7 946 кв.м., ведно с построените в него сгради и подобрения –трайни насаждения. За имота е изготвен акт за частна общинска собственост No 430/2001 г. С Решение No 140/13.03.2012 г. на ОбС е обявен публичен търг с явно наддаване за продажба на имота, но поради липса на кандидати, същият е обявен за непроведен. Във връзка със заявен впоследствие интерес за закупуване на имота, за него са изготвени актуални данъчна и пазарна оценки, чийто размер е посочен по-долу.

Под No 19 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 общински имот, представляващ Гаражна

клетка № 5, с РЗП 22,95 кв.м., находяща се в приземния етаж, вх. Б, на жилищен блок № 107, секция 6ВГ, бул. "23 Пех. Шипченски полк", гр. Казанлък. За имота е изготвен акт за частна общинска собственост No 540/2008 г. С Решение No 620/22.03.2012 г. на ОбС е обявен публичен търг с явно наддаване за продажба на имота, но поради липса на кандидати, същият е обявен за непроведен. Във връзка със заявен впоследствие интерес за закупуване на имота, за него са изготвени актуални данъчна и пазарна оценки, чийто размер е посочен по-долу.

Под No 25 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 общински имот, представляващ 1/2 идеална част от УПИ XXIII- 5866, целият с площ 288 кв.м., в кв. 167, гр. Казанлък, ул. „Д-р Баев“, No 3, ведно с построените в него: Част (стая с изложение запад и застроена площ 11 кв.м) и ½ идеална част от изба с полезна площ 11,15 кв.м. от едноетажна жилищна сграда, полумасивна конструкция, и едноетажна жилищна сграда, полумасивна конструкция, със застроена площ от 40 кв.м. За имота е изготвен акт за частна общинска собственост No 1141/2012 г.

Под No 26 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 общински имот, представляващ Сграда с предназначение „Обществена тоалетна“, със застроена площ 66 кв.м., построена в УПИ IV - в кв. 132, гр. Казанлък. За имота е изготвен акт за частна общинска собственост No 1140/2012 г.

Под No 27 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 общински имот, представляващ Обект в сграда - „Склад“, с площ 57,03 кв.м., разположен на партерния етаж на сградата в УПИ I – 831 в кв. 206 по плана на гр.Казанлък, административен адрес: гр. Казанлък, ул. „Р.долина“ No 14, и изба към него с полезна площ 17,80 кв.м., ведно с прилежащите части от общите части на сградата и правото на строеж. За имота е изготвен акт за частна общинска собственост No 552/2008 г.

Под No 3 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 общински имот, представляващ УПИ XVI- 8701, с площ 1 363 кв.м., в кв. 340, гр. Казанлък. За имота е изготвен акт за частна общинска собственост No 599/2008 г. С Решение No 135/13.03.2012 г. на ОбС е обявен публичен търг с явно наддаване за продажба на имота, но поради липса на кандидати, същият е обявен за непроведен. Във връзка със заявен впоследствие интерес за закупуване на имота, за него са изготвени актуални данъчна и пазарна оценки, чийто размер е посочен по-долу.

Под No 11 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 общински имот, представляващ УПИ I - за ОДО, с площ 3 341 кв.м., в кв. 541, гр. Казанлък. За имота е изготвен акт за частна общинска собственост No 692/2010 г. С Решение No 146/13.03.2012 г. на ОбС е обявен публичен търг с явно наддаване за продажба на имота, но поради липса на кандидати, същият е обявен за непроведен. Във връзка със заявен впоследствие интерес за закупуване на имота, за него са изготвени актуални данъчна и пазарна оценки, чийто размер е посочен по-долу.

Под No 31 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 общински имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор 27499.501.20, с площ 393 кв.м., по кадастралната карта на с. Енина. За имота е изготвен акт за частна общинска собственост No 22/2005 г.



Под No No 57, 58, 59, 60 и 61 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 от 12.01.2012 г. и допълнена с Решение No 222 от 22.05.2012 г. на ОДС – Казанлък, са включени общински имоти, представляващи УПИ II-154 в кв. 25, УПИ VI-158 в кв. 25, УПИ IV-610 в кв. 28 и УПИ VI-613 в кв. 28 по плана на с. Ръжена и УПИ XI-483 в кв. 45 по плана на с. Хаджидимитрово. За имотите са изготвени актове за частна общинска собственост No No 1096, 1122, 1173, 1174 и 1223 от 2012 г.

За имотите са изготвени актуални данъчни и пазарни оценки и те са в размер, както следва:

Имот	данъчна оценка, лв.	пазарна оценка, лв.	прогн.цена, съгл. ГПУРИОС, лв.
УПИ I-206 в кв. 28, с. Г. Дряново, ведно с построените в него сгради	57 931,50 лв., в т. ч. 15 942,90 лв. земя и 41 988,60 лв. сгради	81 400 лв., в т. ч. 25 400 лв. земя 56 000лв.сгради	85 000
Гаражна клетка № 5, ж. блок № 107, секция 6ВГ, бул. "23 Пех. Шипченски полк", гр. Казанлък	6 882,20	10 000	9 500
1/2 ид. част от УПИ XXIII- 5866, в кв. 167, гр. Казанлък, ул. „Д-р Баев“, No 3, ведно с построените в него: Част (стая с изложение запад и ЗП 11 кв.м) и ½ ид. част от изба с полезна площ 11,15 кв.м. от едноетажна сграда, със застроена площ от 40 кв.м.	10 054,70 лв., в т. ч. 3 628,80 лв. земя и 6 425,90 лв. сгради	32 400 лв., в т. ч. 26 500 лв. земя и 5 900 лв. сгради	8 500
Сграда с предназначение „Обществена тоалетна“, ЗП 66 кв.м., в УПИ IV - в кв. 132, гр. Казанлък.	12 546,50	17 500	15 000
Обект „Склад“, разположен на партерния етаж на сградата, ул. „Розова долина“ No 14, гр.Казанлък	25 250,10	28 550	25 000
УПИ XVI-8701 в кв. 340 по плана на гр. Казанлък.	27 294,10	115 800	200 000
УПИ I-за ОДО в кв. 541 по плана на гр. Казанлък	66 903,50	394 300	280 000
ПИ идентификатор 27499.501.20 по кадастралната карта на с. Енина	1 468,50	7 850	8 900
УПИ II-154 в кв. 25 по плана на с. Ръжена	17 131,20	25 000	20 000
УПИ VI-158 в кв. 25 по плана на с. Ръжена	16 443,90	24 000	19 000
УПИ IV-610 в кв. 28 по плана на с. Ръжена	2 345,10	3 400	1 800
УПИ VI-613 в кв. 28 по плана на с. Ръжена	2 717,00	3 600	1 800
УПИ XI-483 в кв. 45 по плана на с. Хаджидимитрово	3 549,90	6 300	7 000

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. Изключение следва да се направи за имот, представляващ: **1/2 ид. част от УПИ XXIII- 5866, целият с площ 288 кв.м., в кв. 167, гр. Казанлък, ул. „Д-р Баев“, No 3, ведно с построените в него: Част (стая с изложение запад и ЗП 11 кв.м) и ½ идеална част от изба с полезна площ 11,15 кв.м. от едноетажна сграда, със застроена площ от 40 кв.м.** В този случай данъчната оценка на сградата е по-висока от пазарната ѝ стойност, поради факта, че сградата е в много лошо състояние. Предлагам началната тръжна цена в този случай да се формира като сума от по-високите стойности, а именно: пазарната цена на земята и данъчната оценка на сградата.

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) I-206 (първи за двеста и шест), с обща площ 7 946 (седем хиляди деветстотин четиридесет и шест) кв.м., в кв. 28 (двадесет и осем), с. Г. Дряново, община Казанлък, отреден за учебно конферентен център, при граници на имота: север, изток и запад – улици и юг – УПИ II, ведно с построените в него сгради и подобрения –трайни насаждения, съгласно ПУП на с. Г. Дряново, одобрен със Заповед No 207/13.03..2009 г. на кмета на община Казанлък.

Начална тръжна цена: **81 400 (осемдесет и една хиляди и четиристотин) лв. без ДДС.**

2. Гаражна клетка No 5 (пет), находяща се в приземния етаж, вх. Б, на жилищен блок No 107 (сто и седем), секция 6ВГ, бул. "23 Пех. Шипченски полк", построена върху УПИ I (първи), кв. 53 (петдесет и три), Зап. Разширение, по плана на гр. Казанлък, утвърден със Заповед No 738/2001 г. на кмета на общината, с РЗП 22,95 (двадесет и две цяло деветдесет и пет) кв.м., в това число 0,69 % (нула цяло шестдесет и девет процента) ид.части от общите части на сградата и правото на строеж, при граници: отдолу - сутерен; отгоре - ап. No 9; юг - гараж No 10 и запад - гараж No 6.

Начална тръжна цена: **10 000 (десет хиляди) лв. без ДДС.**

3. 1/2 (една втора) идеална част от Урегулиран поземлен имот (УПИ) XXIII- 5866 (двадесет и трети за пет хиляди осемстотин шестдесет и шест), целият с площ 288 (двеста осемдесет и осем) кв.м., в кв. 167 (сто шестдесет и седем), съгласно ПУП на гр. Казанлък, одобрен със Заповед No 113/1994 г. и ПР, одобрен със Заповед No 682/2006 г., административен адрес: гр. Казанлък, ул. „Д-р Баев“, No 3, ведно с построените в него: Част (стая с изложение запад и застроена площ 11 (единадесет) кв.м и ½ (една втора) идеална част от изба с полезна площ 11,15 (единадесет цяло и петнадесет стотни) кв.м. от едноетажна жилищна сграда, полумасивна конструкция, и едноетажна жилищна сграда, полумасивна конструкция, със застроена площ от 40 (четиридесет) кв.м., при граници на имота: УПИ XX-5863, УПИ XXII-5865, ул. „Д-р Баев“ и УПИ XXIV-5850.

Начална тръжна цена: **32 926 (тридесет и две хиляди деветстотин двадесет и шест) лв. без ДДС.**

4. Сграда с предназначение „Обществена тоалетна“, със застроена площ 66 (шестдесет и шест) кв.м., на един етаж – полуподземен, масивна конструкция (Удостоверение No 44/2012 г. по § 16, ал. 1 от ЗУТ на Община Казанлък), построена в УПИ IV - 926 (четвърти за деветстотин двадесет и шест) в кв. 132 (сто тридесет и две), съгласно ПУП на гр. Казанлък, одобрен със Заповед No 1448/2011 г., при граници на имота: алея, УПИ I-8704 „За автогара“, тротоар (улична регулация-ул. „Софроной“ и ул. „Бр. Миладинови“)

Начална тръжна цена: **17 500 (седемнадесет хиляди и петстотин) лв. без ДДС.**

5. Обект в сграда (обособена част „Г“ по техническа документация), със самостоятелен вход от североизток, представляващ „Склад“, състоящ се от две помещения, с обща площ 57,03 (петдесет и седем цяло нула три) кв.м., разположен на партерния етаж на сграда, построена в УПИ I – 831 (първи за осемстотин тридесет и едно), в кв. 206 (двеста и шест) по плана на гр.Казанлък, одобрен със Заповед No РД-02-14-192/1987 г., административен адрес: гр. Казанлък, ул. „Р.долина“ No 14, и изба към него с

полезна площ 17,80 (седемнадесет цяло и осемдесет) кв.м., ведно с прилежащите части от общите части на сградата и правото на строеж, при граници на обособената част: магазини, междублоково пространство, част „В“ и стълбище.

Начална тръжна цена: **28 550 (двадесет и осем хиляди петстотин и петдесет) лв. без ДДС.**

6. Урегулиран поземлен имот (УПИ) XVI-8701 (шестнадесети за осем хиляди седемстотин и едно), с площ 1 363 (хиляда триста шестдесет и три) кв.м., в кв. 340 (триста и четиридесет), при граници: УПИ XV-8700, УПИ V-111, УПИ VI -113, ул. „Цар Освободител“ и ул. „Ал. Стамболийски“, съгласно ПУП на гр. Казанлък, одобрен със Заповед No 118/2008 г. на Кмета на общината.

Начална тръжна цена: **115 800 (сто и петнадесет хиляди и осемстотин) лв. без ДДС.**

7. Урегулиран поземлен имот (УПИ) I (първи) - за ОДО, с площ 3 341 (три хиляди триста четиридесет и един) кв.м., в кв. 541 (петстотин четиридесет и едно), гр. Казанлък, при граници: север – ул. „Ст. планина“, изток и юг – вътрешноквартални улици, юг и запад - УПИ II – за трафопост, запад – улица, съгласно ПУП на гр. Казанлък и кадастрален план, одобрени със Заповед No 967/2003 г.

Начална тръжна цена: **394 300 (триста деветдесет и четири хиляди и триста) лв. без ДДС.**

8. Поземлен имот с идентификатор 27499.501.20 (двадесет и седем хиляди четиристотин деветдесет и девет точка петстотин и едно точка двадесет), с площ 393 (триста деветдесет и три) кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, НТП: ниско застрояване (до 10 м), при съсед: 27499.501.15, 27499.501.19, 27499.501.3109, 27499.501.33 и 27499.501.3108, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Енина, общ. Казанлък, обл. Стара Загора, одобрени със Заповед РД-18-97/30.12.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, незастроен УПИ (урегулиран поземлен имот) VI-20 (шести за двадесет), кв. 24 (двадесет и четири), съгласно ПУП, одобрен със Заповед No 431/2002 г.

Начална тръжна цена: **7 850 (седем хиляди осемстотин и петдесет) лв. без ДДС.**

9. Урегулиран поземлен имот (УПИ) II – 154 (втори за сто петдесет и четири), „за складова дейност“, с площ 4 163 (четири хиляди сто шестдесет и три) кв.м., в кв. 25 (двадесет и пет), с. Ръжена, община Казанлък, при граници: регулационна граница, УПИ III-155, улица и УПИ I - „За озеленяване“, съгласно ПУП на с. Ръжена, одобрен с Решение No 194/2005 г.

Начална тръжна цена: **25 000 (двадесет и пет хиляди) лв. без ДДС.**

10. Урегулиран поземлен имот (УПИ) VI – 158 (шести за сто петдесет и осем), с площ 3 996 (три хиляди деветстотин деветдесет и шест) кв.м., в кв. 25 (двадесет и пет), с. Ръжена, община Казанлък, при граници: регулационна граница, улица и УПИ V-157, съгласно ПУП на с. Ръжена, одобрен с Решение No 194/2005 г.

Начална тръжна цена: **24 000 (двадесет и четири хиляди) лв. без ДДС.**

11. Урегулиран поземлен имот (УПИ) IV – 610 (четвърти за шестстотин и десет) „за ОДО“ с площ 377 (триста седемдесет и седем) кв.м., в кв. 28 (двадесет и осем), с. Ръжена, община Казанлък, при граници: УПИ I-186, УПИ VI-613, УПИ III-611 и улица „Еделвайс“, съгласно ПУП на с. Ръжена, одобрен със Заповед No 1140/2010 г.

Начална тръжна цена: **3 400 (три хиляди и четиристотин) лв. без ДДС.**

12. Урегулиран поземлен имот (УПИ) VI – 613 (шести за шестстотин и тринадесет), с площ 400 (четиристотин) кв.м., в кв. 28 (двадесет и осем), с. Ръжена, община Казанлък, при граници: УПИ I-186, УПИ II-187, улица „Тунджа“, УПИ V-612, УПИ III-611, ОДО и УПИ IV-610, съгласно ПУП на с. Ръжена, одобрен със Заповед No 1140/2010 г.

Начална тръжна цена: **3 600 (три хиляди и шестстотин) лв. без ДДС.**

13. Урегулиран поземлен имот (УПИ) XI – 483 (единадесети за четиристотин осемдесет и три), с площ 790 (седемстотин и деветдесет) кв.м., в кв. 45 (четиридесет и пет), с. Хаджидимитрово, община Казанлък, при граници: УПИ IX-482, УПИ X-483, улица и УПИ XII-484, съгласно ПУП на с. Хаджидимитрово, одобрен със Заповед No 12/1987 г.

Начална тръжна цена: **6 300 (шест хиляди и триста) 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 И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. рег. №: 2589

08-05-2012

Акту. 115 том 8 д.р. 1595 п. 41675

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борзика Стефанова Дзюкова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1223

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 245

Досие 79 Картотека 20



1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	23.04.2012 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56,чл.2,ал1,т.1 от ЗОС, чл.59, ал.2, ал.3 ЗОС. Във връзка с чл.19 от Н-ба 8/2009 г. на МРРБ и МП и ПУП одобрен със Зап.№12/1987 на кмета.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 790.00 кв.м. (седемстотин и деветдесет кв.м.) Урегулиран поземлен имот XI-483 (единадесет, четири, осем, три) в кв.45 (четири, пет). Имотът е идентичен с УПИ XVIII общинско, кв.46А по стар план на с. Хаджидимитрово, одобрен предходен ПУП със заповед №563/1935 г.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Хаджидимитрово ЕКАТТЕ: 77027 кв: 45 УПИ: XI Заповед: пл./ид. №: 483 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север: УПИ IX-482; изток: УПИ X-483; юг: улица; запад: УПИ XII-484.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3549.90 лв.

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма											
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	2996 АДС	05.09.1961										
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:												
<table><thead><tr><th>Име</th><th>Основание</th><th>Дата</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="3">От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за общинската собственост</td></tr><tr><td colspan="3">(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)</td></tr></tbody></table>				Име	Основание	Дата	От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за общинската собственост			(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)		
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:												
Галина Денева Влайкова (трите имена и длъжност)		, гл.експерт	Подпис:..... 									
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:												
												

8

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

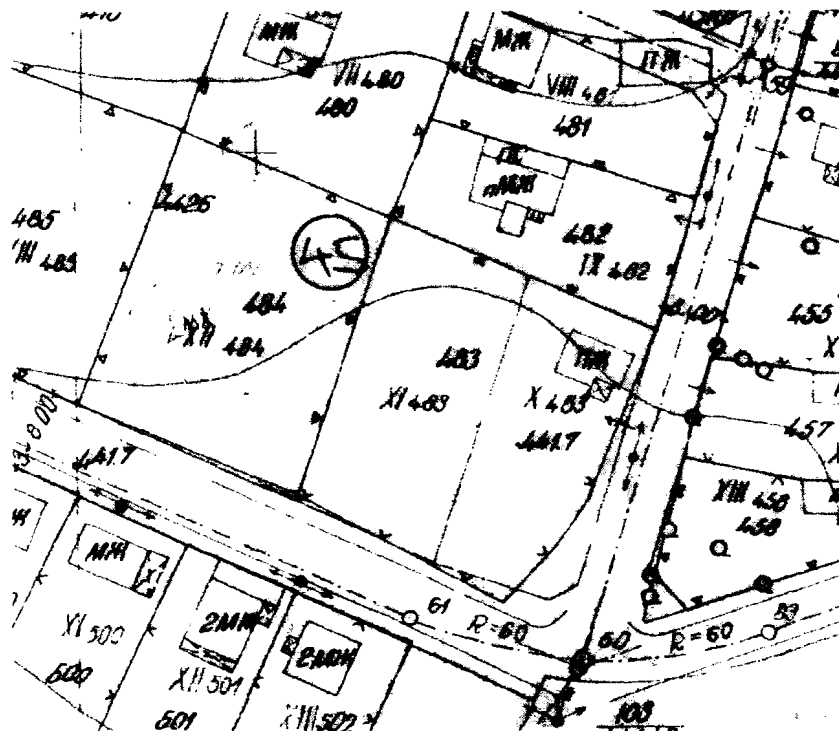


Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот. X\ 483, кв. 45, кад. район гр./с/ X\ 4 км. 47 030
Площ по действащия ПУП. 290 м²
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 12/ 1987, предходен ПУП заповед №
Кадастрален план одобрен със заповед № 12/ 1987

1. КАРТА ОБЩЕСТВА, с док. за собств. Лит 1223/ 2304 2012г.

2. _____, с док. за собств. _____

3. _____, с док. за собств. _____



ЗАБЕЛЕЖКА: ДЕТАЉА И ПРИМЕНА

Скицата да послужи за ПРОЕКТА, Такса от 1000 платена с БАНКА

Изработил: А. [Signature]



Съгласувал:.....

Изх. № 7404000560 / 04.07.2012 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 Георгиева Стоянова
Адрес за кореспонденция
гр. КАЗАНЛЪК 6100

в уверение на това, че съгласно нормите за данъчна оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:
Имот находящ се в с.ХАДЖИДИМИТРОВО
други данни: кадастрален номер от 1987 квартал 45, УПИ парцел XI-483 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	790			1/1	3 549,90	3 549,90
данъчната оценка е:						
за описания имот					3549,90 лв.	
ТРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 90 СТ.						
за собственика					3549,90 лв.	
ТРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 90 СТ.						
Обща площ:	790,00 кв.м					

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000560/04.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 04.07.2012 г.

Подпис:
Издаде: Милена Иванова Трифорова

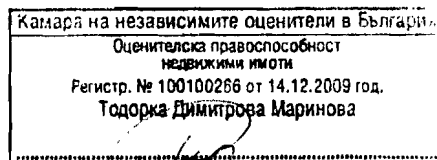


Конфиденциално

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**Недвижим имот, представляващ УПИ XI-483 с площ – 790 м2,
кв.45, по плана на с. Хаджидимитрово, общ. Казанлък**



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

Казанлък 16.07.2012год.

Недвижим имот УПИ XI-483 с площ 790 м2, кв.45,с.Хаджидимитрово,общ.Казанлък

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

Недвижим имот, представляващ УПИ XI-483 с площ – 790 м2, кв.45, по плана на с. Хаджидимитрово, общ. Казанлък

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 кой 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.

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

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

Недвижим имот УПИ XI-483 с площ 790 м2, кв.45,с.Хаджидимитрово,общ.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 XI-483** с площ – **790 м2**, кв.**45**, по плана на **с. Хаджидимитрово**, общ. Казанлък

АДРЕС: общ.Казанлък ,с. Хаджидимитрово, кв.45, УПИ XI-483,

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

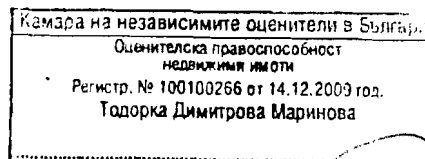
Недвижим имот, представляващ **УПИ XI-483** с площ – **790 м2**, кв.**45**, по плана на **с. Хаджидимитрово**, общ. Казанлък

6 300 лв.

/ шест хиляди и триста лева/

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 16/01/2013 г.**



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

ДОКЛАД

I УВОД

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот представляващ **УПИ XI-483** с площ – **790 м2**, кв.45, по плана на **с. Хаджидимитрово**, общ. Казанлък

1.2. Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК ,

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

1.4. Обект на оценката: **ДВОРНО МЯСТО**, представляващ УПИ XI-483 с площ – 790 м2, кв.45, по плана на с. Хаджидимитрово, общ. Казанлък

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

1.6.Дата на оценката: 16.07.2012 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 дворно място, представляващо УПИ XI-483 , кв.45 по плана на с. Хаджидимитрово съгласно ПУП одобрен със Заповед 12/1987г на кмета на общината и одобрен кадастрален план заповед №12/19887г видно от скица № 945/02.06.2012 г. на Община Казанлък

-- АЧОС-№ 1223/ 23.04.2012 г.

--Консултация с други лицензирани оценители

--Оглед на място на имота;

--Проучване и анализ на цените на аналогични имоти продадени или предлагани за продажба в района;

--Консултация с агенции на недвижими имоти:

1.11.Правен статут:

Дворното място –УПИ XI-483 с площ – 790 м2. в кв. 45 на с.Хаджидимитрово е собственост на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, съгласно **АЧОС-№ 1223/ 23.04.2012 г.**

2. Констатации на експертизата:

Дворното място се намира в кв. 45 по плана на с.Хаджидимитрово, общ. Казанлък. Имотът се намира в най южната част на селото. Оградено е от запад и север.

Граници: север –УПИ XI-482,; изток - УПИ X-483; юг – улица ; запад - УПИ XII-484.

В парцела няма трайни насаждения. В момента дворното място не е застроено.

Към момента на изготвяне на оценката –няма данни за предявени реституционни претенции

3. Обобщено описание на района:

Местоположение:

Населено място: село **Хаджидимитрово**, общ. Казанлък

Функционален тип: **селище** по ЕКНМ в Р България

Квартал: **кв.45 , УПИ XI-483**

Поддържане: добра

Привлекателност: средна

Транспортна достъпност :добра

Инженерна инфраструктура:

Вода: да

Канализация: не

Електрозахранване: да

Топлофикация : не

Тротоар : да

Улична настилка: селка улична мрежа

Близост до паркинг: не

Спирка за обществен транспорт: не

Правна характеристика:

Фактическо използване - дворно място

Техническа характеристика:

Дворното място е в регулацията на с.Хаджидимитрово .

Подобрения на терена:

Настилка – не

Трайни насаждения: В парцела няма трайни насаждения

Подпорни стени – няма

Ограда – по западна и северна регулационна линия има ограда,
а по другите регулационни граници не е оградено.

4. Оценка на земята:

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.На практика , обаче е трудно да се получи реална информация за реално сключени сделки.

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.

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се

Недвижим имот УПИ XI-483 с площ 790 м2, кв.45,с.Хаджидимитрово,общ.Казанлък 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 селото вървят на цена от 7,00 лв./м2. до 15,00 лв./м2

Предвид динамиката на пазара, очакванията са за 10-15 на сто вероятно намаление при предоговаряне на офертните цени. Необходимо е да се отбележи, че към момента на оценката **предлагането превишава** търсенето.

Имотът има добра транспортна достъпност –път от селската улична мрежа . Няма спирка на масов обществен транспорт. Няма канализация. Около него има изпълнена вертикална планировка. Частично е ограден и е със сравнително добра площ. Населеното място не е обявено за национален курорт.

Имотът е с равнинен терен, не е в регион с тежки екологични условия. Няма тежести.

Отчитайки всички тези факти , оценителят приема средна цена на този имот- **8 лв./м2**

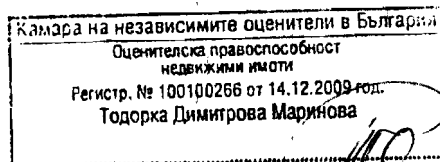
$790 \text{ м2} \times 8 \text{ лв./м2} = 6\,320 \text{ лв.}$ **Прието : 6 300 лв.**

Крайна оценка на:

Недвижим имот, представляващ **УПИ XI-483** с площ – **790 м2**,
кв. **45**, по плана на **с. Хаджидимитрово**, общ. Казанлък

6 300 лв.

/ шест хиляди и триста лева/



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

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 .
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.Оглед и заснемане на обекта.
- 2.Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти .

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.

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

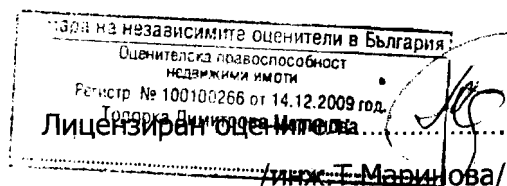
Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценявания обект.

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

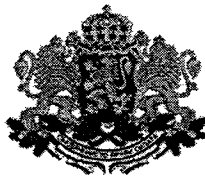
**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



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:

Дв-вх-рег. №: 1966 1.1-04-2012
 Акта 141 по чл 6 к-р 1195 п. 40689
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Борислав Стефанов Стоянова
 /име, презиме и фамилия/

АКТ № 1174
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 235

Досие 17 Картотека 18

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	27.03.2012 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56,чл.2,ал1,т.1 от ЗОС, чл.59,ал.2,ал.3 ЗОС.Във връзка с чл.19 от Н-ба8/2009г.на МРРБ и МП и ПУП одобрен със Зап.1140/2010 г.на кмета
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 400.00 кв.м. (четиристотин кв.м.) Незастроен урегулиран поземлен имот представляващ УПИ VI-613 (шест, шест, едно, три) в кв.28. Имотът е образуван от разделянето на УПИ III (три), в кв.28 по действащ ПУП одобрен със заповед 1140/2010 г. на кмета на Общината.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Ръжена ЕКАТТЕ: 63570 кв: 28 УПИ: VI Заповед: пл./ид. №: 613 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север:УПИ I-186,УПИ II-187;изток:улица "Тунджа"; юг:УПИ V-612, УПИ III-611; запад: УПИ III-611, УПИ IV-610.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2717.00 лв.

19

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	405	10.05.2001
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:		
(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)		
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:		
Галина Денева Влайкова (трите имена и длъжност)	, гл.експерт	Подпис:.....
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:		

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

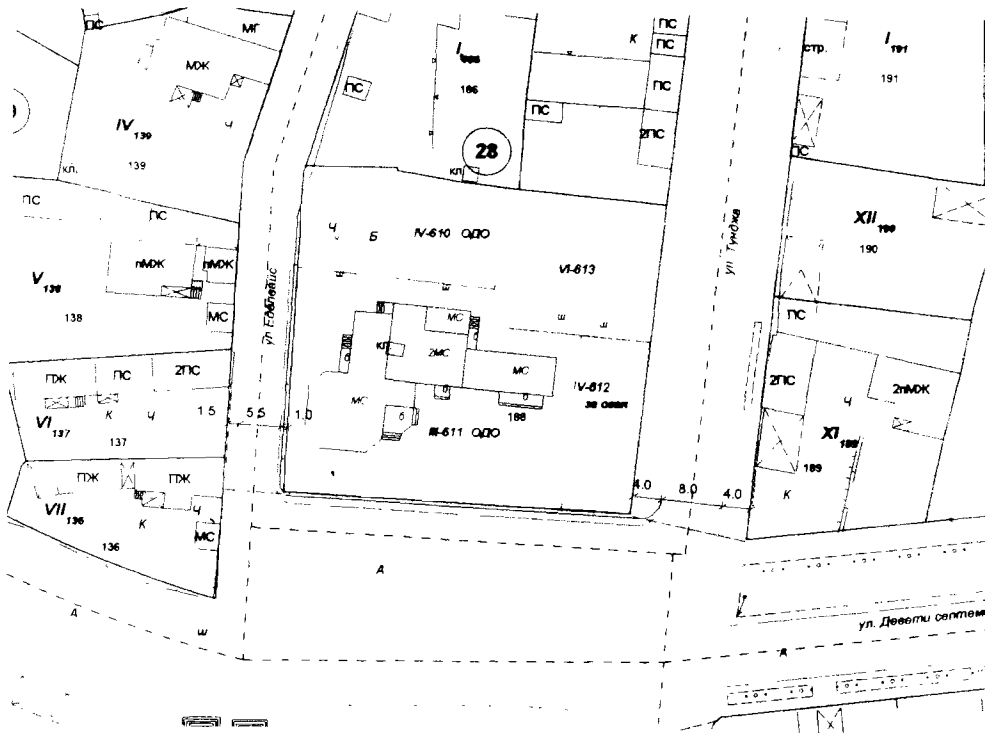


СКИЦА № 950.../04.06.2012г М 1:1000000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот VI-613, кв. 28, кад. район РЗЖЕНА
 Площ по действащ ПУП 400 м²
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 1140/2010г, предходен ПУП заповед № 194/2005г
 Кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-65/2002г

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АЧДС № 1174/27.03.2012г
2. , с док. за собств.
3. , с док. за собств.



21

ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА, Такса от САХ платена

Изработил: [Signature] Съгласувал: [Signature]



Изм. № 7404000559 / 04.07.2012 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 Георгиева Стоянова

Адрес за кореспонденция

гр. КАЗАНЛЪК 6100

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

Имот находящ се в с.РЪЖЕНА

други данни: кадастрален номер 613 от 2002 квартал 28, УПИ парцел VI одобрен през 2012 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. част	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	400			1/1	2 717,00	2 717,00
данъчната оценка е: за описания имот					2717,00 лв.	
ДВЕ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И СЕДЕМНАДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.						
за собственика					2717,00 лв.	
ДВЕ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И СЕДЕМНАДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.						
Обща площ:	400,00	кв.м				

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000559/04.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 04.07.2012 г.

Подпис:

Издал: Милена Иванова Трифонова



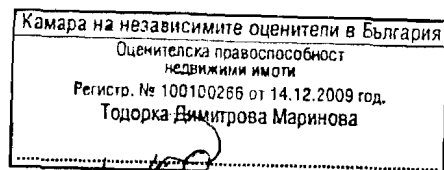
11

Конфиденциално

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**Недвижим имот, представляващ УПИ VI-613 с площ – 400 м2,
кв.28, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък**



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

23

Казанлък 16.07.2012год.

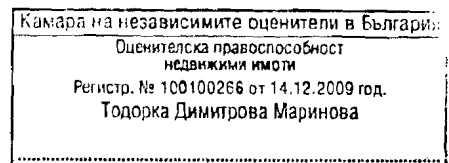
Настоящата оценка е изготвена за конфиденциално използване от компетентните служители, там където е необходимо на следния недвижим имот:

Недвижим имот, представляващ УПИ VI-613 с площ – 400 м2, кв.28, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

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/

24

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 VI-613** с площ – **400 м2**, кв.**28**, по плана на **с. Ръжена**, общ. Казанлък

АДРЕС: общ.Казанлък ,с. Ръжена, кв.28, УПИ V- 613,

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

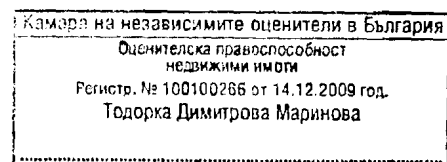
Недвижим имот, представляващ **УПИ VI-613** с площ – **400 м2**, кв.**28**, по плана на **с. Ръжена** , общ. Казанлък

3 600 лв.

/ три хиляди и шестстотин лева/

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 16/01/2013 г.**



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

ДОКЛАД

I УВОД

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот представляващ УПИ VI-613 с площ – 400 м2, кв.28, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

1.2. Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК ,

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

1.4. Обект на оценката: ДВОРНО МЯСТО, представляващ УПИ VI-613 с площ – 400 м2, кв.28, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

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

1.6.Дата на оценката:16.07.2012 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 дворно място, представляващо УПИ VI- 613 , кв.28 по плана на с. Ръжена, като е образуван от разделянето на УПИ III в кв.28 по действащ ПУП одобрен със Заповед 1140/2012г на кмета на общината и одобрен кадастрален план заповед №300-4-65/2002г видно от скица № 950/04.06.2012 г. на Община Казанлък
- АЧОС-№ 1174/ 27.03.2012 г.
- Консултация с други лицензирани оценители
- Оглед на място на имота;
- Проучване и анализ на цените на аналогични имоти продадени или предлагани за продажба в района ;
- Консултация с агенции на недвижими имоти:

1.11.Правен статут:

Дворното място –УПИ VI- 613 с площ – 400 м2. в кв. 28 на с. Ръжена е собственост на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, съгласно АЧОС-№ 1174/ 27.03.2012 г.

26

2. Констатации на експертизата:

Дворното място се намира в кв. 28 по плана на с.Ръжена, общ. Казанлък.

Граници: север - УПИ I-186, УПИ II-187; изток - улица „Тунджа“;

запад – УПИ III-611, УПИ IV-610; юг - УПИ III-611, УПИ V - 612.

В парцела няма трайни насаждения. В момента дворното място не е застроено.

Имотът се намира в центъра на селото. Към момента на изготвяне на оценката – няма данни за предявени реституционни претенции

3. Обобщено описание на района:

Местоположение:

Населено място: село **Ръжена**, общ. Казанлък

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

Квартал: **кв.28, УПИ VI-613**

Поддържане: добра

Привлекателност: добра

Транспортна достъпност :добра

Инженерна инфраструктура:

Вода: да

Канализация: не

Електрозахранване: да

Топлофикация : не

Тротоар : да

Улична настилка: асфалт

Близост до паркинг: не

Спирка за обществен транспорт: не

Правна характеристика:

Фактическо използване - дворно място

Техническа характеристика:

Дворното място е в регулацията на с.Ръжена –в центъра на селото.

Подобрения на терена:

Настилка – да

Трайни насаждения: В парцела няма трайни насаждения

Подпорни стени – няма

Ограда – не.

4. Оценка на земята:

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. На практика, обаче е трудно да се получи реална информация за реално сключени сделки.

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.

Тъй като на практика липсва достоверна 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.

Недвижим имот УПИ VI-613 с площ 400 м2, кв.28,с.Ръжена,общ.Казанлък
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 селото вървят на цена от 5,00 лв./м2.
до 11,00 лв./м2

Предвид динамиката на пазара, очакванията са за 10-15 на сто вероятно намаление при
предоговаряне на офертните цени. Необходимо е да се отбележи, че към момента на оценката
предлагането превишава търсенето.

Имотът има добра транспортна достъпност – централен път от селската улична мрежа . Няма
спирка на масов обществен транспорт. Няма канализация. Около него има изпълнена
вертикална планировка. Частично е ограден и е със сравнително добра площ. Населеното
място не е обявено за национален курорт.

Имотът е с равнинен терен, не е в регион с тежки екологични условия. Няма тежести.

Отчитайки всички тези факти , оценителят приема средна цена на този имот- **9 лв./м2**

$$400 \text{ м2} \times 9 \text{ лв./м2} = \mathbf{3\ 600 \text{ лв.}}$$

Крайна оценка на:

Недвижим имот, представляващ **УПИ VI-613** с площ – **400 м2**,
кв. **28**, по плана на **с. Ръжена**, общ. Казанлък

3 600 лв.

/ три хиляди и шестстотин лева/

на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2009 год.
Тодорка Димитрова Маринова
Лицензиран оценител:.....
/инж.Тодорка Маринова/

20

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 оценяваният имот .
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.Оглед и заснемане на обекта.
- 2.Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти .

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.

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

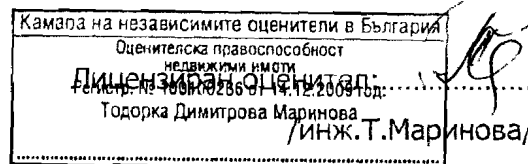
Транспортна осигуреност: Пропусквателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

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

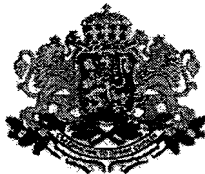
**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

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

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

Вписване по ЗСЛПВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

Дв. вх. рег. N - 1965 / 1-мч 2012г.
 Акм 140 т. 6 н.р. 4794 п. 40688
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
 Горька Медракова
 /име, презиме и фамилия/

АКТ № 1173

ЗА

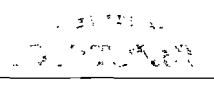
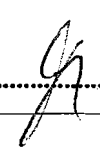
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 235

Досие 16 Картотека 18

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	27.03.2012 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56,чл.2,ал1,т.1 от ЗОС,чл.59,ал.2,ал.3 ЗОС.Във връзка с чл.19 от Н-ба8/2009 г.на МРРБ и МП и ПУП одобр.сът Зап.1140/2010 г. на кмета
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 377.00 кв.м. (триста седемдесет и седем кв.м.) Незастроен урегулиран поземлен имот представляващ УПИ IV-610 (четири, шест, едно, нула) в кв.28. Имотът е образуван от разделянето на УПИ III (три), в кв.28 по действащ ПУП одобрен със заповед 1140/2010 г. на кмета на Общината.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Ръжена ЕКАТТЕ: 63570 кв: 28 УПИ: IV Заповед: пл./ид. №: 610 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север: УПИ I-186; изток: УПИ VI-613; юг: УПИ III-611;запад: улица "Еделвайс:
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2560.80

31

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма											
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	405	10.05.2001										
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center;">Име</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">Основание</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">Дата ..</td> </tr> <tr> <td>От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за общинската собственост</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)</td> </tr> </table>				Име	Основание	Дата ..	От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за общинската собственост			(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)		
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: Галина Денева Влайкова , гл.експерт (трите имена и длъжност) Подпис:.....												
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:												

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

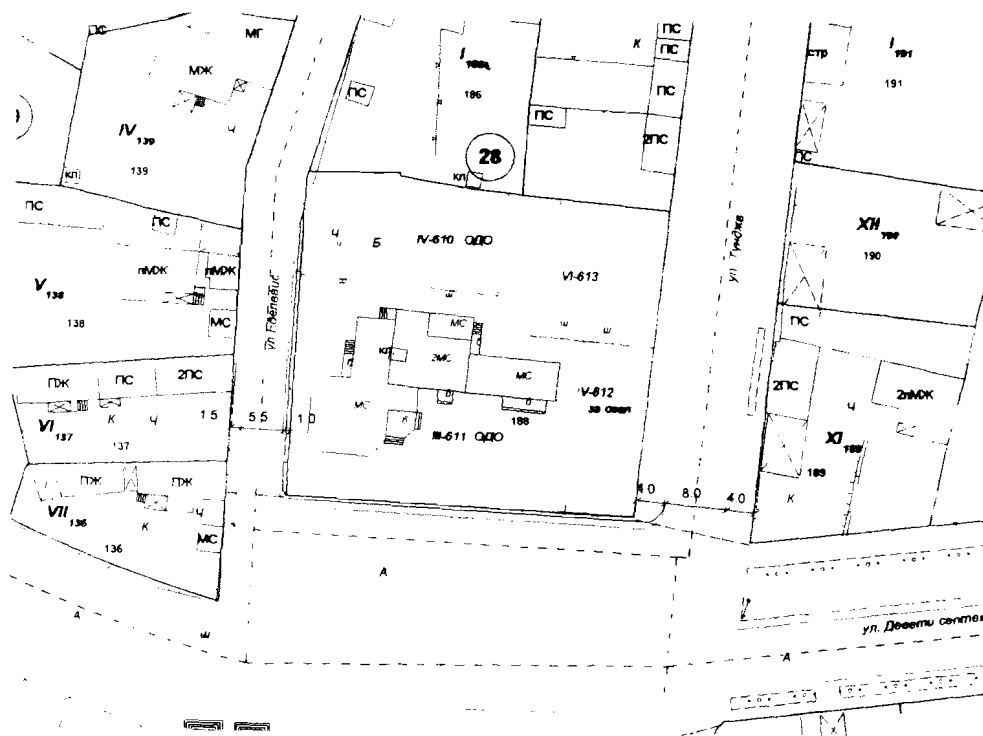


СКИЦА № 949/10406/2012г М 1:1000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот.....(V. 610.000 28)....., кад.район.....гр/с/.....РЪЖЕНА.....
 Площ по действащ ПУП.....377.....м².....
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 1140/2010г., предходен ПУП заповед № 194/2005г.....
 Кадастрален план одобрен със заповед № 300-У-65/2002 АК.....

Собственици:

1. ОБЩИННА КАЗАНЛЪК....., с док. за собств. АЧДС № 1173/27.03.2012г.
- 2....., с док. за собств.
- 3....., с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА. Такса от СЛУЖБАТА

Изработил: [Signature]

Р. ОБИЛИПОР



Удостоверил: [Signature]

[Signature]

Изх. № 7404000556 / 04.07.2012 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 Георгиева Стоянова

Адрес за кореспонденция

гр. КАЗАНЛЪК 6100

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

Имот находящ се в с.РЪЖЕНА

други данни: кадастрален номер 610 от 2002 квартал 26, УПИ парцел IV одобрен през 2012 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	377			1/1	2 345,10	2 345,10
данъчната оценка е: за описания имот					2345,10 лв.	
ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 10 СТ.						
за собственика					2345,10 лв.	
ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 10 СТ.						
Обща площ:	377,00 кв.м					

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000556/04.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 04.07.2012 г.

Подпис:
Издаде: Милена Иванова Трифонове



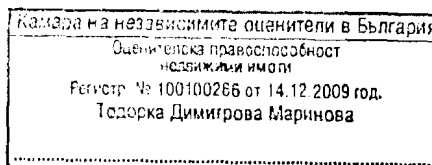
34

Конфиденциално

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**Недвижим имот, представляващ УПИ IV-610 с площ – 377 м2,
кв.28, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък**



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

35

Казанлък 16.07.2012год.

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

Недвижим имот, представляващ **УПИ IV-610** с площ – **377 м2**,
кв.**28**, по плана на **с. Ръжена**, общ. Казанлък

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.

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

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

36

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 IV-610** с площ – **377 м2**, кв.**28**, по плана на **с. Ръжена**, общ. Казанлък

АДРЕС: общ.Казанлък ,с. Ръжена, кв.28, УПИ IV-610,

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

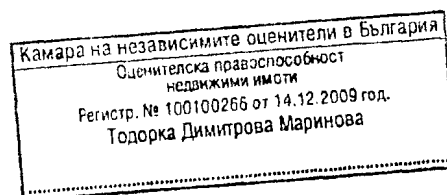
Недвижим имот, представляващ **УПИ IV-610** с площ – **377 м2**,
кв.**28**, по плана на **с. Ръжена** , общ. Казанлък

3400 лв.

/ три хиляди и четиристотин лева/

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 16/01/2013 г.**



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

ДОКЛАД

I УВОД

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот представляващ УПИ IV-610 с площ – 377 м2, кв.28, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

1.2. Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК ,

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

1.4. Обект на оценката: ДВОРНО МЯСТО, представляващ УПИ IV-610 с площ – 377 м2, кв.28, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

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

1.6.Дата на оценката:16.07.2012 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 дворно място, представляващо УПИ IV-610 , кв.28 по плана на с. Ръжена, като е образуван от разделянето на УПИ III в кв.28 по действащ ПУП одобрен със Заповед 1140/2012г на кмета на общината и одобрен кадастрален план заповед №300-4-65/2002г видно от скица № 949/04.06.2012 г. на Община Казанлък

-- АЧОС-№ 1173/ 27.03.2012 г.

--Консултация с други лицензирани оценители

--Оглед на място на имота;

--Проучване и анализ на цените на аналогични имоти продадени или предлагани за продажба в района ;

--Консултация с агенции на недвижими имоти:

1.11.Правен статут:

Дворното място –УПИ IV-610 с площ – 377 м2. в кв. 28 на с. Ръжена е собственост на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, съгласно АЧОС-№ 1173/ 27.03.2012 г.

2. Констатации на експертизата:

Дворното място се намира в кв. 28 по плана на с.Ръжена, общ. Казанлък.

Граници: север УПИ I-186; изток - УПИ VI-613; изток ;
запад – улица „Еделвайс“ ; юг - УПИ III-611 .

В парцела няма трайни насаждения. В момента дворното място не е застроено.
Имотът се намира в центъра на селото. Към момента на изготвяне на оценката –няма данни за предявени реституционни претенции

3. Обобщено описание на района:

Местоположение:

Населено място: село **Ръжена**, общ. Казанлък
Функционален тип: **шести** по ЕКНМ в РБългария
Квартал: **кв.28, УПИ IV-610**

Поддържане: добра

Привлекателност: добра

Транспортна достъпност :добра

Инженерна инфраструктура:

Вода: да

Канализация: не

Електрозахранване: да

Топлофикация : не

Тротоар : да

Улична настилка: асфалт

Близост до паркинг: не

Спирка за обществен транспорт: не

Правна характеристика:

Фактическо използване - дворно място

Техническа характеристика:

Дворното място е в регулацията на с.Ръжена –в центъра на селото.

Подобрения на терена:

Настилка – да

Трайни насаждения: В парцела няма трайни насаждения

Подпорни стени – няма

Ограда – не.

4. Оценка на земята:

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. На практика , обаче е трудно да се получи реална информация за реално сключени сделки.

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.

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се

Недвижим имот УПИ IV-610 с площ 377 м2, кв.28,с.Ръжена,общ.Казанлък 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 селото вървят на цена от 5,00 лв./м2. до 11,00 лв./м2

Предвид динамиката на пазара, очакванията са за 10-15 на сто вероятно намаление при предоговаряне на офертните цени. Необходимо е да се отбележи, че към момента на оценката **предлагането превишава** търсенето.

Имотът има добра транспортна достъпност — път от селската улична мрежа . Няма спирка на масов обществен транспорт. Няма канализация. Около него има изпълнена вертикална планировка. Частично е ограден и е със сравнително добра площ. Населеното място не е обявено за национален курорт.

Имотът е с равнинен терен, не е в регион с тежки екологични условия. Няма тежести.

Отчитайки всички тези факти , оценителят приема средна цена на този имот- **9 лв./м2**

$377 \text{ м2} \times 9 \text{ лв./м2} = 3\,393 \text{ лв.}$ Прието : **3 400 лв.**

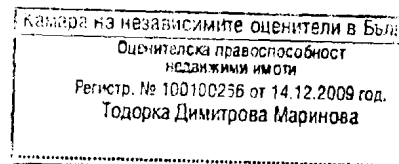
Крайна оценка на:

Недвижим имот, представляващ **УПИ IV-610** с площ — **377 м2**, кв. **28**, по плана на **с. Ръжена**, общ. Казанлък

3400 лв.

/ три хиляди и четиристотин лева/

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



40

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.
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. Оглед и заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти.

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.

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

41

Комисия на независимите оценители в Бълга.
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Генерал № 100100286 от 14.12.2009 год.
Лицензиран оценител
/инж. Т. Маринова/

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

42



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:.....
 /подписи и печати/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията: 14-02-2012

Об.лх. 464

н.а. 49 т 3 н.а. 464

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислава Дикова

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1122

Л. 38426

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 225

Досие 13 Картотека 18



1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	10.02.2012 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 т.7 от ЗОС; §42 от ЗИДЗОС, Заповед №225 от 10.02.2012г. на кмета
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 3 996,00 кв.м. (три хиляди деветстотин деветдесет и шест кв.м.)
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Ръжена ЕКАТТЕ: 63570 кв: 25 УПИ: VI Заповед: Реш.194/2005г, ОБС пл./ид. №: 158 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север-регул.граница; югоизток-улица; югозапад-УПИ V-157
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	16 822 лева

43

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

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

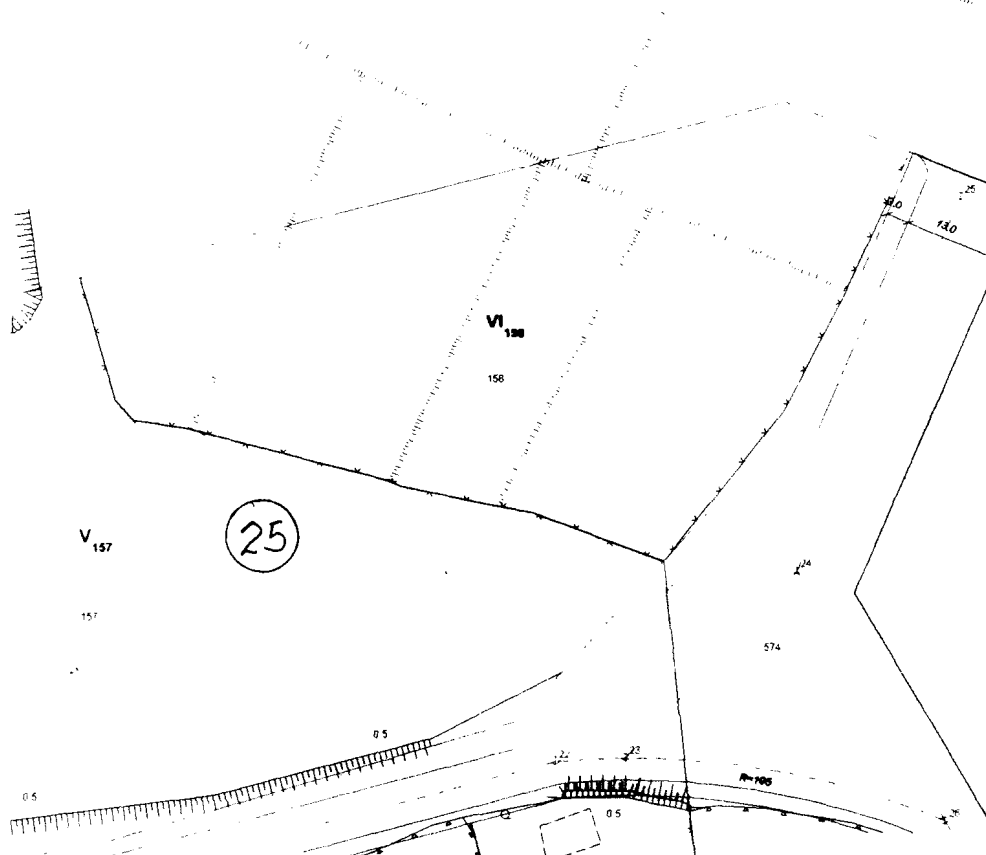


СКИЦА № 94B/04.06.2012г М 1:1000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот VI 158, кв. 25, кад.район гр/с/ РЪЖЕНА
Площ по действащия ПУП 3996 м²
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 194/2005, предходен ПУП заповед №
Кадастрален план одобрен със заповед № 300-4-65/2002г. АК

Собственици:

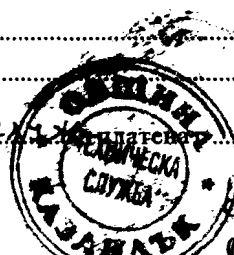
1. ОБЩИНСКА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АЧДС № 1096/17.01.2012г
2. , с док. за собств.
3. , с док. за собств.



ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА, Такса от СХД

Изработил:



Съгласувал:

Изх. № 7404000558 / 04.07.2012 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 Георгиева Стоянова

Адрес за кореспонденция

гр. КАЗАНЛЪК 6100

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

Имот находящ се в с.РЪЖЕНА

други данни: кадастрален номер 158 от 2002 квартал 25, УПИ парцел VI одобрен през 2005 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	3996			1/1	16 443,90	16 443,90

данъчната оценка е:

за описания имот

16443,90 лв.

ШЕСТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика

16443,90 лв.

ШЕСТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 90 СТ.

Обща площ:

3996,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000558/04.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 04.07.2012 г.

Подпис:

Издаде: Милена Иванова Трифоновска



16

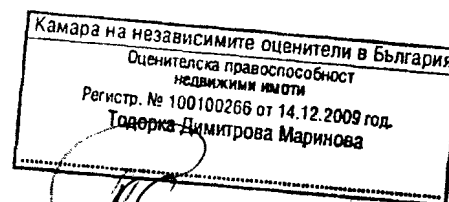
Недвижим имот УПИ VI-158 с площ 3 996 м2, кв.25,с.Ръжена,общ.Казанлък

Конфиденциално

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

Недвижим имот, представляващ **УПИ VI-158** с площ – **3 996 м2**,
кв.**25**, по плана на **с. Ръжена**, общ. Казанлък



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

47

Казанлък 16.07.2012год.

Недвижим имот УПИ VI-158 с площ 3 996 м2, кв.25,с.Ръжена,общ.Казанлък

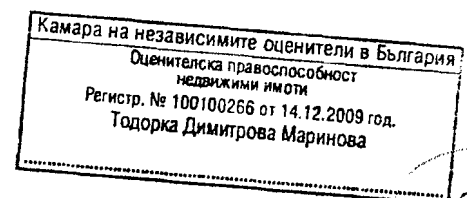
Настоящата оценка е изготвена за конфиденциално използване от компетентните служители, там където е необходимо на следния недвижим имот:

Недвижим имот, представляващ УПИ VI-158 с площ – 3 996 м2, кв.25, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

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 VI-158** с площ – **3 996 м2**, кв.25, по плана на **с. Ръжена**, общ. Казанлък

АДРЕС: общ.Казанлък ,с. Ръжена, кв.25, УПИ VI-158,

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

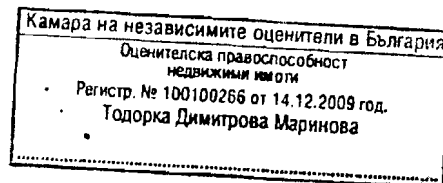
Недвижим имот, представляващ **УПИ VI-158** с площ –**3 996 м2**, кв.25, по плана на **с. Ръжена** , общ. Казанлък

24 000 лв.

/ двадесет и четири хиляди лева/

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 16/01/2013 г.**



Лицензиран оценител:
/ инж. Т. Маринова/

ДОКЛАД

I УВОД

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот представляващ УПИ VI-158 с площ – 3 996 м2, кв.25, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

1.2. Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК ,

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

1.4. Обект на оценката: ДВОРНО МЯСТО, представляващ УПИ VI-158 с площ – 3 996 м2, кв.25, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

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

1.6.Дата на оценката:16.07.2012 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 дворно място, представляващо УПИ VI- 158 , кв.25 по плана на с. Ръжена, по действащ ГУП одобрен със заповед 1140/ 2012г на кмета на общината и одобрен кадастрален план заповед №300-4-65/2002г видно от скица № 948/04.06.2012 г. на Община Казанлък

- АЧОС-№ 1122/ 10.02.2012 г.

--Консултация с други лицензирани оценители

--Оглед на място на имота;

--Проучване и анализ на цените на аналогични имоти продадени или предлагани за продажба в района ;

--Консултация с агенции на недвижими имоти:

1.11.Правен статут:

Дворното място –УПИ VI-158 с площ – 3 996 м2. в кв. 25 на с. Ръжена е собственост на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, съгласно АЧОС-№ 1122/ 10.02.2012 г.

2. Констатации на експертизата:

Дворното място се намира в кв. 25 по плана на с.Ръжена, общ. Казанлък.
Граници: север регулационна граница; югоизток – улица ; югозапад - УПИ V-157;
В парцела няма трайни насаждения. В момента дворното място не е застроено.
Имотът се намира в северния край на селото. Към момента на изготвяне на оценката –няма данни за предявени реституционни претенции

3. Обобщено описание на района:

Местоположение:

Населено място: село **Ръжена**, общ. Казанлък
Функционален тип: **шести** по ЕКНМ в РБългария
Квартал: **кв.25 , УПИ VI-158**

Поддържане: лошо

Привлекателност: задоволителна

Транспортна достъпност :средна

Инженерна инфраструктура:

Вода: да

Канализация: не

Електрозахранване: да

Топлофикация : не

Тротоар : не

Улична настилка: улица от селската мрежа

Близост до паркинг: не

Спирка за обществен транспорт: не

Правна характеристика:

Фактическо използване - дворно място

Техническа характеристика:

Дворното място е в регулацията на с.Ръжена –в северния край на селото.

Подобрения на терена:

Настилка – не

Трайни насаждения: В парцела няма трайни насаждения

Подпорни стени – няма

Ограда – не.

4. Оценка на земята:

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. На практика , обаче е трудно да се получи реална информация за реално сключени сделки.

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.

Тъй като на практика липсва достоверна 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.

Недвижим имот УПИ VI-158 с площ 3 996 м2, кв.25,с.Ръжена,общ.Казанлък
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 селото вървят на цена от 5,00 лв./м2. до 9,00 лв./м2

Предвид динамиката на пазара, очакванията са за 10-15 на сто вероятно намаление при предоговаряне на офертните цени. Необходимо е да се отбележи, че към момента на оценката **предлагането превишава** търсенето:

Имотът има средна достъпност –път от селската улична мрежа . Няма спирка на масов обществен транспорт. Няма канализация. Около него има изпълнена вертикална планировка. Не е ограден и е със сравнително голяма площ. Населеното място не е обявено за национален курорт.

Имотът е с равнинен терен, не е в регион с тежки екологични условия. Няма тежести.

Отчитайки всички тези факти , оценителят приема средна цена на този имот- **6 лв./м2**

$3\,996\text{ м}^2 \times 6\text{ лв./м}^2 = 23\,976\text{ лв.}$ **Прието : 24 00 лв.**

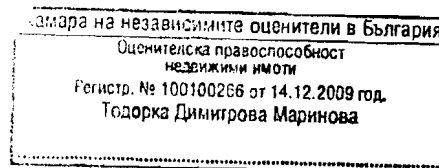
Крайна оценка на:

Недвижим имот, представляващ УПИ VI-158 с площ – 3 996 м2,
кв. 25, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

24 000 лв.

/ двадесет и четири хиляди лева/

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



52

Недвижим имот УПИ VI-158 с площ 3 996 м2, кв.25,с.Ръжена,общ.Казанлък
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 .
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.Оглед и заснемане на обекта.
- 2.Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти .

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.

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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2009 г.
Тодорка Димитрова Маринова
Лицензиран оценител: _____
/инж.Т.Маринова/

53

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

54

.....

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:

Вх № 350 / 20-01-2012

Нм 187 том 1 н.д 194 п.37738

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Сергеева Домизева

/име, презиме и фамилия/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1096**ЗА****ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър 1 - 219

Досие 12 Картотека 18

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	17.01.2012 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 и т.7 от ЗОС; §42 от ПЗРЗИДЗОС; Заповед №54/2012 г. на кмета
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 4 163,00 кв.м. (четири хиляди сто шестдесет и три кв.м.)
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) с.Ръжена ЕКАТТЕ: 63570 кв: 25 УПИ: II Заповед: реш. №194/2005,ОБС пл./ид. №: 154 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	североизток-регул.граница; изток-УПИ III-155; югозапад-улица; запад-УПИ I-За озеленяване
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	18706,40 лева

55

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма											
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма											
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: <table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="427 495 480 523">Име</th> <th data-bbox="802 495 935 523">Основание</th> <th data-bbox="992 495 1052 523">Дата</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" data-bbox="120 538 667 587">От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за общинската собственост</td></tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="480 687 1011 715">(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)</td> </tr> </tbody> </table>				Име	Основание	Дата	От кмета на общината на основание чл.12,ал.5 от Закона за общинската собственост			(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)		
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: <table border="0"> <tr> <td data-bbox="94 800 448 870">Галина Денева Влайкова (трите имена и длъжност)</td> <td data-bbox="532 800 667 829">, гл.експерт</td> <td data-bbox="1138 838 1417 866">Подпис:.....</td> </tr> </table>				Галина Денева Влайкова (трите имена и длъжност)	, гл.експерт	Подпис:.....						
Галина Денева Влайкова (трите имена и длъжност)	, гл.експерт	Подпис:.....										
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:												

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

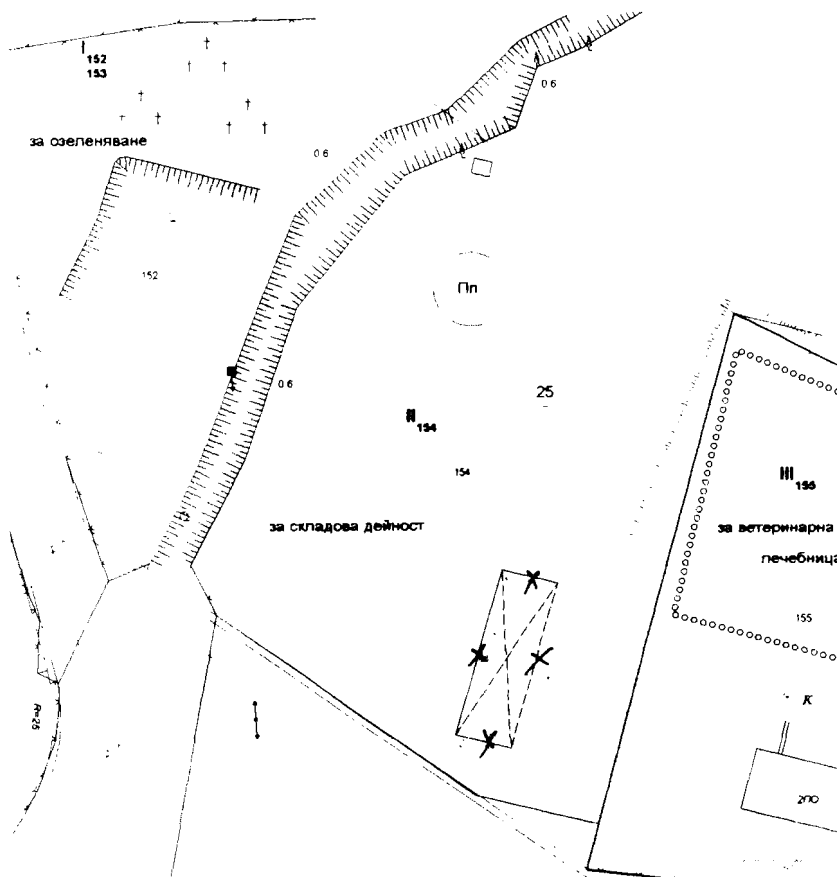


СКИЦА № 947/04.06.2012 г. М 1:1000

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот 11 154 кв. 25, кад. район гр/с/ РЗЖЕНА
 Площ по действащия ПУП 4163 м²
 По действащ ПУП, одобрен със заповед № 194/2005, предходен ПУП заповед №
 Кадастрален план одобрен със заповед № 300/У-65/2002 Р.К.

Собственици:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, с док. за собств. АЧДС № 1096/17.01.2012 г.
2. , с док. за собств.
3. , с док. за собств.



57

ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА, Такса от СЛД

Изработил: [Signature]



Огласувал: [Signature]

Изм. № 7404000557 / 04.07.2012 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 Георгиева Стоянова

Адрес за кореспонденция

гр. КАЗАНЛЪК 6100

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

Имот находящ се в с.РЪЖЕНА

други данни: кадастрален номер 154 от 2002 квартал 35., УПИ парцел II одобрен през 2005 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. част	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	4163			1/1	17 131,20	17 131,20
данъчната оценка е:						
за описания имот					17131,20 лв.	
СЕДЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 20 СТ.						
за собственика					17131,20 лв.	
СЕДЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 20 СТ.						
Обща площ:	4163,00	кв.м				

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000557/04.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 04.07.2012 г.

Подпис:

Издаде: Милена Иванова Трифоновска

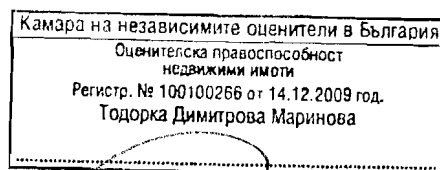


Конфиденциално

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**Недвижим имот, представляващ УПИ II-154 с площ – 4 163 м2,
кв.25, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък**



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

59

Казанлък 16.07.2012год.

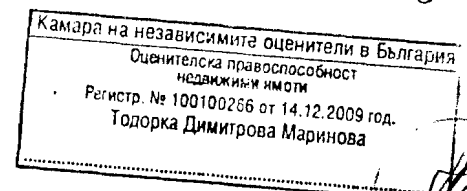
Настоящата оценка е изготвена за конфиденциално използване от компетентните служители, там където е необходимо на следния недвижим имот:

Недвижим имот, представляващ УПИ II-154 с площ – 4 163 м2, кв.25, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

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 II-154** с площ – **4 163 м2**, кв.**25**, по плана на **с. Ръжена**, общ. Казанлък

АДРЕС: общ.Казанлък ,с. Ръжена, кв.25, УПИ II-154,

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

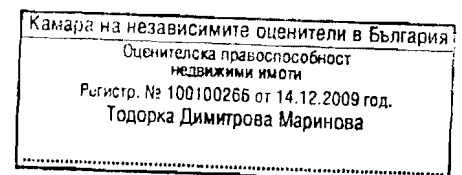
Недвижим имот, представляващ **УПИ II-154** с площ –**4 163 м2**, кв.**25**, по плана на **с. Ръжена** , общ. Казанлък

25 000 лв.

/ двадесет и пет хиляди лева/

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 16/01/2013 г.**



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

ДОКЛАД

I УВОД

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот представляващ УПИ II-154 с площ – 4 163 м2, кв.25, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

1.2. Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК,

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

1.4. Обект на оценката: ДВОРНО МЯСТО, представляващ УПИ -II-154 с площ – 4 163 м2, кв.25, по плана на с. Ръжена, общ. Казанлък

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

1.6.Дата на оценката:16.07.2012 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 дворно място, представляващо УПИ II- 154 , кв.25 по плана на с. Ръжена, по действащ ПУП одобрен със заповед 1140/ 2012г на кмета на общината и одобрен кадастрален план заповед №300-4-65/2002г видно от скица № 947/04.06.2012 г. на Общин Казанлък

-- АЧОС-№ 1096/ 17.01.2012 г.

--Консултация с други лицензирани оценители

--Оглед на място на имота;

--Проучване и анализ на цените на аналогични имоти продадени или предлагани за продажба в района ;

--Консултация с агенции на недвижими имоти:

1.11.Правен статут:

Дворното място –УПИ -II-154 с площ – 4 163 м2. в кв. 25 на с. Ръжена е собственост на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, съгласно АЧОС-№ 1096/ 17.01.2012 г.

62

2. Констатации на експертизата:

Дворното място се намира в кв. 25 по плана на с.Ръжена, общ. Казанлък.

Граници: североизток- регулационна граница; изток-УПИ III-155 ; югозапад -улицата;
запад - УПИ I-за озеленяване;

В парцела няма трайни насаждения. В момента дворното място не е застроено.

Имотът се намира в северния край на селото. Към момента на изготвяне на оценката – няма данни за предявени реституционни претенции

3. Обобщено описание на района:

Местоположение:

Населено място: село **Ръжена**, общ. Казанлък

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

Квартал: **кв.25 , УПИ II-154**

Поддържане: лошо

Привлекателност: задоволителна

Транспортна достъпност :средна

Инженерна инфраструктура:

Вода: да

Канализация: не

Електрозахранване: да

Топлофикация : не

Тротоар : не

Улична настилка: улица от селската мрежа

Близост до паркинг: не

Спирка за обществен транспорт: не

Правна характеристика:

Фактическо използване - дворно място

Техническа характеристика:

Дворното място е в регулацията на с.Ръжена –в северния край на селото.

Подобрения на терена:

Настилка –

Трайни насаждения: В парцела няма трайни насаждения

Подпорни стени – няма

Ограда – не.

4. Оценка на земята:

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. На практика , обаче е трудно да се получи реална информация за реално сключени сделки.

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.

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на справедлива пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат

63

Недвижим имот УПИ II-154 с площ 4 163 м2, кв.25,с.Ръжена,общ.Казанлък 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 селото вървят на цена от 5,00 лв./м2. до 9,00 лв./м2

Предвид динамиката на пазара, очакванията са за 10-15 на сто вероятно намаление при преговаряне на офертните цени. Необходимо е да се отбележи, че към момента на оценката **предлагането превишава** търсенето.

Имотът има средна достъпност –път от селската улична мрежа . Няма спирка на масов обществен транспорт. Няма канализация. Около него има изпълнена вертикална планировка.

Не е ограден и е със сравнително голяма площ. Населеното място не е обявено за национален курорт.

Имотът е с равнинен терен, не е в регион с тежки екологични условия. Няма тежести.

Отчитайки всички тези факти , оценителят приема средна цена на този имот- **6 лв./м2**

$4\,163\text{ м}^2 \times 6\text{ лв./м}^2 = 24\,978\text{ лв.}$ **Прието : 25 000 лв.**

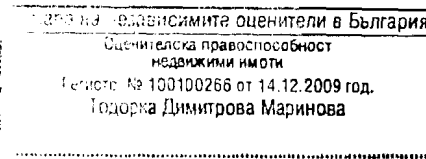
Крайна оценка на:

Недвижим имот, представляващ **УПИ II-154** с площ – **4 163 м2,**
кв. **25,** по плана на **с. Ръжена,** общ. Казанлък

25 000 лв.

/ двадесет и пет хиляди лева/

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



64

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 оценяваният имот.
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 сграницения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези използвани в настоящия доклад.

Информационни източници:

1. Оглед и заснемане на обекта.
2. Интервюта на оценителя с агенции за недвижими имоти.

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.

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

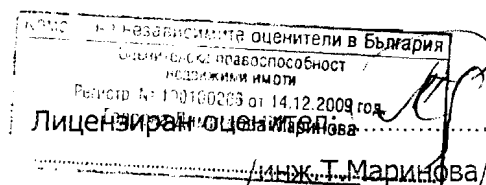
Транспортна осигуреност: Пропускателната възможност на уличната мрежа в района на оценяваният обект.

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



65

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

Председател на УС на КНОБ

66



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. рег. №: 1980 13-04-2011
Ак. № 49 т.ч. 6 и дел. № 1133 п. 27338
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Борзика Димитрова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 911

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 182

Досие 39 Картотека 4

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: 31.03.2011 год.

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ Чл. 59 от ЗОС, във връзка със Заповед № РД18-97/ 2009 г на
изп. директор на АГКК, Заповед на кмета №264/28.03.20113. ВИД И ОПИСАНИЕ НА
ИМОТА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

, с обща площ 393.00 кв.м.

(триста деветдесет и три кв.м.)

с идентификатор 27499.501.20 (две седем четири девет девет точка пет
нула едно точка две нула) по кадастрална карта на с. Енина. Трайно
предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване:
Ниско застрояване (10м)

Продължава в р.11 "Забележки" -->

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ
НА ИМОТА:

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

ЕКАТТЕ: 27499

кв:

УПИ:

Заповед: Виж р.11 "Забележки"

пл./ид. №: 27499.501.20

местност:

ж.к.:

ул:

№:

бл:

вх:

ет:

ап. №:

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

север-им.ид. № 27499.501.15, 27499.501.19; изток-27499.501.3109

юг- 27499.501.33; запад - 27499.501.3108

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

1617,20 лева

67

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ:

няма

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

22

14.12.2005

СВ №1742

14.03.2006

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:**

Продължение от р.3 "Вид и описание" : Незастроен урегулиран поземлен имот.

Продължение от р.4 "Местонахождение" : УПИ VI-20 в кв.24 съгласно ПУП, одобрен със заповед № 877/2005 г на кмета.

68



**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

София 1618, кб. ПЛАВОВО, вл. Мусафа №1
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/855 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG
стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. СТАРА ЗАГОРА

6003, Ул. "ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113; 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, acad_stzag@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

**СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 682 / 23.01.2012 г.**

Поземлен имот с идентификатор **27499.501.20**

С. Енина, общ. Казанлък, обл. Стара Загора

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-97 / 30.12.2009г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**

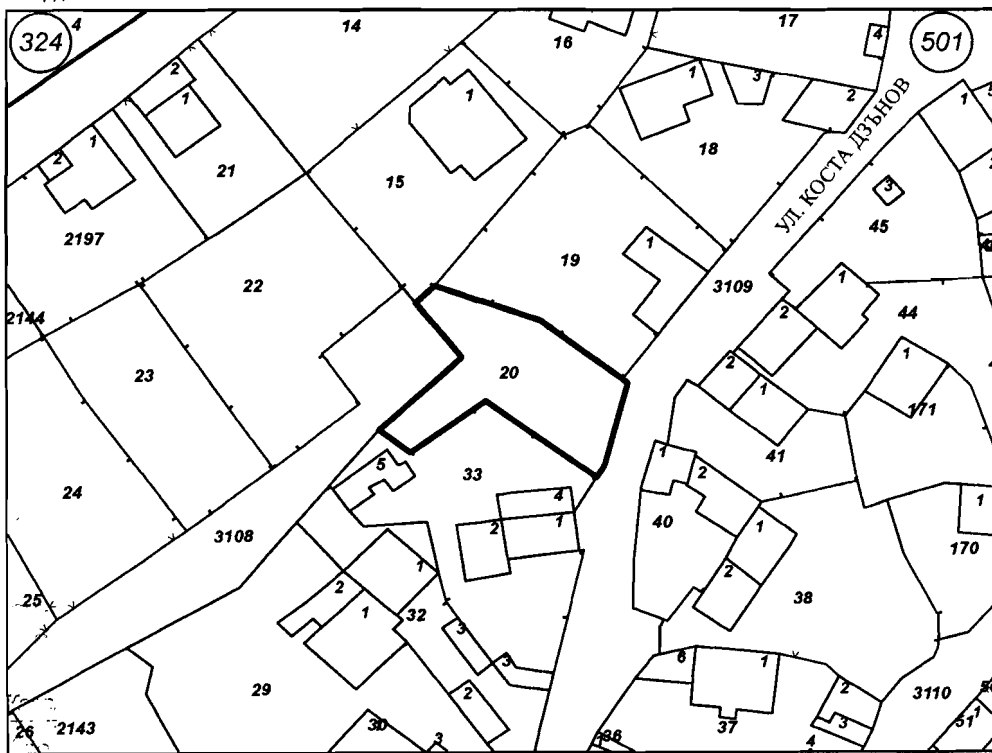
Адрес на поземления имот: **с. Енина, п.к. 6142**

Площ: **393 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система 1970г.



М 1:1000

Номер по предходен план: **20, квартал: 24, парцел: VI**

Съсед: **27499.501.3108, 27499.501.3109, 27499.501.33, 27499.501.19, 27499.501.15**

Собственици:

1. 000817778, ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 49 том 6 рег. 1980 дело 1133 от 13.04.2011г., издаден от Служба по вписванията гр.Казанлък

Скицата да послужи за: **Нотариус**

Скица № 682 / 23.01.2012 г. издадена въз основа на документ с входящ № 99-825 / 21.01.2012 г.

/инж. Десислава Александрова/



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СП”

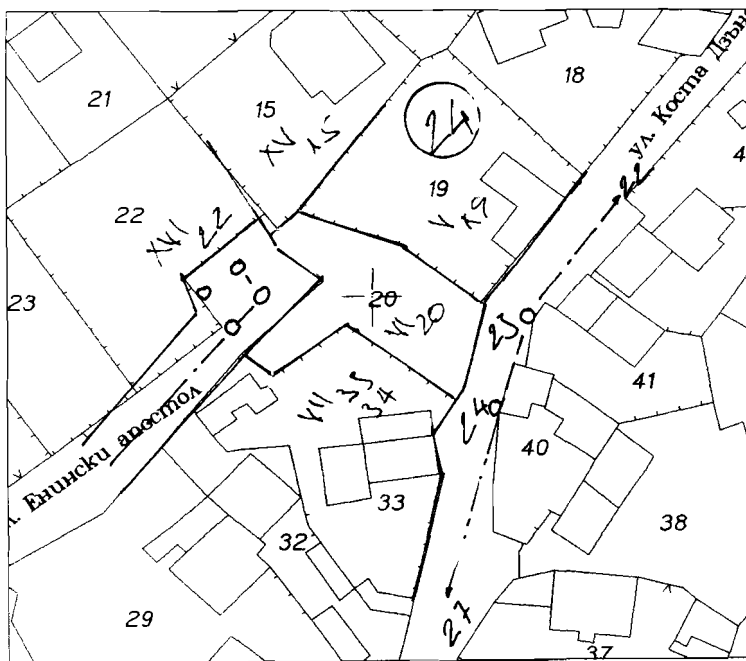
СКИЦА-ИЗВАДКА ОТ ПУП №...1334...../0305.2012.1

За УПИ 41 20, кв. 24, гр/с/ Е 44 44

По действащия ПУП, одобрен със заповед № 1002 / 02.06.2012 г.

Площ по действащия ПУП.....393.....м²

Собственици общу ч. 4 сср - КРС 9М / 20М го.



Регулацията с прохлещи

ЗАБЕЛЕЖКА: Настоящата скица да се ползва заедно със скица № 602/2012 на Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Стара Загора

Скицата да послужи за α

Платено с квитанция *OK*

Изработил: В. В. Виноградов

Съгласувал:

и на: Н. Узунчелеби.

Изх. № 7404001070 / 07.08.2012 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 с.ЕНИНА

други данни: кадастрален номер 501.20 от 2009 квартал 24, УПИ парцел VI/20 одобрен през 1970 г.

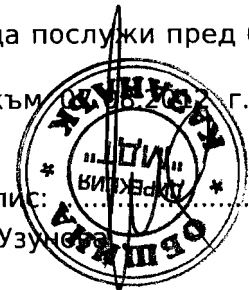
Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	393			1/1	1 468,50	1 468,50
данъчната оценка е:						
за описания имот					1468,50 лв.	
ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.						
за собственика					1468,50 лв.	
ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.						
Обща площ:	393,00	кв.м				

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404001070/07.08.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 07.08.2012 г.

Подпис:

Издаде: Мая Матеева Узунска



41

ДВОРНО МЯСТО, представляващо ПИ с идентификатор 27499.501.20 с площ - 393 м2,
с. Енина, общ. Казанлък ,

**Актуализация пазарна оценка
на**

**Недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 27499.501.20
с площ 393 м2, с. Енина, общ. Казанлък, обл. Стара Загора**

Актуализирана стойност:

7 850 лв.

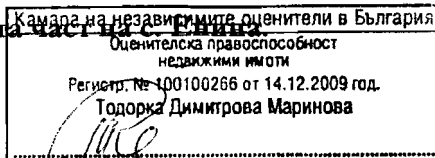
/седем хиляди осемстотин и петдесет лева/

Собственост: Община –гр. Казанлък

/акт за частна общинска собственост –АЧОС № 911/31.03.2011год. /

**Терен – ПИ с идентификатор 27499.501.20 с площ 393 м2, с. Енина,
общ. Казанлък, обл. Стара Загора**

Местоположение: Имотът се намира в северната част на с. Енина.



Лицензиран оценител:.....)

/инж.Тодорка Маринова/

12.08.2012г.
гр.Казанлък

Независим оценител: инж. Тодорка Маринова- рег. № 100100266 на КНОВ

ДВОРНО МЯСТО, представляващо ПИ с идентификатор 27499.501.20 с площ - 393 м²,
с. Енина, общ. Казанлък ,

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

Вид на имота:	ПИ с идентификатор 27499.501.20 с площ 393 м ² , с. Енина, общ. Казанлък ,
Собственик:	Община -гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост- № 911 /31.03.2011 г.
Технически параметри:	Земя - терен с площ 393 м²
Местонахождение:	с. Енина, общ. Казанлък
Местонахождение на територията на населеното място:	Дворното място е в регулацията на с. Енина – в северния край на селото близо до комплекс „Пъстървата“
Особености на имота-кратко описание:	Земя- представляваща незастроен терен с площ 393 м ² .
За какво се използва имота:	в момента е неизползваем
За какво може да се използва:	Жилищно строителство - ниско застрояване
Дата на Оценката:/актуализация/	12.08.2012 год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на пазарните сравнения

Актуализирана оценка:

на

ПИ с идентификатор 27499.501.20 с площ 393 м²,
с. Енина, общ. Казанлък ,

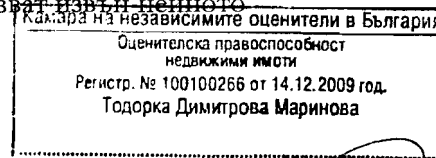
7 850 лв.

/седем хиляди осемстотин и петдесет лева/

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 12/02/2013 г.



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

ДВОРНО МЯСТО, представляващо ПИ с идентификатор 27499.501.20 с площ - 393 м2,
с. Енина, общ. Казанлък ,

ОЦЕНИТЕЛЕН ПРОТОКОЛ

Предмет на заданието: Актуализация на оценка от 02.02.2012 год. Нанедвижим имот- ПИ с идентификатор 27499.501.20 с площ 393 м2, с. Енина, общ. Казанлък ,

Възложител: Община Казанлък

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

Обект на оценката: Актуализация оценката на обект ПИ идентификатор 27499.501.20 с площ 393м2, с. Енина, общ. Казанлък

Обектът на оценката включва: Терен- ПИ с идентификатор 27499.501.20 с площ 393 м2.

Цел на оценителния доклад: Актуализация на експертна оценка от 01.06.2011 г

Ефективна дата на актуализацията: 12.08 .2012г.

Срок на валидност на оценката: Шест месеца от датата на актуализацията.

Правен статут на обекта: Няма промяна на собствеността на обекта.

Имотът е празно дворно място, представляващо ПИ идентификатор 27499.501.20 с площ 393м2, с. Енина, общ. Казанлък и е отреден за жилищно строителство - ниско застрояване .

Становище за актуалност

С настоящето становище за актуалност на оценката е извършена проверка и оценка на валидността на приетите стандарти, подходи и методи на оценяване, оценка на икономическата рамка и актуалността на действащите норми, цени и индекси на инфлация. На обекта е направен оглед , извършена е проверка на състоянието на недвижимия имот в момента на огледа. Съпоставено е състоянието на обекта с това, което е представлявал при оценяването му на 01.06.2011г. и е констатирано, че няма промяна.

Актуализирана стойност на земята

По отношение на пазарната ситуация може да се каже, че състоянието на пазара на недвижими имоти е в застой, дори има спад в цените на имотите , което налага да се актуализира стойността на имота. При определяне цената на земята е отчетено разположението и състоянието на имота. В парцела няма трайни насаждения. Формата му е неправилна. В момента дворното място не е застроено. В предвид пазарната ситуация в момента- в този район на селото цените варират от 17,00 лв./м2. до 40,00 лв./м2 , оценителят приема цена -20лв./

$393 \text{ м}^2 \times 20 \text{ лв./м}^2 = 7860 \text{ лв.}$ Прието : 7 850 лв.

Актуализирана пазарна стойност на:

ПИ 27499.501.20, с. Енина, общ. Казанлък с площ 393 м2:

7 850 лв.

/седем хиляди осемстотин и петдесет лева/

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

Лицензиран оценител:

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност...
недвижими имоти
инж. Тодорка Димитрова Маринова
Сертификат № 100100266 от 14.12.2009 год.
3

Независим оценител: инж. Тодорка Маринова- рег. № 100100266 на КНОВ

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

Председател на УС на КНОБ

85

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**

75a



Председател на УС на КНОБ



СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА
гр. Казанлък
Вх. рег. № 462 / 19-02-2010
Датум: 19.02.2010 г. № 382
порт. 14386

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

Борислава Стефанова Дяконова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 692

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

егистър

1 - 139

Картотека 1

Досие

290

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	11.02.2010
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 и т.7 от ЗОС; §42 ПЗР на ЗИДЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 3 341.00 кв.м. (три хиляди триста четиридесет и един кв.м.)
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 541 УПИ: I Заповед: 152/27.02.2008г. пл. №: местност: ж.к.: ул: бл: вх: ет: ап.№: №:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север-ул."Ст.планина"; изток и юг-вътрешноквартални улици юг и запад-УПИ II-за трафопост; запад-улица
6.ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	66903,50

76

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

9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

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

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

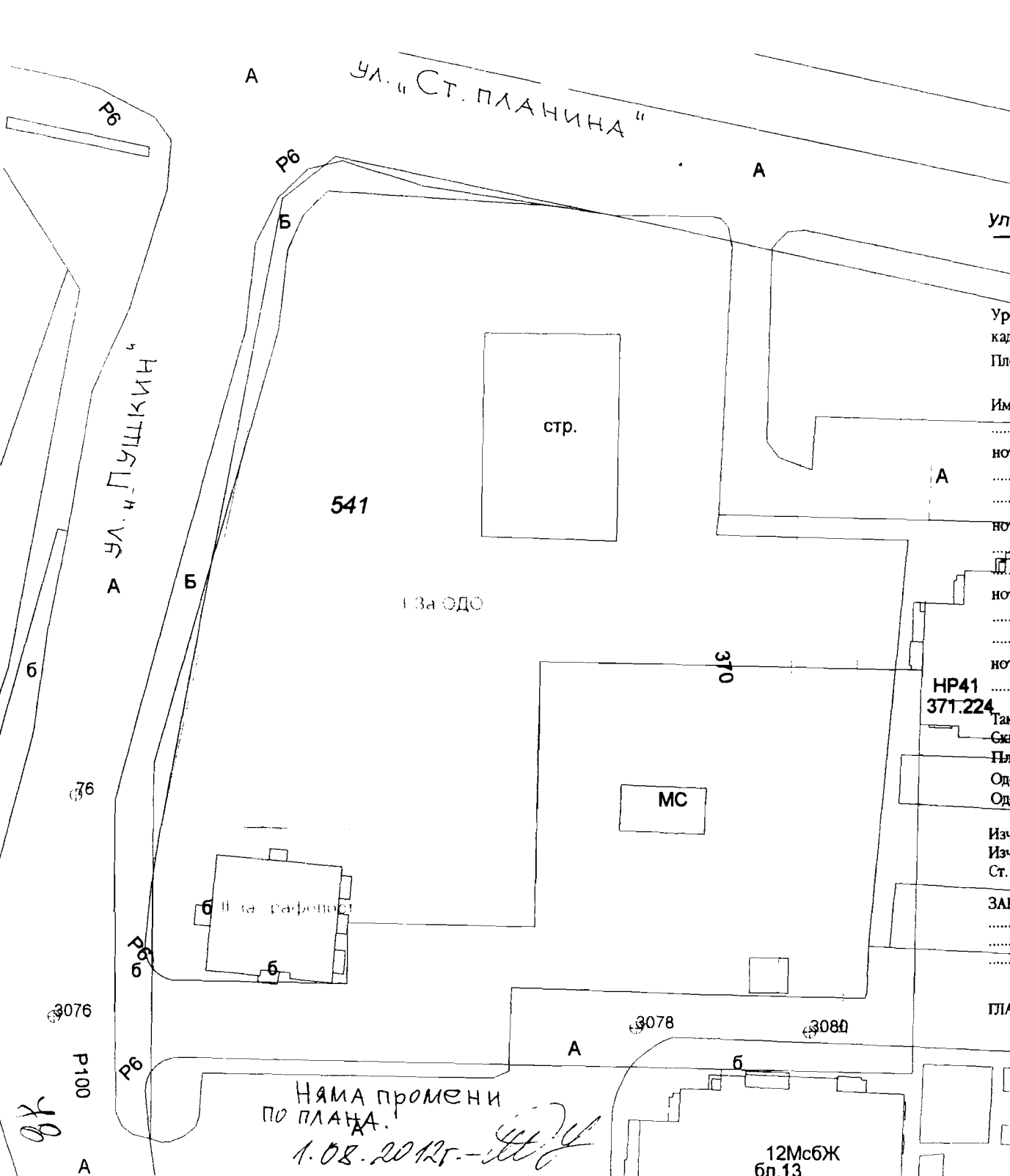
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Олга Тенева Шикова , Гл.експерт
(трите имена и длъжност)

Подпис:.....

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:

28



ул. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
ДИРЕКЦИЯ "УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА"

СКИЦА № 56 24.01.2011 г. 1:500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот № 13А ОДО кв. 541
кад. район 502 гр./с/ КАЗАНЛЪК
Площ на имота 7011334/0 м² Собствено място в имота 7011334/1 м²

Имотът е записан на: ОБЩИНСКИ-АДС / ЧАСТНА /
№ 692 / 11.02.2010г.

нот. акт № т. дело от г.

нот. акт № т. дело от г.

нот. акт № т. дело от г.

нот. акт № т. дело от г.

НР41
371.224

Таксата от С.А.У.Н. лв. е внесена с кв. лв. №

Скицата ще служи за: ПЛАНА ОД

План за регулация одобрен с: ЗАМ № 132 / 2008г.

Одобрен подр. устр. план заповед № 967 от 2003г.

Одобрен кадастр. план заповед № 967 от 2003г.

Изчертал: ИВ. МАРОВА

Изчислил:

Ст. експерт "КР":

ЗАБЕЛЕЖКА:

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:

Няма промяна по плана?
3.02.2012г. L
Димитър

Изм. № 7404000880 / 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

други данни: кадастрален номер от 2003 квартал 541, УПИ парцел I одобрен през 2008 г.

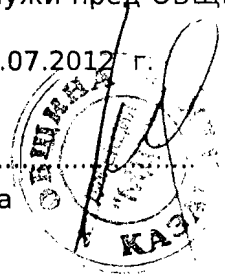
Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	3341			1/1	66 903,50	66 903,50
данъчната оценка е:						
за описания имот				66903,50	лв.	
ШЕСТИДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ТРИ ЛВ. И 50 СТ.						
за собственика				66903,50	лв.	
ШЕСТИДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ТРИ ЛВ. И 50 СТ.						
Обща площ:		3341,00	кв.м			

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000880/25.07.2012 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



29

Недвижим имот-УПИ I-за ОДО, кв. 541, кад. № 501 с площ 3 341 м2, гр. Казанлък

Актуализация пазарна оценка
на
недвижим имот, представляващ УПИ I-за ОДО, кв. 541, кад. район 501
с площ - 3341 м2, гр. Казанлък, обл. Стара Загора

Актуализирана стойност:

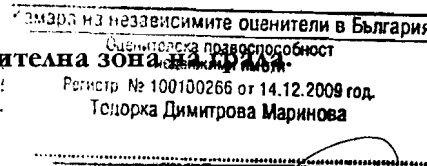
394 300 лв

/триста деветдесет и четири хиляди и триста лева/

Собственост ~~Община~~ **гр. Казанлък**
/акт за частна общинска собственост - АЧОС-№ 692, /11.02.2010г./

Терен – УПИ I-за ОДО, кв. 541 с площ 3341 м2, гр. Казанлък

Местоположение: Имотът се намира във втора строителна зона на гр. Казанлък



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

03.08.2012г.
гр. Казанлък

Независим оценител: инж. Тодорка Маринова- рег. № 100100266 на КНОВ

Недвижим имот-УПИ I-за ОДО, кв. 541, кад. № 501 с площ 3 341 м2, гр. Казанлък

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община Казанлък

Вид на имота:	УПИ I-за ОДО, кв. 541 с площ 3341 м2, гр. Казанлък
Собственик:	Община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост - № 692, /11.02.2010г./
Технически параметри:	Земя – терен с площ 3 341 м2
Местонахождение:	гр. Казанлък, до у-ще Варцаров
Местонахождение на територията на населеното място:	Дворното място е в регулацията на гр. Казанлък, втора строителна зона
Особености на имота-кратко описание:	Земя- представляваща незастроен терен с площ 3 341 м2, ъглов парцел
За какво се използва имота:	в момента е неизползваем
За какво може да се използва:	За за ОДО и друго строителство
Дата на Оценката:/актуализация/	03.08.2012 год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на пазарните сравнения

Актуализирана оценка на:
УПИ I-за ОДО, кв. 541, гр. Казанлък- терен с площ 3 341 м2

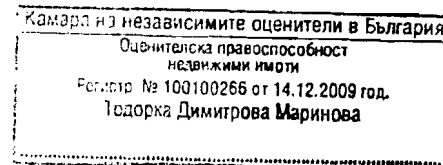
394 300^{лв}

/триста деветдесет и четири хиляди и триста лева/

Ставовището 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 03/02/2013 г.



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

Независим оценител: инж. Тодорка Маринова- рег. № 100100266 на КНОВ

Недвижим имот-УПИ I-за ОДО, кв. 541, кад. № 501 с площ 3 341 м², гр. Казанлък

ОЦЕНИТЕЛЕН ПРОТОКОЛ

Предмет на заданието: Актуализация на оценка от 04.02.2012 год. На недвижим имот – УПИ I-, кв. 541, гр. с площ – 3 341 м², по плана на гр. Казанлък

Възложител: Община Казанлък

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

Обект на оценката: Актуализация оценката на обект УПИ I, кв. 541 с площ 3 341 м², гр. Казанлък

Обектът на оценката включва: Терен- УПИ I с площ 3 341 м².

Цел на оценителния доклад: Актуализация на експертна оценка

Ефективна дата на актуализацията: 03.08.2012 г.

Срок на валидност на оценката: Шест месеца от датата на актуализацията.

Правен статут на обекта: Няма промяна на собствеността на обекта.

Имотът е празно място, УПИ I-за ОДО, кв. 541, кад. район 501, с площ -3341 м², гр. Казанлък, собственост на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, съгласно АЧОС-№ 692 /11.02.2010 г. и скица № 56/24.01.2011 год.

Становище за актуалност

С настоящето становище за актуалност на оценката е извършена проверка и оценка на валидността на приетите стандарти, подходи и методи на оценяване, оценка на икономическата рамка и актуалността на действащите норми, цени и индекси на инфлация. На обекта е направен оглед, извършена е проверка на състоянието му и е съпоставено с това при оценяването му на 04.02.2012 г., като е констатирано, че няма промяна./ неподдържан, остатъци от старо строителство,/

Актуализирана стойност на земята

По отношение на пазарната ситуация може да се каже, че състоянието на пазара на недвижими имоти е в застои, дори има спад в цените на имотите, което налага да се актуализира стойността на имота. При определяне цената на земята е отчетено разположението и състоянието на имота. В парцела няма трайни насаждения. В момента дворното място не е застроено. Имотът се намира в западния част на града-втора строителна зона и е отреден за ОДО.

В предвид пазарната ситуация в момента- в този район на града цените варират от 100,00 лв./м². до 135,00 лв./м², оценителят приема цена -118 лв./м².

$3341 \text{ м}^2 \times 118 / \text{м}^2 = 394\,238 \text{ лв.}$ Прието: 394 300 лв

Актуализирана пазарна стойност на:

УПИ I, кв. 541, гр. Казанлък с площ 3 341 м²

394 300 лв

/триста деветдесет и четири хиляди и триста лева/

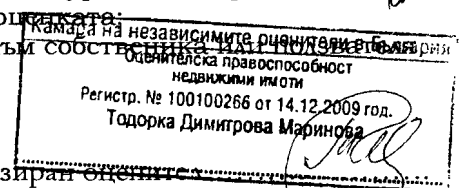
ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Лицензиран оценител
/инж. Тодорка Маринова/



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

83

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат:000817778

Дан. №:1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

Ех. № 4045/ 20.06.2008

Ак. № 1447. III и. 9 217.1

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Бориса Стефанова Дикова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 599

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 120

Картотека 1

Досие 261

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: 06.06.2008

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 1 363,00 кв.м.
(хиляда и триста шестдесет и три кв.м.)

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

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

кв: 340 УПИ: XVI Заповед: №118/15.02.2008

пл. №: 8701 местност:

ж.к.: ул: №:

бл: вх: ст: ап.№:

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

север-УПИ XV-8700, УПИ V-111; изток-УПИ VI-113;
юг-ул. "Цар Освободител"; запад-ул. "Ал. Стамболийски".

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

12778,10

7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

Община Казанлък

84

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма	
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	944	24.01.2005
	86	31.03.2006

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)

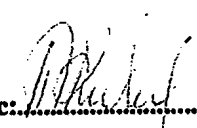
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Пенка Желева Миронова
(трите имена и длъжност)

, гл. експерт

Подпис: 

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Със Заповед №118 от 15.02.2008г. на Кмета на Община Казанлък е одобрено изменението на план за регулация на част от кв.340 по плана на гр. Казанлък с което се обединяват урегулирани поземлени имоти- I-104,110-общ., III-104,110-общ. и IX-112.

85

Няма промени по плана?
3.08.2009г.
[Signature]

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА“

СКИЦА № 889 от 23.06.2008г. М 1: 500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот № XVI/8701 кв. 340
кад. район 504 гр. КАЗАНЛЪК
Площ на имота 1363 м² Собствено място в имота 1363 м²

Имотът е записан на: ОБЩИНСКИ
А.О.С. № 599 от 16.06.2008г.

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 САННВ. е внесена с кв. кв. №

Скицата ще служи за: ОТДЕЛ ОС

План за регулация одобрен с

Одобрен подр. устр. план заповед № 118 от 15.02.2008г.

Одобрен кадастр. план заповед № 590 от 14.04.1997г.

Изчертал: [Signature] И.В. МАРОВА

Изчистил: [Signature]

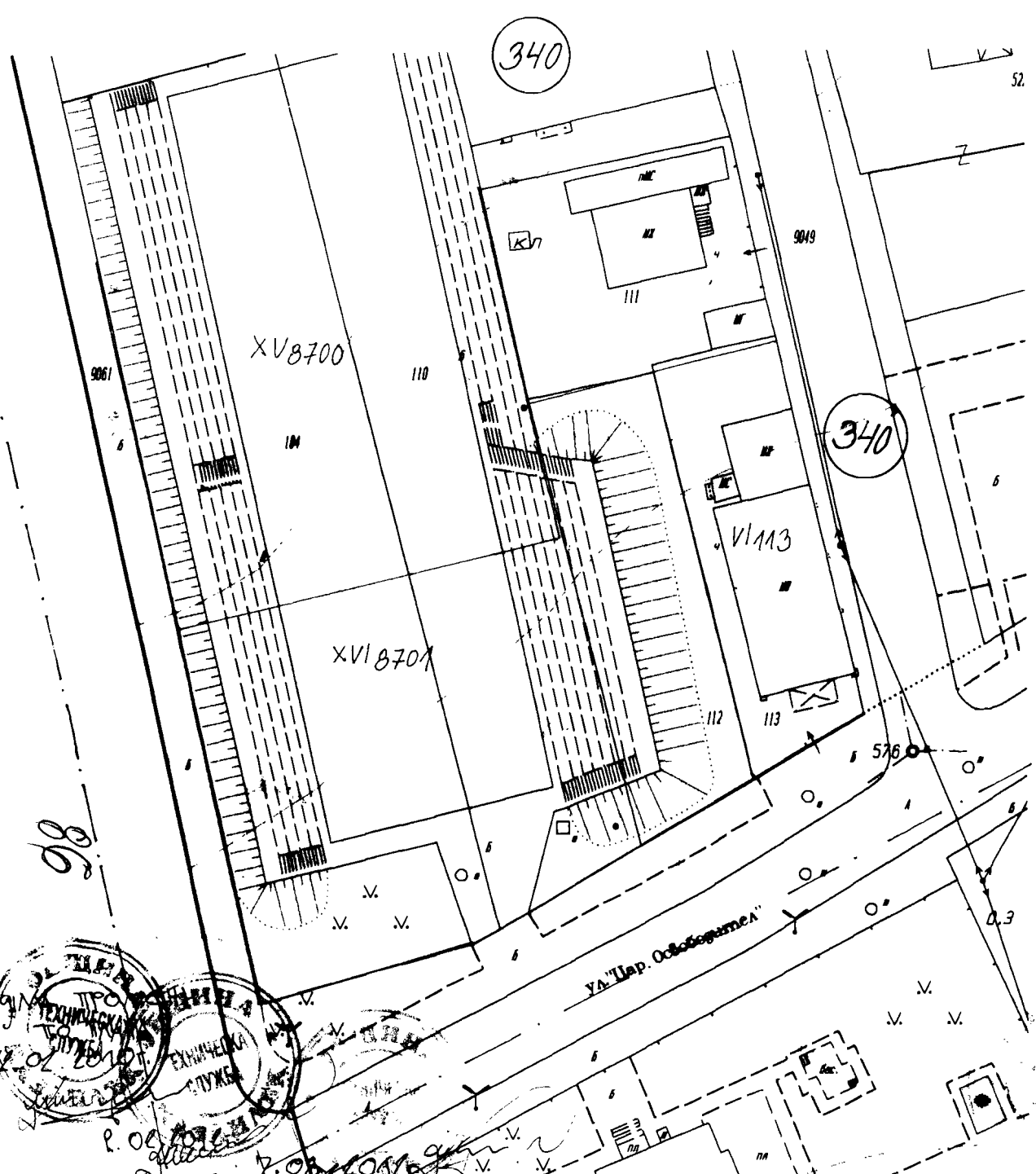
Ст. експерт „КР“: [Signature]

ЗАБЕЛЕЖКА:

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ: [Signature]

Няма промени по плана.
6.08.2009г. - [Signature]
20.01.2011г. - [Signature]

Няма промени по плана.
3.08.2009г. - [Signature]



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА“
[Stamps and signatures]

Изх. № 7404000561 / 04.07.2012 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 Георгиева Стоянова

Адрес за кореспонденция

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

други данни: кадастрален номер 8701 от 1987 квартал 340, УПИ парцел XVI-8701 одобрен през 2008 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Земя	1363			1/1	27 294,10	27 294,10

данъчната оценка е:

за описания имот

27294,10 лв.

ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика

27294,10 лв.

ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 10 СТ.

Обща площ:

1363,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000561/04.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 04.07.2012 г.

Подпис:

Издаде: Милена Иванова Трифорова



08

**Актуализация пазарна оценка
на**

Недвижим имот- Дворно място- УПИ XVI-8701, кв. 340 ,гр.Казанлък
с площ 1363м2

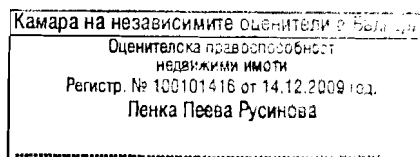
115 800 лв.

/ сто и петнадесет хиляди и осемстотин лева/

Собственост:Община –гр. Казанлък
/акт за частна общинска собственост № 599/06.06.2008г/

Терен – дворно място УПИ XVI-8701, кв.340- с площ 1363 м2.

Местоположение: втора зона по плана на гр.Казанлък



Оценката е изготвена от
инж. Пенка Русинова

06.08.2011г.
гр.Казанлък

68

РЕЗЮМЕ**Възложител: Община –гр. Казанлък**

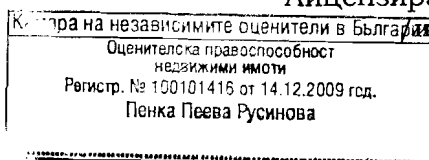
Вид на имота:	Дворно място- УПИ XVI-8701, кв. 340 , гр.Казанлък с площ 1363 м2.
Собственик:	Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 599/06.06.2008г
Технически параметри:	Дворно място – УПИ с площ 1 363 м2.
Местонахождение:	гр.Казанлък
Местонахождение на територията на населеното място:	II функционален тип- гр. Казанлък Втора строителна зона по плана на гр.Казанлък
Особености на имота-кратко описание:	Дворно място- представляваща незастроен терен с площ 1363 м2.
За какво се използва имота:	в момента е неизползваем
За какво може да се използва:	За жилищно и друго строителство
Дата на Оценката:	06.08.2012год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод за пазарни сравнения Метод съгласно Правилника за прилагане Закона за държавната и общинска собственост

Предложена актуализирана стойност:

на

УПИ XVI-8701, кв.340,гр. Казанлък с терен 1363м2**115 800 лв.**

/сто и петнадесет хиляди и осемстотин лева/

Лицензиран оценител.....
г-жа Пенка Русинова/

ОЦЕНИТЕЛЕН ПРОТОКОЛ

Предмет на заданието: Актуализация на оценка от 04.02.2012г. на недвижим имот-Дворно място - УПИ XVI-8701, кв. 340, гр. Казанлък с площ 1363м2

Възложител: Община –гр. Казанлък

Изпълнител: лицензиран оценител -инж.Пенка Пеева Русинова оценител на недвижими имоти с рег.№ 100101416 /14.12.2009г на КНОБ

Обект на оценката: Актуализация оценката от 04.02.2012г на обект:

Дворно място- УПИ XVI-8701, кв.340 с площ 1363м2, гр. Казанлък

Обектът на оценката включва: Терен- УПИ XVI-8701 с площ 1363м2.

Цел на оценителния доклад: Актуализация на експертна оценка от 04.02.2012г.

Ефективна дата на актуализацията: 06.08.2012 год.

Срок на валидност на оценката: Шест месеца от датата на актуализацията.

Правен статут на обекта: Няма промяна на собствеността на обекта.

Оценяваният обект е собственост на община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 599/06.06.2008г и представлява незастроен парцел с площ от 1363м2 в кв.340, парцел XVI, пл.№ 8701 при граници:север- УПИ XV-8700, УПИ V-III/има сграда със смесено предназначение/, изток –УПИ VI-113, юг- ул."Ц.Освободител", запад-ул."Ал.Стамболийски.

Становище за актуалност

С настоящето становище за актуалност на оценката е извършена проверка и оценка на валидността на приетите стандарти, подходи и методи на оценяване, оценка на икономическата рамка и актуалността на действащите норми, цени и индекси на инфлация. На обекта е направен оглед, извършена е проверка на състоянието на недвижимия имот в момента на огледа.

Съпоставено е състоянието на обекта с това, което е представлявал при актуализацията му на 04.02.2012г.

Необходима е промяна на пазарната стойност на имота.

Актуализирана стойност на земята

По отношение на пазарната ситуация може да се каже, че състоянието на пазара на недвижими имоти е замразено, дори има спад в цените на имотите .

Приетата стойност на земята е в зависимост от това дали даденият имот е:

- с изградена напълно инженерна инфраструктура
- с частично изградена инфраструктура
- без изградена инфраструктура
- близо до главния път или във вътрешността на квартала
- с равнинен терен или теренът е стръмен
- с подобрения по терена или имотът е новообразуван и е без подобрения
- с оптимална, по-голяма площ или е маломерен /като придаваем към друг имот/
- има пряк достъп до съществуващ път
- с изградена връзка с главния път или има възможност за изграждане на такава

Имайки в предвид данните събрани от оценителите и интервютата проведени с агенции за недвижими имоти за имоти с пазарни и строителни характеристики близки до тази на оценявания имот са както следва:

90

- Дворно място 550 м2 - 35 000 лв.- 63,63 лв./м2.
- Дворно място 490 м2 до Културния дом- 45 000 лв.- 91,83 лв./м2.
- Ъглов парцел 750 м2 -65 000 лв.- 86,66 лв./м2.
- Дворно място 800 м2. с ток и вода- 50 000 лв.- 62,50 лв./м2.
- Дворно място 420 м2. за жил. строит. – 26 000 лв. – 61,90 лв./м2.
- Дворно място 500м2. в кв.Кулата за жил.с-во- 72 000 лв. – 144,0 лв./м2.
- Дворно място 204 м2. до Мототехника за жил.с-во- 47 000 лв. – 230,0 лв./м2.

Имайки предвид техническите параметри на имота, степента на изграденост на инженерната инфраструктура, местоположението му и информацията от Агенциите за недвижими имоти офертната стойност на земята в района варира в границите от 63-230 лв./м2., след приспадане на 20% за офертна стойност се получава за дворни места във втора строителна зона следна пазарна стойност от 50 лв./м2.-184 лв./м2. Имайки предвид цитираното по-горе и състоянието на имота и големината на имота предлагам **средна пазарна стойност от 85 лв./м2.**или

1 363 м2. x 85 лв./м2. = 115 855 лв. Приета **115 800 лв.**

Препоръчителна пазарна стойност на УПИ XVI-8701, кв.340 с площ 1363 м2.:

115 800 лв.

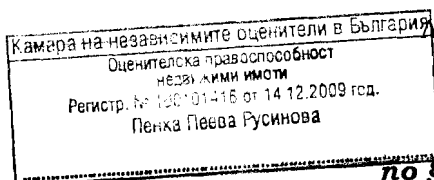
Предложената пазарна стойност е без ДДС.

Актуализирана пазарна стойност
на:

УПИ XVI-8701, кв.340,гр.Казанлък с площ 1363м2

115 800 лв.

/сто и петнадесет хиляди и осемстотин лева/



Лицензиран оценител..... /инж. Пенка Русинова/

ДЕКЛАЦИЯ

**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 сребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.
- Известна ми е наказателната отговорност, която нося по чл. 313 от НК за посочването на неверни данни.

06.08.2012 г.
гр.Казанлък

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



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101416 от 14 декември 2009 год.

ПЕНКА ПЕЕВА РУСИНОВА

родена на 25 декември 1959 год. в гр. Казанлък, община Казанлък

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4481 от 15.02.1996 год. от Агенцията за приватизация



Иван Димитров Симов

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. № 2124

113-04-2008

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борис Дамянов

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 552

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 111

Картотека 1

Досие 236

ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:

28.02.2008

2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

чл.56, чл.2, ал.1, т.6 и т.7 от ЗОС

3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

Обект в сграда, с обща площ 57,03 кв.м.
 (петдесет и седем цяло и 0.03 кв.м.) + 17,80 изба
 изба с полезна площ 17,80 кв.м./седемнадесет цяло 0,80 кв.м./ със самостоятел вход от североизток
 и прилежащи части от общите части на сградата. ОБЕКТ "СКЛАД", вкл. две помещения
 /обособена част "Г" по техническа документация/, разположен на партерен етаж от сграда
 к-ция масивна Г-на на пост 1966 (хиляда деветстотин шестдесет и шеста)

4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък
 кв: 206 УПИ: I Заповед: РД-02-14-192/1987г.
 пл. №: 831 местност:
 ж.к.: ул: РОЗОВА ДОЛИНА №: 14
 бл: вх: ет: ап.№:

5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

североизток-магазини; югоизток-междублоково пространство
 югозапад-част "В"; северозапад-стълбище и магазини

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

17177,00

7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

"БАЛКАН-К"ЕАД

93

Съгласувал

Изх. № 7404000600 / 06.07.2012 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.РОЗОВА ДОЛИНА N: 014

други данни: кадастрален номер от 1987 квартал 206, УПИ парцел 1 одобрен през 2002 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Склад (търговски) СКЛАД	57.03	17.8		1/1	25 250,10	25 250,10
данъчната оценка е:						
за описания имот					25250,10 лв.	
ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.						
за собственика					25250,10 лв.	
ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.						
Обща площ:				кв.м		

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000600/06.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 06.07.2012 г.

Подпис:

Издаде: Милена Иванова Трифонова

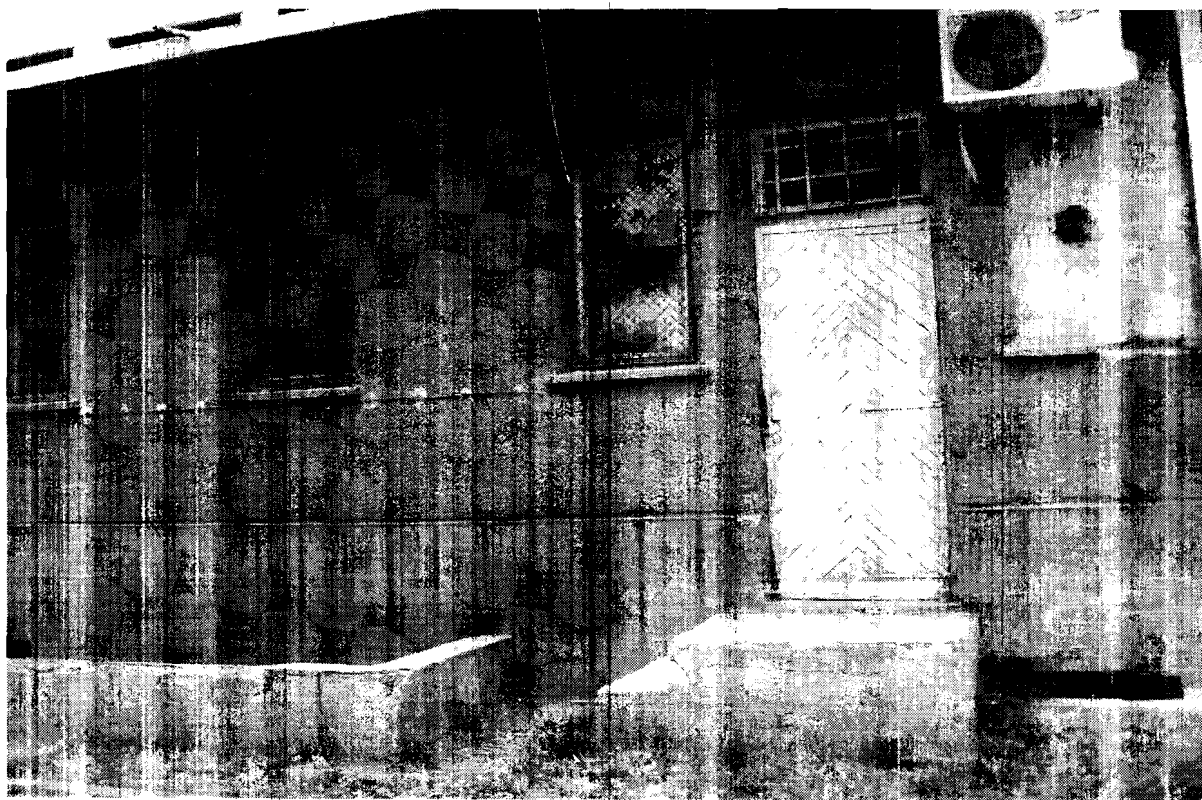
Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в
в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

ОЦЕНКА

На

Недвижим имот - Склад –обособена част „Г“ / по техн. документация/ от партерен
етаж на сграда - построена в УПИ I-831 , кв.206 по плана на гр.Казанлък

СОБСТВЕНОСТ: ОБЩИНА Казанлък



Местоположение: УПИ I-831 , кв.206 , Ул. Розова долина №14, гр. Казанлък

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

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

23.07.2012г.
гр.Казанлък

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

98

Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в
в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

СЪДЪРЖАНИЕ

- 1. Резюме на доклада**
- 2. Описание на заданието:**
 - Предмет на заданието
 - Възложител
 - Изпълнител
 - Обект на оценката
 - Цел на оценката
 - Ефективна дата на оценката
 - Срок на валидност на оценката
 - Правен статут на обекта
 - Приложени стандарти на стойността
 - Използвани методи на оценка
- 3. Описание на обекта**
- 4. Помещения, площи, видове довършителни работи и подобрения**
- 5. Оценка на качеството на отделните елементи на сградата**
- 6. Най-ефективно и добро ползване на имота**
- 7. Вещна стойност на недвижимия имот**
- 8. Оценка по пазарни сравнения**
- 9. Оценка по Метода на Приходите**
- 10. Заключение за крайна оценка на недвижимия имот**
- 11. Допускания и ограничителни условия**
- 12. Специална терминология**
- 13. Приложения към доклада, копия от:**
 - Акт за общинска собственост № 552/ 28.02.2008 год.
 - Скица от 04.06.2012 год.
 - Снимки

98

Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в
в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

РЕЗЮМЕ

Вид на имота:	Недвижим имот- СКЛАД – обособена част „Г“ / по техн. документация/ от партерен етаж сграда построена в УПИ I-831 ,кв.206, по плана на гр.Казанлък
Собственик:	Община гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост № 552 /28.02.2008год.и скица от 04.06.2012год.
Технически параметри:	Склад- две преходни помещения с площ 57,03 м2 и Изба- 17,80 м2, заедно с прилежащите части от общите части на сградата и от правото на строеж в/у терена
Местонахождение:	ул. "Розова долина" №14 , гр.Казанлък
Местонахождение на територията на населеното място:	Втора строителна зона по плана на гр.Казанлък
Година на строителство:	1966 г.
Вид строителство:	Имотът представлява част от партерен етаж на четириетажна масивна сграда –традиционно строителство-бетониви основи, тухлени зидове, ст.бет. колони и пояси , ст.бет. таванска плоча, покрив – хидроизолация
Особености на имота -кратко описание:	Имотът представлява склад със самостоятелен вход от югоизток- състоящ се от две преходни помещения и изба в подземния етаж , разположена точно под склада
За какво се използва имота:	За склад
За какво може да се използва:	За склад/входа е в задния двор на сградата-няма лице към улицата/
Дата на Оценката:	23.07.2012год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод на Вещната /възстановителна/ стойност Метод на Приходната стойност Метод на Пазарните сравнения

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Недвижим имот - Склад –обособена част „Г“ / по техн. документация/ от партерен етаж на сграда-построена в УПИ I-831 , кв.206 по плана на гр..Казанлък

28 550 лв.

/двадесет и осем хиляди петстотин и петдесет лева/

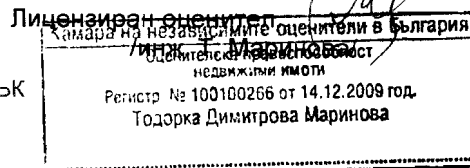
В т. число отстъпено право на строеж:

2 550 лв.

/ две хиляди петстотин и петдесет лева/

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 23/01/2013 г.



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в
в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот представляващ Склад –обособена част „Г“ / по техн. документация/ от партерен етаж на сграда-построена в УПИ I-831 , кв.206 ,по плана на гр.Казанлък и отстъпено право на строеж върху общинска земя

Възложител: Общински съвет –гр. Казанлък

Изпълнител: инж.Тодорка Димитрова Маринова, притежаваща

Сертификат №100100266 от 14.12.2009 год. на КНОБ – оценител недвижими имоти

Обект на оценката: недвижим имот представляващ -Склад –обособена част „Г“ / по техн. документация/ от партерен етаж на сграда - със ЗП-57,03 м2 и изба към него с ЗП-17,80 м2, -построена в УПИ I-831 , кв.206 по плана на гр. Казанлък , заедно с отстъпеното право на строеж върху общинска земя

Земя: отстъпено право на строеж

Сграда: Склад със ЗП-57,03 м2 и избено помещение към него със ЗП-17,80 м2

Сградата, в която се намира имота , е строена през 1966 год. в населено място от II функционален тип, във втора строителна зона по плана на гр.Казанлък -в УПИ I-831, кв. 206 - и представлява масивна монолитна жилищна сграда ,на която партерния етаж е зает от търговски обекти.

–Склада , предмет на настоящата оценка , е разположен в партерния етаж на сградата и е със самостоятелен вход от югоизток /задната фасада на сградата/. Състои се от две преходни помещения. Подът е от мозайка, стените са измазани и боядисани с латекс , тавана също е латекс върху мазилка. Дограмана е дървена единична. В момента на огледа помещението се използва като склад.

- Избеното помещение се намира в подземния етаж на сградата -под склада ,но входа му е от вън. В него се влиза посредством външно ст.бетонново стълбище.

Няма естествено осветление, неизмазано .Подът е бетонова настилка . Без врата.

В момента на огледа помещението не се използва и е в лошо състояние.

Цел на оценката: Определяне на справедлива пазарна цена на обекта с цел предоставянето му за продажба на търг

Ефективна дата на оценката: 23.07.2012 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.

Дата на приключване на доклада: 23.07.2012 год.

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.

Използвани методи на оценка:

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

2.Метод на Приходната стойност –настояща стойност на обекта, получена чрез дисконтиране на бъдещи чисти парични потоци, реализирани за определен период от време, като се отчитат факторите-местоположение, възможност за осъществяване на стопанска дейност в рамките на установената или потенциално възможна форма на стопанисване и експлоатация.

3.Метод на Пазарните сравнения – Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на регистрираната информация за извършени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в
в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

Правен статут на обекта: недвижим имот представляващ -Склад –обособена част „Г“ /
по техн. документация/ от партерен етаж на сграда - със ЗП-57,03 м2 и изба към него с
ПП-17,80 м2, -построена в УПИ I-831, кв.206 по плана на гр. Казанлък, е собственост
на Община Казанлък, съгласно АОЧС № 552/ 28.02.2008г / Вх.рег.№ 2124,н.а.
124,т.II,и.д. 1151на Агенцията по вписвания/. Недвижимият имот се намира в кв.206 по
плана на гр. Казанлък с одобрен подробен устройствен план със заповед
№РД-02-14-192/1987г -и одобрен кадастрален план заповед №РД-02-14-192/1987г. ПР
одобрен със заповед № 621/18.09.02г. Обектът се намира във втора строителна зона по
плана на гр.Казанлък..

Не са предоставени данни от собственика за предявени реституционни искиове,
наложени възбрани върху имота или други вещни тежести.

Обобщено описание на района:

Местонахождение на района:

Населено място: град Казанлък
Функционален тип: втори по ЕКНМ в РБългария
Зона: втора зона по плана на града
Квартал: кв.206,

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	Почти Липсва
--------	--------	-------	--------------

Транспортна достъпност:

Отлична	Много добра	Добра	Задоволителна	Лоша
---------	-------------	-------	---------------	------

Коментар: Обектът се намира във втора зона /разширен център/на града.
Районът е застроен с жилищни сгради –високо застрояване -и други обекти. Обектът е
водоснабден, телефонизиран, захранен с ел.енергия. До обекта се стига по асфалтиран
път, което осигурява добра транспортна достъпност до него и зареждането му със
материали

Местоположение и други характеристики на оценяваният обект:

Местоположение:

В центъра, квартал 206 УПИ I-831
на гл.улица в регулацията на 40 см над терена

Инженерна инфраструктура на обекта:

Вода, канализация, електрозахранване, на равен терен, с асфлтов път пред него.

Вид на обекта: част от партерен етаж

Етажност: четири- сградата в която се намира обекта

Вид на конструкцията: масивна монолитна постройка-скелетно гредова конструкция.

Изводи: Обектът представлява Масивна сграда –традиционно строителство-бетонени
основи, тухлени зидове, ст.бетонени колони, греди и пояси, ст.бетонена таванска плоча,

Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

Строителни и конструктивни характеристики:

1.Сгради:

Показатели	Склад
Застроена площ:	ЗП- 57, 03 м2
Етажност:	Един етаж /част от партерен етаж/
Вид на обекта:	склад, част от четириетажна масивна постройка
Вид на конструкцията	Масивна монолитна конструкция
Основи на сградата	Монолитни ст. бетонови ивични основи
Покрив:	Плоча с хидроизолация
Стени:	Външните и вътрешните- от тухлена зидария, мазилка и латекс
Под:	мозайка
Дограма:	Дървена еднокатна
Инсталации:	Ел, ВиК, канализация,

Коментар: Сградата е завършена и функционира по предназначение.

Складът представлява част от партерния етаж и се състои от две преходни помещения. Обектът функционира като такъв.

Най – ефективно и добро ползване

При оценяването на най-ефективното и добро ползване на обекта оценителят се е ръководело от следното:

- 1.Възможно използване /физическо/- за склад
2. Разрешено ползване /законно/- склад
3. Реализуемо/подходящо/използване – за склад
4. Най-ефективно и добро ползване-за склад /или друга дейност/

Оценка на земята

/отстъпено право на строеж/

При определяне на стойността на земята е ползван сравнителен метод за обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект. В случая експерта е подбрал обекти идентични по строителни характеристики и местоположение с оценявания.

Реализирани цени на урегулирани поземлени имоти за кв.м. в регулацията на населени места от II функционален тип, в зависимост от местоположението, площ, лице към главна или второстепенна улица за централната част на града са в диапазон от 60-100 лв./м². Като имам в предвид тези цени, цените на пазара на земя в този район и това, че имотът е със статут на обслужващ обект, приемам за нашия случай цена на земята –60 лв./м².

Стойност на земята /отстъпеното право на строеж/:

Рентираща земя: 57,03 м2 x 60 лв./м2 x 0,75 = 2 566 лв. Прието :2 550лв

Стойност на Земята /отстъпено право на строеж/: 2 550 лв.

Оценка на сградата по Възстановителна стойност:

На обекта на оценката е направен оглед и съответното заснемане.

Изпълнените СМР са остойностени съобразно действащите в настоящия момент цени за труд, материали, механизация и транспортни разходи.

Цената за един квадратен метър застроена площ е определена на база данни за цени на СМР публикувани в специализираното издание "Строителен надзор" и "Справочник за цените в строителството" за 2011 год., както и обобщени данни за строителната стойност на различните по предназначението си видове сгради, като цената на проекта за м2, цената на строителния надзор за м2, цената на инвеститорския контрол на м2. и всички разходи за одобряване на проекта, издаване на разрешение за строеж и на разрешение за ползване, или към

строителната цена по справочника се прибавя още средно около 25-30%, и след приспадане на съответното овехтяване и строителни недостатъци се получава стойността на имота по метода на вещната стойност.

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

Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в
в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

Вещна стойност:

Наименование	Показатели
Вид на имота	Склад и Изба към него
Година на построяване	1966 год.
Обща експлоатационна годност-години	100
Срок на експлоатация	48
Застрадена площ /м2/	Склад –3П-57,03м2 Изба-ПП-17,08м2
Произв.ст-ст на 1 м2 /като нова/ лв./м2+проектиране и надзор	1.Склад 57,03х 800лв/м2 = 45 624лв 2.Изба 17.08 х 800лв/м2х040 =5 465лв 51 089 лв
Ст-ст на подобекта като нов	51 089 лв
Физическо износване на сградата /%/	40
Физическо изност.на подобекта/ ст-ст в лв./	20 435 лв.
Разходи за ремонти 10%	5 110лв.
Възстановителна ст-ст на сградата	25 493 лв.
Ст-ст на външни съоръжения/комуникации/5%	1 274 лв.
Физическо износване на вън.съоръжения	1 000 лв
Възст ст-ст на външни съоръжения	274 лв.
Вещна стойност на обекта + комуникации	25 767 лв
Вещна стойност на обекта	25 750 лв

Оценка на обекта по възстановителна стойност: 25 750лв.

Оценка на недвижимия имот по Метода На Приходите

Методът е оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот и подобни него, които са били продадени публично, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. 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.

Имайки в предвид данните събрани от оценителите и интервютата проведени с агенции за недвижими имоти, за имоти с пазарни и строителни характеристики близки до тази на оценявания имот, в този район средната пазарна цена за отдаване под наем на такива обекти е от 3 – 8лв./м2. на месец, аз приемам наем средно около 5 ,0лв./м2. на месец .

Оценителят е оценил риска на инвестиране и е отразил този риск в предложената по разглежданата методика стойност на обекта.

Рисковият фактор е отразен при определяне на изискуемата норма на възвращаемост/на дисконтиране/, използвана при осъществяване на потоците от бъдещи чисти приходи за установен период от време.

Приходна стойност:

Приходна редуцирана площ: /рентираща/	3П= 57.08 м2
Лева /м2/ месец	285 лв./мес.
Стойност на годишния приход:	12 месеца х 285 лв. = 3 420 лв.
Брутен доход за една година:	3 420лв.
Разходи за стопанисване на обекта 20%	684 лв.
Чист доход от обекта:	3 420 лв. – 684 лв. = 2 736 лв.
Риск от отпадане на наема 5%:	2 736 лв. х 5 % = 137 лв.
Чист доход от имота:	2 736 лв. – 137 лв. = 2 599 лв.
Чист доход от имота:	2 599 лв.
Коефиц. на капитализация:	6,5%
Остат.продължителност на използване:	52 години
Анютетен фактор:	14, 3223
Приходна стойност:	37 224 лв.

Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в
в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

Спадат се разходи за ремонт 20 %	7 445лв.
Стойност на имота-Търговси обект:	29 779 лв.

Оценка на обекта по метода на приходите: 29 800 лв.

Оценка на недвижимия имот по метода на Пазарни сравнения:

Методът на пазарните сравнения се основава на база проучвания на направени продажби в района на идентични обекти, както и максимална степен на сходство по строителни характеристики.

Информацията, която е ползвал оценителя не е записана в официални книжа.

Официалните цени, които се обявяват при сключване на сделките не са действителните, на които са продадени имотите. В момента средната пазарна цена на такива обекти се движи в границите от 400 лв./м2. до 500 лв./м2., а на земята в този район -от 45 до 80 лв/м2

Отчитайки факта, че оценяваният обект се намира в разширения център на града, но и като се съобразявам със състоянието му, приемам следните цени: 400 лв/м2-за сградата и 65 лв/м2- за земята

Стойността на обекта /склада /по метода на сравнителните продажби е:
 $57.03 \text{ м}^2. \times 400 \text{ лв./м}^2. = 22\,812 \text{ лв.}$

Стойността на обекта /избата /по метода на сравнителните продажби е:
 $17.08 \text{ м}^2. \times 400 \text{ лв./м}^2. \times 0,4 = 2\,733 \text{ лв.}$

Стойност на обекта /склад + изба/ - 25 545 лв

Оценка на обекта по метода на пазарните сравнения: 25 550 лв.

Заключение за крайната оценка на сградата :

Метод на оценка	Стойност-лв.	Тегловен коеф.	Претеглена стойност-/лв./
Оценка по метода на вещната стойност:	25 750	0,10	2 575
Оценка по метода на приходната стойност	29 800	0,10	2 980
Оценка по метода на пазарните сравнения:	25 550	0,80	20 440
Справедлива пазарна стойност на обекта:			25 995

Справедлива пазарна стойност сграда /склад и изба/ : 26 000 лв.

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

Крайна оценка на обекта :

26 000 лв.

/двадесет и шест хиляди и сто и петдесет лева/

Крайна оценка на:

Недвижим имот - Склад –обособена част „Г“ / по техн. документация/ от партеренетаж на сграда-построена в УПИ I-831 , кв.206 по плана на гр..Казанлък
заедно с отстъпеното право на строеж :

28 550 лв.

/двадесет и осем хиляди петстотин и петдесет лева/

ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

104

Казанлък, оценителят	Оценителят
Оценителят	Оценителят
Регистр. № 100100266 от 14.12.2009 год.	Тодорка Димитрова Маринова
8	

Недвижим имот – Склад - обособена част „Г“ от партерен етаж на сграда –построена в
в УПИ I -831, кв.206, кад район 504 по плана на гр.Казанлък

Допускания и ограничителни условия:

Оценителят декларира че:

1. В рамките на неговата компетентност и добросъвестност,направените в този доклад баланси са истинни и че не е укрил умишлено никаква важна информация.
2. Лично е извършил огледа на оценявания имот отвън и отвътре.
3. Няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания обект
4. Нито наемането му за оценката, нито възнаграждението му за извършването и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е само за служебно ползване 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.

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

Коефициент на капитализация: Множител за трансформиране на годишния доход от собственост в стойност на оценявания обект.

Брутен наемен множител: Отношението между продажните цени и брутните годишни наеми за обекти, сравними с оценявания.

Застроена площ: Площта на обекта, ограничена от конструктивните очертания на външните оградящи стени и осови линии на разделителните стени към съседните обекти или общи помещения на сградата.

Полезна площ: Площта на обекта, ограничена от вътрешните конструктивни очертания на оградящите стени.

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/

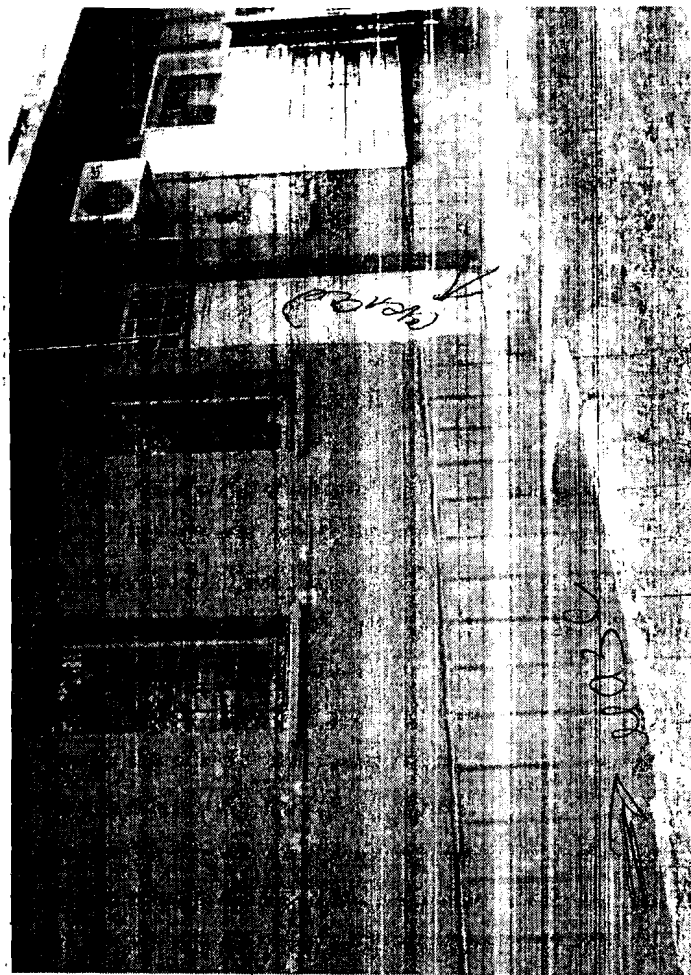
Декларирам, че:

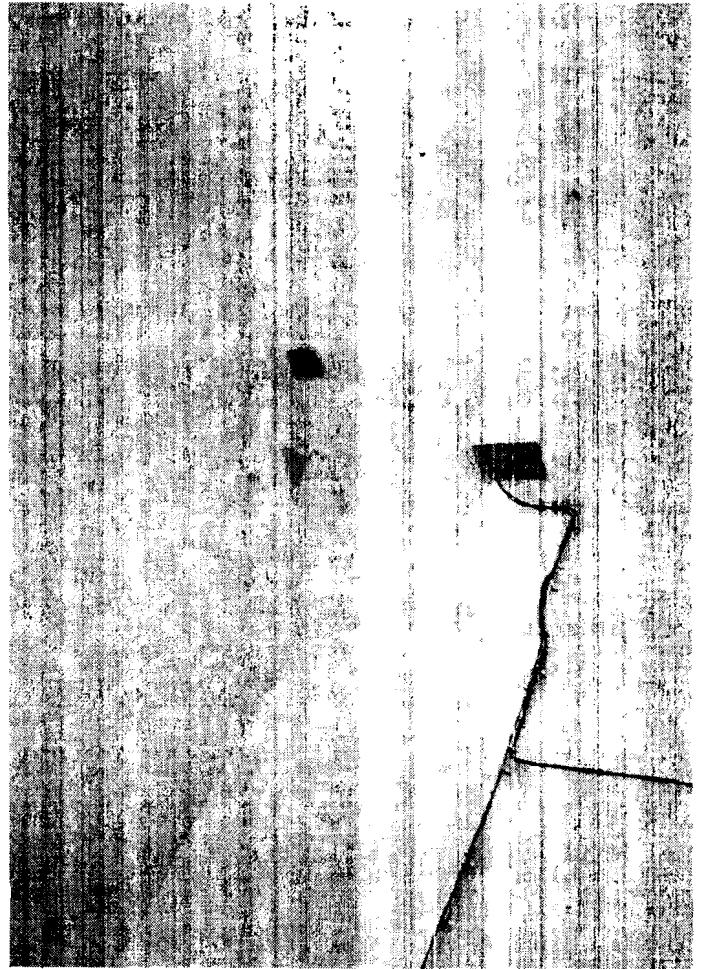
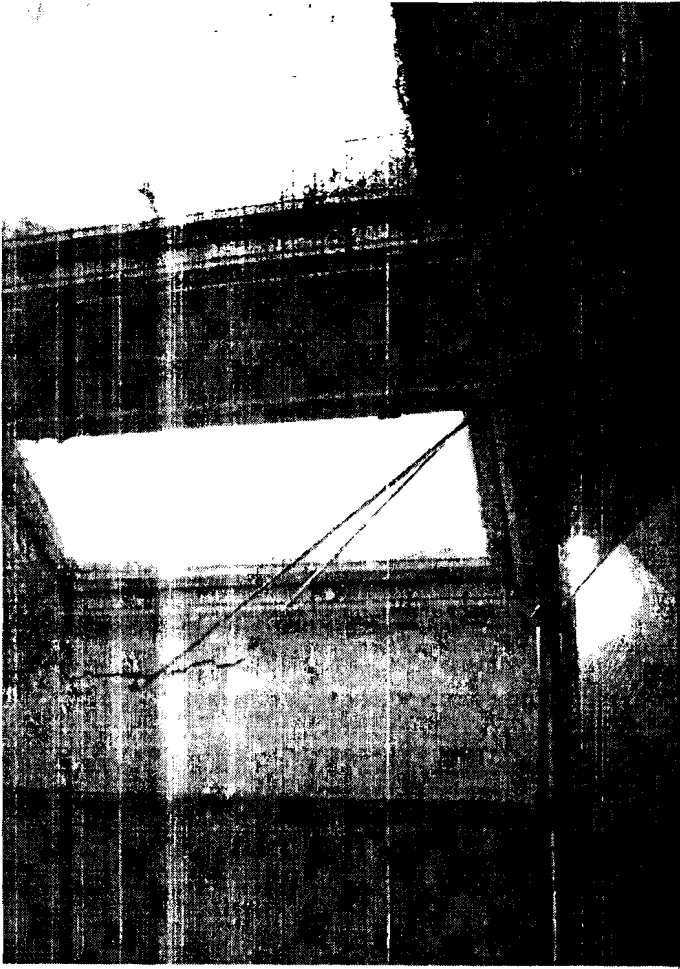
1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1,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

Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100100266 от 14.12.2009 год.
Тодорка Димитрова Маринова

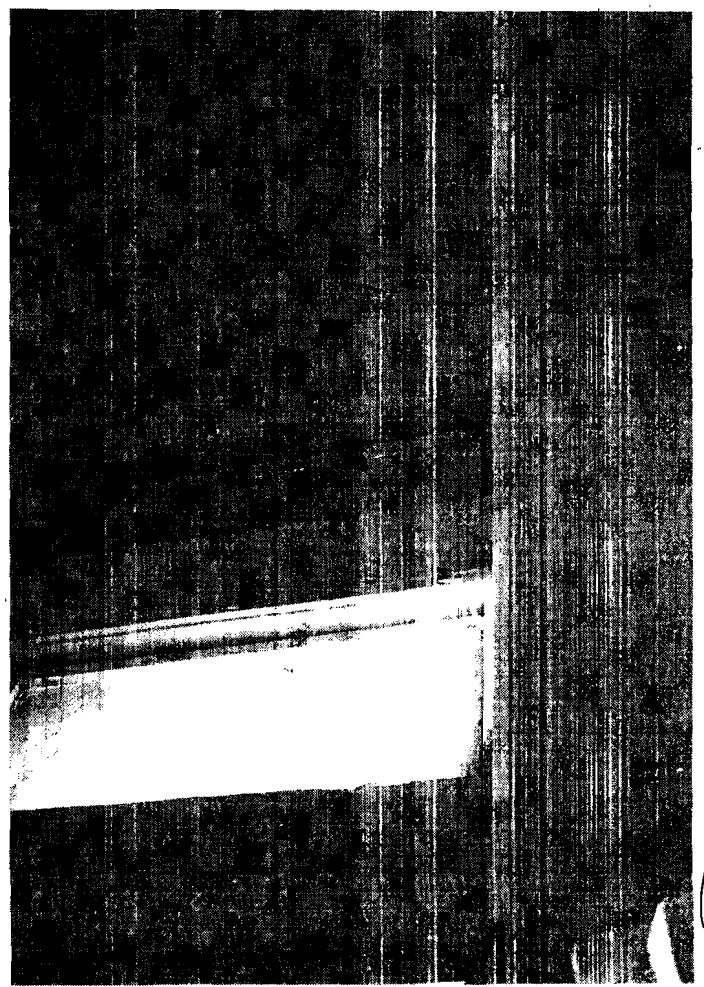
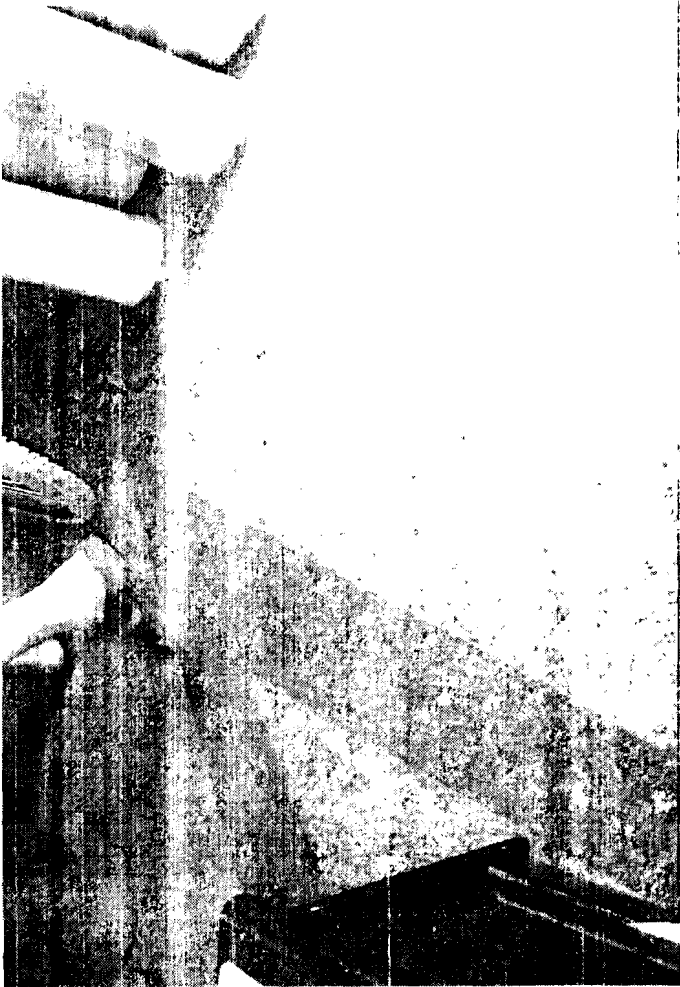
23.07.2012 г.
гр.Казанлък

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





CR 2 A 4



108



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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

Председател на УС на КНОБ

108



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: КАЗАНЛЪК

ОБЛАСТ: СТАРА ЗАГОРА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

Вписване по ЗС/ПВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

Др. вх рег. №: 1103
 Акт 26 том 1 н.р. 646 п. 38995
 02-03-2012
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
 Борзика Дзикова
 /име, презиме и фамилия/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1140

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 228

Досие 352 Картотека 1



1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	28.02.2012 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС, §7 т.4 и т.6 от ПЗРЗМСМА; §42 от ЗИДЗОС, Заповед № 306 от 28.02.2012 г. на кмета
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	урегулиран поземлен имот ,с обща площ 299,00 кв.м. (двеста деветдесет и девет кв.м.) отреден "За обществено делово обслужване", ведно с построената сграда, с предназначение „Обществена тоалетна" със застроена площ ЗП=66(шестдесет и шест)кв.м., на един етаж-полуподземен масивна конструкция, построена 1970 (хиляда деветстотин и седемдесета) година. За сградата е издадено удостоверение № 44/2012 г. по § 16 ал. 1 от ЗУТ.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 132 УПИ: IV Заповед: № 1448/ 2011 г пл./ид. №: 926 местност: ж.к.: ул: №: бл: вх: ет: ап.№:
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	север и изток - алея, юг – УПИ I-8704 "За автогара", запад – тротоар(улична регулация -ул."Софроний" и ул."Бр.Миладинови")
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	17 928,50 лева

109



ОПШИНСКА КАЗАНЛЪК

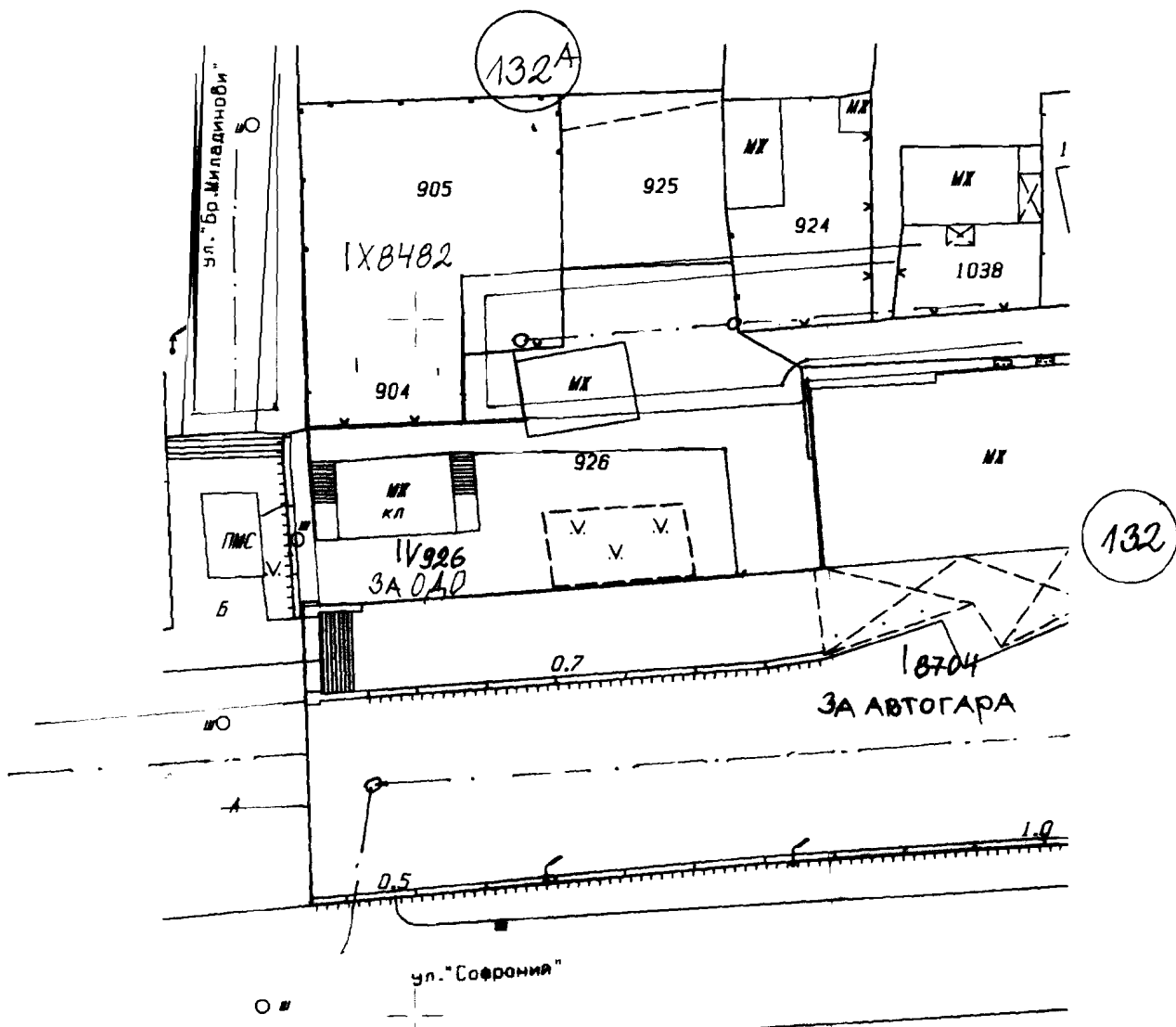
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

СКИЦА № 254/14.06.2012г. М 1:500

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот..... 14.926, кв. 132^А, кад. район 504 гр/с/ КАЗАНЛЪК
Площ по действащ ПУП..... 299
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 1448/20.11.11, предходен ПУП заповед №.....
Кадастрален план одобрен със заповед № 94-02-14-192/19.07

Собственици:

1. ОБЩИНСКО....., с док. за собств. АДС № 1140/28.02.2012г.
- 2....., с док. за собств.....
- 3....., с док. за собств.....



ЗАБЕЛЕЖКА:

Скицата да послужи за....., Такса.....

Изработил.....

ИВ. ЦАРОВА



Съгласувал.....

(.....)

Изх. № 7404000562 / 04.07.2012 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 Георгиева Стоянова

Адрес за кореспонденция

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

други данни: кадастрален номер 926 от 1987 квартал 132А, УПИ парцел IV-926 одобрен през 2011 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. собственика части	стойност за стойност за обекта
Други нежилни обекти	66			1/1	12 546,50
ТОАЛЕТНА					12 546,50
Земя	299			1/1	5 382,00
					5 382,00

данъчната оценка е:

за описания имот

17928,50 лв.

СЕДЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика

17928,50 лв.

СЕДЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

Обща площ:

299,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000562/04.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

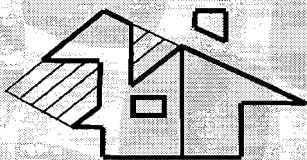
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 04.07.2012 г.

Подпис:

Издал: Милена Иванова Трифонова



112



"БАЛКАНИНВЕСТ" ЕООД

БЪЛГАРИЯ - КАЗАНЛЪК 6100, ул."Славянска" № 10

ТЕЛЕФОНИ: Управител-/0431/63101, Гл.счетоводител-/0431/62003, Факс: /0431/63101

Изх. № 125/20.08.2012г.

Пазарна оценка
на
Масивна сграда - "Обществена тоалетна"
УПИ IV-926,кв.132,гр.Казанлък
17 500 лв.
/седемнадесет хиляди и петстотин лв./
Собственост: Община Казанлък

Конструкция: масивна,монолитна
Застроена площ от 66.00м²

Местоположение: гр.Казанлък,обл.Ст.Загора

Сътрудник:.....
/техн.А.Чолакова/

Управител:.....
/инж.Т.Иванова/
Лицензиран оценител недвижими имоти
Сертификат Рег.№100101674 от 30.07.2010г.

20.08.2012 год.
гр.Казанлък

Резюме:

Вид на оценявания обект:	Едноетажна сграда-"обществена тоалетна" построена в УПИ IV-926,кв.132,по плана на гр.Казанлък
Собственик:	Община Казанлък,съгласно Акт за собственост № 1140 от 28.02.2012г.
Технически параметри:	Едноетажна сграда – 66.00м²
Местонахождение:	гр.Казанлък, Втори функционален тип по ЕКНМ в РБългария
Местонахождение на територията на населеното място:	Втора строителна зона
Година на строителство:	1970год.
Вид строителство:	Масивна – монолитна
Описание на обекта:	Масивна сграда на един етаж - полуподземен, предназначена за "Обществена тоалетна". Източна част/за мъже/-състояща се от: вход-стълбище, коридор, мокро помещение-умивалник,две кабини. Западна част/за жени/-състояща се от: вход-стълбище, коридор, мокро помещение-умивалник,три кабини,склад.
За какво се използва обекта:	Обекта се използва по предназначение
За какво може да се ползва:	Обществена тоалетна
Оценка:	
Дата на оценката:	20.08.2012
Приложени стандарти за стойността:	Пазарна стойност Ликвидационна стойност
Използвани методи на оценката	Метод на вещната/възстановителна стойност Метод на приходната стойност и пазарните сравнения
Крайна оценка:	17 485 лв.
Справедлива пазарна стойност:	17 500 лв.

Лицензиран оценител:.....
/инж.Т.Иванова/

Сътрудник:.....
/А.Чолакова/

114

ДОКЛАД

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот- Сграда с предназначение "Обществена тоалетна" построена в УПИ IV-926 в кв.132 по плана на гр.Казанлък обл.Ст.Загора.

Възложител: Община Казанлък -Договор № Д06-117 от 10.08.2012г.

Изпълнител: "Балканинвест"ЕООД,Казанлък,екип с ръководител инж.Т.Иванова, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност Рег.№100101674 от 30 юли 2010год. - оценител недвижими имоти, издаден от КНОБ,София

Обект на оценката: Масивна сграда на един етаж – "Обществена тоалетна" със ЗП от 66.00м², построена в УПИ IV-926 в кв.132 по плана на гр.Казанлък

Цел на оценката: Определяне на пазарна стойност на обекта.

Ефективна дата на оценката: 20.08.2012 год.

Срок на валидност на оценката: Шест месеца от ефективната дата на оценка

Приложени стандарти за стойността:

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

Ликвидационна стойност /бърза или ускорена ликвидация/ на обекта – предполагаемата реализуема стойност, която продавачът може да получи от разпродажба на активите на оценяваният обект или обособена част от него за много кратко време, без предварителна подготовка, без търсене на най-добрата оферта. На потенциалният купувач се предоставя възможността да закупи активите такива, "каквито са и където са".

Използвани методи на оценка:

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

2.Метод на Приходната стойност –настояща стойност на обекта, получена чрез дисконтиране на бъдещи чисти парични потоци,реализирани за определен период от време.

Правен статут на обекта:

Оценяваният обект е частна собственост на **Община Казанлък**, съгласно акт №1140 от 28.02.2012г. – част.общинска и скица № 954/04.06.2012г.

Обекта е със стабилен градоустройствен статут по регулационния план в кв.132 по плана на гр.Казанлък.

По данни от собственика, върху имота няма вещни тежести, няма правни спорове за собствеността и ползването на обекта на оценката.

Обобщено описание на района:

Местонахождение на района:

Населено място: **гр.Казанлък**
Функционален тип: **Втори** по ЕКНМ в РБългария
Зона: **Втора** строителна зона на града
Квартал: **132,УПИ IV-926**

Привлекателност:

отлична	Мн.добра	добра	задоволителна	лоша
---------	----------	--------------	---------------	------

Поддържане:

отлично	Мн.добро	добро	задоволително	лошо
---------	----------	--------------	---------------	------

Тенденции за развитие на района:

отлични	Мн.добри	добри	задоволителни	лоши
---------	----------	--------------	---------------	------

Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:

голямо	средно	липсва
--------	--------	---------------

Тенденции за движение на пазарните цени в района:

нарастват	запазват се	намаляват
-----------	--------------------	-----------

Инженерна инфраструктура на района:

вода	канал	Ел.захр.	Районно осветл.	Спирка общ.тр.
да	да	да	да	да, близка

Коментар: Обектът се намира във втора зона в добре поддържан и благоустроен квартал с прокарани водопровод канализация, ел.захранване, районно осветление. Около обекта има изградена вертикална планировка, намира се в непосредствена близост до Автогара Казанлък и обслужва предимно нея. Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид в този район - **липсва**. Обектът не попада в район с влошени екологични характеристики

Строителни и конструктивни характеристики на обекта:

Показатели	
Година на построяв.	Около 1970г.
Застроена площ:	66.00м²
Етажност:	Един-полуподземен
Вид на к-ия:	Масивна, монолитна
Вид на обекта:	Самостоятелна сграда
Покрив:	Стоманобетонна плоча, с хидроизолация,
Стени:	тухлени зидове, външна и вътрешна мазилка, фаянс. облицовка-амортизирана
Под:	Теракотна настилка -амортизиран
Основи:	Бетониви
Дограма:	Дървена и метална
Инсталации:	Ел и ВиК инсталации
Помещения:	Обособени две тоалетни: Източна част-тоалетна за мъже , стълбище, коридор умивалник, две кабинни Западна част-тоалетна за жени -стълбище коридор, умивалник, три кабинни и склад.

Коментар: Обектът е сграда с отстъпено право на строеж, неотделимо прикрупена към терена. Носещата конструкция на сградата е масивна, намира се в добро състояние.

Довършителните работи като: фаянс, теракота, дограма, санитарни принадлежности са за основен ремонт и подмяна.

В момента на оценката обекта се използва по предназначение.

116

I.Оценка по Метода на Възстановителната стойност:

На обекта на оценката е направен оглед и съответното архитектурно заснемане на място. Изпълнените СМР са остойностени съобразно действащите в настоящия момент цени за труд, материали, механизация и транспортни разходи. Цената за един квадратен метър застроена площ е определена на база данни за цени на СМР публикувани в специализираното издание "Строителен надзор" и "Справочник за цени в строителството" към 2012г., както и обобщени данни за строителната стойност на различните по предназначението си видове сгради. При определяне на строителната стойност е взето в предвид реалното състояние на конструкцията и степента на амортизация на довършителните и инсталационни работи. В цената на СМР е включена и печалбата на строителния предприемач, разходите за контрол и проектиране. Довършителните работи са **стандартно** изпълнение.

Цена на квадратен метър застроена площ:

Вид:	лв./м ²
1	2
Право на строеж	25.00 лв.
Сграда	300.00лв.

Вещна стойност:

Право на строеж:	ЗП - 66.00 м²
Стойност:	66.00м ² x 25 лв./м ² = 1 650 лв.
Стойност на правото на строеж	1650лв.
Стойност на сградата:	ЗП - 66.00 м² 66.00м ² x 300 лв./м ² = 19 800лв
Овехтяване и недостатъци:	35 % x 19 800лв./м ² = 6 930лв.
Инвентарна стойност	19 800лв. - 6 930лв. = 12 870лв.
Стойност на сградата	12 870 лв.
Активна стойност на имота-Пр.настроеж+ сграда:	16 500 лв. + 12 870лв. = 14 520 лв.
Вещна стойност на имота:	14 520 лв.

II. Оценка по Метода на приходната стойност:

Методът е оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот и подобни него, които са били продадени публично, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. 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.

Имайки в предвид данните събрани от оценителите и интервютата проведени с агенции за недвижими имоти, за имоти с пазарни и строителни характеристики близки до тази на оценявания имот, в този район **средната пазарна цена за отдаване под наем** на за м²/ застроена площ е около **1.30 лв/м²**, ако се направи основен ремонт.

Оценителят счита че оценяваният обект е **реално продаваем**.

При направените изчисления се отчита данъка, който трябва да се плати от собственика. Получената печалба се капитализира.

Приходна стойност:

Стойност на сградата:	ЗП = 66.00м²
Брутен доход за 1година:	66.00м ² x 1.30 лв/м ² x12 мес.= 1 030лв
Блутен доход за 1 година:	1 030 лв.
Остатъчна продължител.:	50 години
Коефициент на капитализ.	5%
Аньюитетен фактор:	18.2559
Приходна стойност:	1 030 лв x 18.2559 = 18 803лв
Активна стойност:	16 500лв + 18 803 лв. = 20 453 лв.

Приходна стойност: 20 450 лв.

Заклучение за крайна оценка на недвижимият имот:

Метод на оценка	Стойност /лв/	Тегловен коефициент	Претеглена стойност /лв/
Оценка по метода на вещната стойност:	14 520	0.50	7 260
Оценка по метода на Приходната стойност:	20 453	0.50	10 226
Справедлива пазарна стойност /СПС/:			17 486

Коментар: Направените оценки по избраните методи образуват ценови диапазон, в чиито рамки се търси и крайната оценка. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието на пазара на недвижими имоти в района, в който се намира оценявания обект, към датата на оценката. Обектът е реално продаваем при нужда,но изисква специален купувач.

Крайна оценка на недвижимият имот:

17 500лв.

/седемнадесет хиляди и петстотин лв. /

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 и са в зависимост от изчислената стойност.
5. Всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията представени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се предполага, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената му информация.

Съставителят на този доклад, обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен е **само** за служебно ползване от **Община Казанлък**, и че той е собственост единствено на **Възложителя**. Той не може да бъде копиран и използван за каквито и да е цели без писменото разрешение от **Възложителя – Община Казанлък** без съгласието на **съставителя – "Балканинвест" ЕООД, Казанлък**.

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.

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.

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

Коефициент на капитализация: Множител за трансформиране на годишния доход от собственост в стойност на оценявания обект.

Брутен наемен множител: Отношението между продажните цени и brutните годишни наеми за обекти, сравними с оценявания.

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.

Полезна площ: Площта на обекта, ограничена от вътрешните конструктивни очертания на ограждащите стени.

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

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

Лицензиран оценител:.....
/инж.Т.Иванова/

Сътрудник:.....
/техн.А.Чолакова/

20.08. 2012г.
Гр.Казанлък

119

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Подписаната инж.Теменужка Борисова Иванова ЕГН 4403195510
адрес: гр.Казанлък,ул."Славянска"10, в качеството си на оценител на общински
недвижим имот съгласно **Сертификат за оценителска правоспособност**
Рег.№100101674 от 30 юли 2010год., във връзка с изготвената
пазарна оценка на общински имоти:

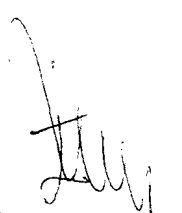
- **Сграда "Обществена тоалетна" УПИ IV- 926,кв.132по плана на**
гр.Казанлък.
/Договор №Д06-117 от 10.08.2012г./

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 оценката 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 оценката или към възложителя на оценката.

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

20.08.2012г.
гр.Казанлък


/инж.Т.Иванова/

120

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

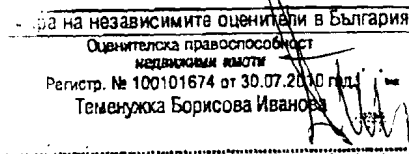
Рег. № 100101674 от 30 юли 2010 год.

ТЕМЕНУЖКА БОРИСОВА ИВАНОВА

родена на 19 март 1944 год. в гр. Павликени, община Павликени

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 7144 от 19.05.1998 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:.....

Вписване по ЗС/ПВ

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

Вх. рег. №: 1135 05-03-2012

Актуален № 51 том 4 стр. 672 п. 39025

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Галина Георгиева Стоянова

/име, презиме и фамилия/

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 1141

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 228

Досие 353 Картотека 1



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	02.03.2012 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС; §7, ал.1, т.3 от ПЗРЗМСМА; §42 от ЗИДЗОС; Заповед №317/02.03.2012 г. на кмета
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:	част от УПИ , с обща площ 288,00 кв.м. (двеста осемдесет и осем кв.м.) 1/2(една втора) идеална част от земя с обща площ 288кв.м., ведно с построените в нея: Част(стая с изложение запад и ЗП=11(единадесет) кв.м. и 1/2 (една втора)ид. част от изба с пол. площ 11,15(единадесет цяло 0,15) кв.м.) от едноетажна жилищна СГРАДА, полумасивна конструкция, построена 1940(хиляда деветстотин и четиридесета) година; СГРАДА, жилищна, едноетажна, полумасивна конструкция, построена 1930(хиляда деветстотин и тридесета) г., ЗП= 40(четиридесет)кв.м.; Част-1/2(една втора) ид. част от едноетажна стопанска СГРАДА, паянтова конструкция, ЗП=12(дванадесет) кв.м., построена 1930 (хиляда деветстотин и тридесета) година;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	област Стара Загора, община Казанлък, гр.(с.) гр.Казанлък ЕКАТТЕ: 35167 кв: 167 УПИ: XXIII Заповед: №682/2006 г. пл./ид. №: 5866 местност: ж.к.: ул: Д-Р ХРИСТО БАЕВ №: 3 бл: вх: ет: ап.№:
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	от север-УПИ XX-5863; изток-УПИ XXII-5865 юг-ул."Д-р Баев"; запад-УПИ XXIV-5850;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	10 188,70 лева

122

Изработил: Съгласувал:

Изм. № 7404000890 / 26.07.2012 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.Д-Р ХРИСТО БАЕВ N: 3

други данни: кадастрален номер от квартал 167, УПИ парцел XXIII одобрен през 2006 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Жилище ЧАСТ ОТ ЖИЛ.СГР.	11	5.575		1/1	1 546,00	1 546,00
Жилище	40			1/1	4 879,90	4 879,90
Земя	144			1/1	3 628,80	3 628,80

данъчната оценка е:

за описания имот

10054,70 лв.

ДЕСЕТ ХИЛЯДИ ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика

10054,70 лв.

ДЕСЕТ ХИЛЯДИ ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 70 СТ.

Обща площ:

144,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000890/26.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 26.07.2012 г.

Подпис:

Издаде: Мая Матеева Узунова

195

ПАЗАРНА ОЦЕНКА на

**½ идеални части от УПИ XXIII – 5866 в кв. 167 по плана на гр. Казанлък,
ведно с построените в него: стая със застроена площ 11 кв.м. и ½
идеална част от изба с полезна площ 11,15 кв.м. от едноетажна жилищна
сграда с полумасивна конструкция, и едноетажна жилищна сграда с
площ от 40 кв.м. – полумасивна конструкция.**

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

земя
сгради
СТОЙНОСТ НА ИМОТА

26 500 лв
5 900 ~~лв~~
32 400 лв.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 1001009339 от 14.12.2009 г.
Боряна Веселинова Мънева

август 2012
Казанлък

126

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:

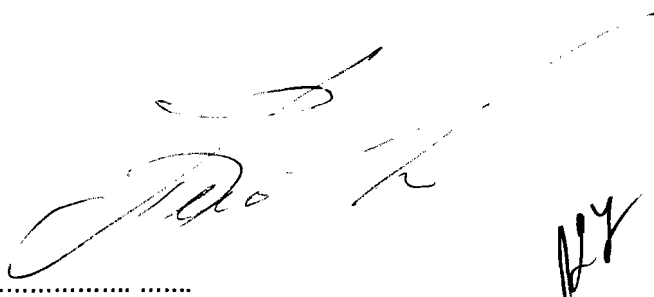
- ½ идеални части от УПИ XXIII – 5866 в кв. 167 по плана на гр. Казанлък,
ведно с построените в него: стая със застроена площ 11 кв.м. и ½ идеална част от
изба с полезна площ 11,15 кв.м. от едноетажна жилищна сграда с полумасивна
конструкция, и едноетажна жилищна сграда с площ от 40 кв.м. – полумасивна
конструкция.

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



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на Общински имот, представляващ ½ идеални части от УПИ XXIII – 5866, целият с площ 288кв.м., в кв. 167, съгласно ПУП на гр. Казанлък, одобрен със Заповед № 113/1994г. и ПР, одобрен със Заповед № 682/2006г., административен адрес: гр. Казанлък, ул. „Д-р Баетов“ №3, ведно с построените в него: Част - стая с изложение запад и застроена площ 11кв.м. и ½ идеална част от изба с полезна площ 11,15кв.м. от едноетажна жилищна сграда с полумасивна конструкция, и едноетажна жилищна сграда с площ от 40кв.м. – полумасивна конструкция.

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Договор за възлагане № Д06-111/10.08.2012г.

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

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

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на възстановителна стойност
- Метод на пазарните сравнения
- Ликвидна стойност

Дата на извършен оглед на имота: 15.08.2012г.

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, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- 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 и 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.
- За получена информация по стойността на имота след предаване на оценката, изпълнителя 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 № 1141 за частна общинска собственост от 02.03.2012
- Скица №952/4.06.2012г.
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания имот
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

2.1. Местоположение УПИ XXIII – 5866 в кв. 167, по плана на град Казанлък се намира в идеалния център на града. В непосредствена близост са разположени: кино, театър, медицински център, исторически музей, художествена галерия, търговски обекти, заведения за бързо хранене и кафенета.

128

Теренът е равнинен.

Основните елементи на инженерната инфраструктура са изградени.

До имота се достига по път с трайна настилка - ул. др. Баев

2.2. Правен статут

Съгласно:

- Акт № 1141 за частна общинска собственост от 02.03.2012
- Скица №952/4.06.2012г.

Община Казанлък е собственик на $\frac{1}{2}$ идеална част от земята с обща площ 288кв.м., ведно с построените в нея: част(стая с изложение запад и ЗП 11кв.м. и $\frac{1}{2}$ ид.част от изба с полезна площ 11,15кв.м.) от едноетажна жилищна СГРАДА, поумасивна конструкция, построена 1940година; СГРАДА, жилищна, едноетажна полумасивна конструкция, построена 1930г., ЗП 40кв.м.; Част – $\frac{1}{2}$ ид. Част от едноетажна стопанска СГРАДА, паянтова конструкция, ЗП 12кв.в., построена 1930г.

ИМОТЪТ е съсобствен

Собственици:

1. Община Казанлък
2. Кръстю Пеев Кишев
3. Даниела Емилова Иванова

2.3. Описание на имота

На обекта е направен външен оглед, направени са следните констатации:

Парцелът е ограден по външна регулационна линия с плътна дървена ограда с височина ~2,20м. Видимостта към вътрешността на имота е ограничена, виждат се: стари постройки от кирпич с частично разрушени стени, липсва дограма; Провиснал скатен покрив с покритие от керемиди; дворът е в бурени и строителни отпадъци – вероятно от срутените стени

Постройките не са идентифицирани.

Не е осигурен достъп за оглед, настоящият доклад е изготвен на основание предоставените документи и направен външен оглед.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

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.

3.1. 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 и степента на амортизация на отделните видове работи.

129

Строителна стойност на 1 кв.м. СМР	520 лв.
Обща стойност	20 800 лв.
Стойност с подобрения	24 960 лв.
Обща експлоатационна годност	100 год.
Възраст към датата на оценката	82 год.
Година на построяване	1930 год.
Остатъчна експлоатационна годност	18 год.
Овехтяване %	75 %
Овехтяване в лв.	18 625 лв.
Вещна стойност жилищна сграда	6 335 лв./кв.м.
В.С на кв.м.	158 лв./кв.м.
Площ - стая	11 кв.м.
Строителна стойност на 1 кв.м. СМР	520 лв.
Обща стойност	5720 лв.
Стойност с подобрения	6864 лв.
Обща експлоатационна годност	100 год.
Възраст към датата на оценката	72 год.
Година на построяване	1940 год.
Остатъчна експлоатационна годност	28 год.
Овехтяване %	62 %
Овехтяване в лв.	4250 лв.
Вещна стойност	2614 лв./кв.м.
ОБЩА СТОЙНОСТ НА СГРАДИТЕ	8 950 лв.

3.2. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

А) СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

Подбрани са обекти близки по местоположение и строителни характеристики на оценявания обект.

След направените проучвания и събраната информация за пазара на недвижимите имотите в района на оценявания се формира пазарна стойност в диапазон от 200-230 лв./кв.м.

Сравнение:1	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, '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) http://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r134467716445964&f1=details	230
Сравнение:2	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, Кантора за недвижими имоти 'ПЕРЕЛИК' продава Дворно Място с площ от 320 кв. м. , находящо се във 2-ра градска зона -подходящо за жилищно строителство - 67 000 лв. (209.37 лв./кв.м) http://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r134467768475105&f1=details	209,37
Сравнение: 3	Продава ПАРЦЕЛ, област Стара Загора, гр. Казанлък, Кантора за недвижими имоти 'ПЕРЕЛИК' 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) http://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r134467608209957&f1=details	205,88

Средната офертна стойност на подбраните аналози е 215лв/кв.м., стойността е скантирана с 5% за реализация на пазара и 40% за съсобственост. Прието 123лв/кв.м.

Определена по метода на пазарните сравнения, стойността на: ½ идеални части от УПИ XXIII – 5866, целият с площ 288кв.м., в кв. 167 по плана на гр. Казанлък е определена в следващата таблица

сравнителен метод - земя

прието		215 лв
корекционен коеф. - оферта		0,85
Корегирана стойност		183 лв
стойност на УПИ с площ	288кв.м.	52 632 лв
оценка на:		
1/2 от 288 идеални части	144кв.м.	
корекц. Коф. За съсобственост		0,7
корегирана стойност		128 лв
стойност на 1/2 и.ч. от УПИ с площ 288кв.м.		18 421 лв

Б) ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

Метод на остатъчната стойност се използва при оценка на незавършено строителство, незастроени и застроени терени, когато оценителят прецени, че оценяваният имот ще е по-ценен, ако може да се разработи, преустрои или ползва с друго различно от съществуващото предназначение.

СЪЩНОСТ: разходите за извършване на предлаганото развитие се извеждат от стойността на завършеното развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта за въпросния терен.

При използването на този метод оценителят изхожда от следните предпоставки:

- ↓ Строежът и продажбата се осъществяват в разумен период от време;
- ↓ Разходите по експертен път на база пазарни аналози и изчисления;
- ↓ Очакваните приходи са дисконтирани към настоящия момент

Направен е анализ на пазара за продажба на недвижими имоти в района, налагат се следните изводи: стойността на НС жилищна площ варира в диапазон 420-500евро/кв.м., стойността на търговска площ – 900-1500евро на кв.м., офис помещения – 480-550евро/кв.м.

За конкретния случай са приети следните стойности: жилищна площ – 450евро/кв.м.; търговска площ -1000евро/кв.м.

Оценка на земята

площ на УПИ	288		
плътност на застрояване	100%		
Кинт	3		
озеленяване	0,3		
етажност	5		
ЗП	202		
партер - търговски	202	309лв/кв.м.	62 258 лв
РЗП надземно - жилища	806,4	261лв./кв.м.	210 276 лв
РЗП - подземно	202	104лв./кв.м.	21 028 лв
обща застроена площ	1008		
съпътстващи разходи	20%		46 261 лв
вещна стойност			339 822 лв

стойност на проекта		€/кв.м.	
търговска площ	161	1000€/кв.м.	161 280 €
нетна жилищна площ	806,4	450	362 880 €
подземни гаражи	0	0	- €
строителна печалба	15%		78 624 €
разходи по придобиване	6%		21 773 €
комисионни и такси	5%		18 144 €
стойност на земята в евро			65 797 €

стойност на земята в лева		128 687 лв
корекционен коеф. за съсобственост		0,6
СТОЙНОСТ НА ½ ид.ч. от 288кв.м.	144	38 606 лв

В) ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност на земята е получена чрез относително притегляне на стойностите по избраните два метода.

	стойност	теглови коеф.	
остатъчен метод	38 606 лв	0,4	15 442 лв
сравнителен метод	18 421 лв	0,6	11 053 лв
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА			26 95 лв

3.3. ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ:

Определена по метода на възстановителната стойност, стойността на Общински имот, представляващ ½ идеални части от УПИ XXIII – 5866, целият с площ 288кв.м., в кв. 167, съгласно ПУП на гр. Казанлък, одобрен със Заповед № 113/1994г. и ПР, одобрен със Заповед № 682/2006г., административен адрес: гр. Казанлък, ул. „Д-р Баетев“ №3, ведно с построените в него: Част (стая с изложение запад и застроена площ 11кв.м. и ½ идеална част от изба с полезна площ 11,15кв.м. от едноетажна жилищна сграда с полумасивна конструкция), и едноетажна жилищна сграда с площ от 40кв.м. – полумасивна конструкция, е определена на:

сгради	8 949 лв
земя	26 495 лв
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ЗЕМЯ И СГРАДИ	35 444 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

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

Сравнение:1	Продава КЪЩА, област Стара Загора, гр. Казанлък, едноетажна, тухлена Къща с Дворно Място с площ от 232 кв. м. - широк център 42 000 лв. (700 лв./кв.м) http://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j133310083909392&f1=details	700
Сравнение:2	Продава КЪЩА, област Стара Загора, гр. Казанлък, едноетажна, тухлена Къща-близнак -широк център. Къщата е с Дворно Място с площ от 162 кв. м., ЗП 60кв.м. - 68 000 лв. (1133.33 лв./кв.м) http://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j132740152868117&f1=details	1133,33

132

Продава КЪЩА, област Стара Загора, гр. Казанлък, едноетажна
 къщана гредоред, дворно място с площ от 352 кв. м., ЗП 65кв.м.
 52 000 лв. (800 лв./кв.м)
 Сравнение: 3 <http://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j134484295924893&f1=details> 800

Средната офертна стойност на подбраните сравнения е 878лв/кв.м. – редуцирана към жилищната площ. Предвид характеристиките на конкретния имот е прието скотиране 15% за реализация на пазара и 40% за състояние на имота. Прието 448лв/кв.м. за жилищна сграда и 50% - 224лв/кв.м. за второстепената постройка

Определена по метода на пазарните аналози, стойността на имота е:

едноетажна жилищна сграда	448лв/кв.м.	40кв.м.	17 900лв
част - стая с изложение запад	224лв./кв.м.	11кв.м.	2 500
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			20 400лв.

5. 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 имота е оределена на:

земя	18 550 лв
сгради	4 130 лв
ЛИКВИДНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	22 680 лв

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на: Общински имот, представляващ ½ идеални части от УПИ XXIII – 5866, целият с площ 288кв.м., в кв. 167, съгласно ПУП на гр. Казанлък, одобрен със Заповед № 113/1994г. и ПР, одобрен със Заповед № 682/2006г., административен адрес: гр. Казанлък, ул. „Д-р Баетев“ №3, ведно с построените в него: Част (стая с изложение запад и застроена площ 11кв.м. и ½ идеална част от изба с полезна площ 11,15кв.м. от едноетажна жилищна сграда с полумасивна конструкция), и едноетажна жилищна сграда с площ от 40кв.м. – полумасивна конструкция

133

е получена чрез относително притегляне на стойностите по избраните методи.
Сравнителния метод на база пазарни аналози има по - голяма значимост, тъй като показва обективните възможности за пазарна реализация.

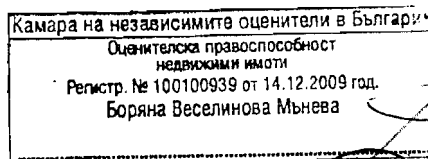
	стойност	теглови коеф.	
сравнителен метод	20 400 лв	0,2	4 080 лв
възстановителен метод	35 444 лв	0,8	28 355 лв
Пазарня стойност			32 435 лв

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

земя	26 500 лв
сгради	5 900 €
СТОЙНОСТ НА ИМОТА	32 400 лв.

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

Изготвил оценката:



.....
инж. Боряна Мънева

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 1141 за частна общинска собственост от 02.03.2012
2. Скица №952/4.06.2012г.
3. Сертификат на оценителя

134

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 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 във исполнение на
Лиценз № 11433 от 26.06 2008 год. от Агенцията за приватизация

Боряна с оригинал!
[Signature]

135

.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

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:

Ох № 11 13

№ 100 - 1111 122

Н. 15920

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борислав Симеонов

/име, презиме и фамилия/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 540

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 108

Картотека 1

Досие 226

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: 18.02.2008

2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ чл.56, чл.2, ал.1, т.7 от ЗОС

3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

ГАРАЖНА КЛЕТКА N ,с обща площ 22.95 кв.м.

(двадесет и две цяло и 0.95 кв.м.)

ГАРАЖ № 5/пет/

к-ция масивна

Г-на на пост 2008 (две хилядна и осма)

в това число 0,69%/нула цяло шестдесет и девет процента/ид.части от общите части на сградата

и правото на строеж върху терена

4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

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

кв: 53

УПИ: I

Заповед: №738/2001г.

пл. №:

местност:

ж.к.: Западно разширение ул: 23 ПЕХ.ШИПЧЕНСКИ ПОЛК №: 107

бл:

вх: Б

ет: 0

ап.№:

5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

от долу-сутерен;горе-ап.№9;юг-гараж№10 и запад-гараж№6

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

3823,50

7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

няма-новопостроен

136

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ:

няма

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

няма

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:**Име****Основание****Дата**

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

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Олга Тенева Бобчева

, гл. експерт

(трите имена и длъжност)

Подпис:.....

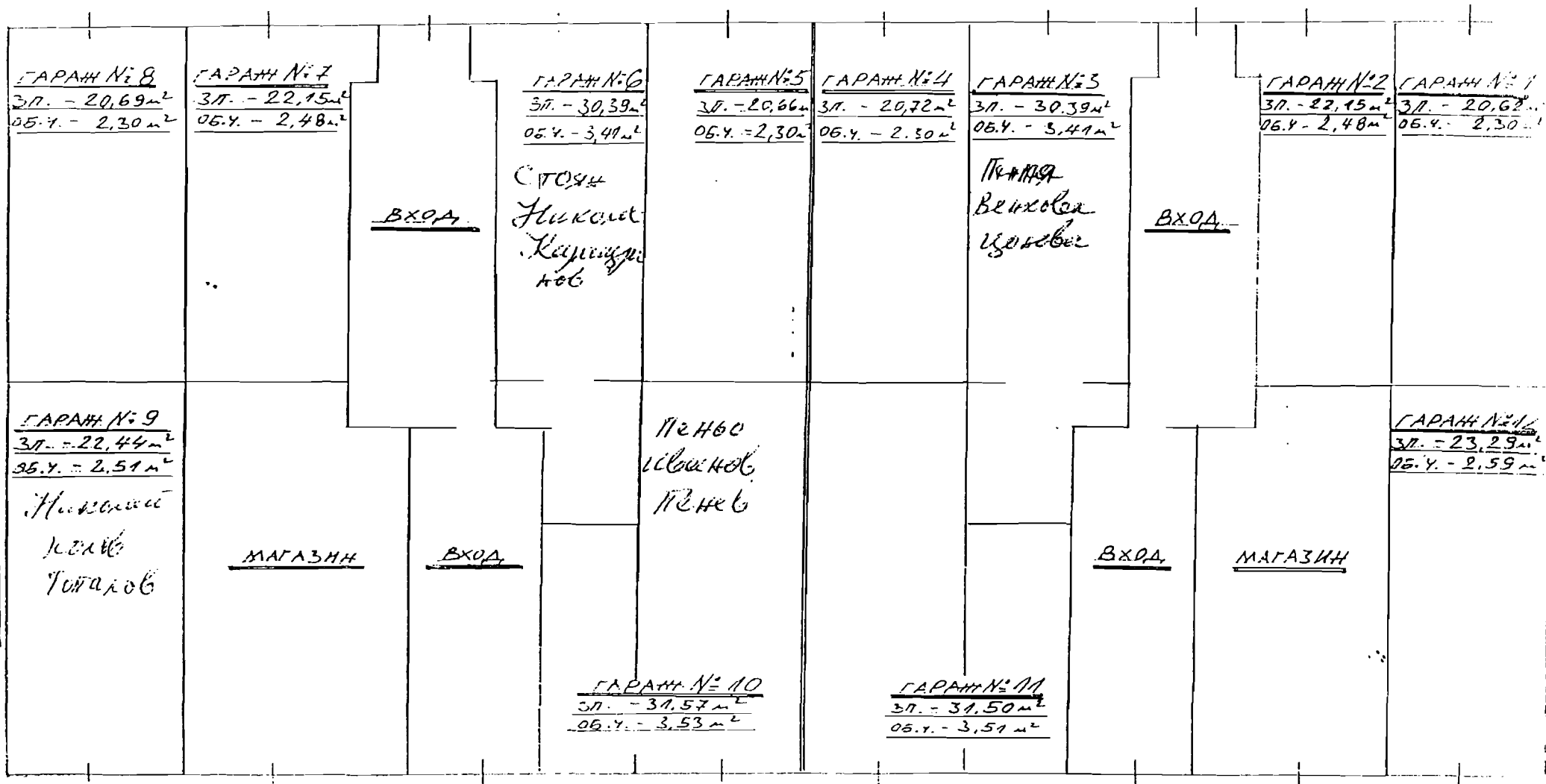
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

По строителна документация -секция 6ВГ, жилищна група "Б" в жил. зона "23 пех. шипченски полк" гр. Казанлък. Сградата е построена въз основа на договор за учредено право на строеж от 12.03.1997г между "Арсенал" АД и община Казанлък. Построена е в груб строеж, съгласно удостоверение №80/12.02.2008г на ст. експерт "ВЕ" при община Казанлък.

138

СХЕМА

НА ГАРАНТИТЕ В СЕКЦИЯ „БВГ“ ЖИЛ. ГРУПА „Б“
ЖИЛ. ЗОНА „23-ТИ ПЛП“ КВ. 235 ГР. КАЗАНЛЪК



Изх. № 7404000567 / 04.07.2012 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 Георгиева Стоянова

Адрес за кореспонденция

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 бул.23-ТИ ПЕХ.ШИПЧ.ПОЛК N: 107 вх.Б

други данни: кадастрален номер от 2001 квартал 53, УПИ парцел I одобрен през 2001 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Гараж ГАРАЖНА КЛЕТКА № 5	22.95			1/1	6 882,20	6 882,20
данъчната оценка е:						
за описания имот					6882,20 лв.	
ШЕСТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 20 СТ.						
за собственика					6882,20 лв.	
ШЕСТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 20 СТ.						
Обща площ:					кв.м	

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000567/04.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 04.07.2012 г.

Подпис:

Издаде: Милена Иванова Трифорова



139



"БАЛКАНИНВЕСТ" ЕООД

БЪЛГАРИЯ - КАЗАНЛЪК 6100, ул."Славянска" № 10

ТЕЛЕФОНИ: Управител-/0431/63101, Гл.счетоводител-/0431/62003, Факс: /0431/63101

Изх. № 117/20.07.2012 г.

ПАЗАРНА ОЦЕНКА-АКТУАЛИЗАЦИЯ

на недвижим имот:

Гаражна клетка № 5-секция "6ВГ",бл.№107

находяща се в жилищна сграда:

Жилищна група "Б",бул."23-ти ПШП",гр.Казанлък

10 000лв

/десет хиляди лева/

Собственост: Община Казанлък

Техн.Изпълнител:.....
/техн.А.Чолакова/

"Балканинвест"ЕООД,Казанлък:

Управител:.....
*/инж.Т.Иванова/

20.07.2012 г.
гр.Казанлък

Оценителен Доклад

Предмет на заданието: Оценка на недвижим имот-Гаражна клетка №5-вх."Б" в секция "6ВГ",бл.№107 част от масивна пететажна,жилищна сграда,Група "Б" с подблоково строителство гаражни клетки построена с отстъпено право на строеж върху държавна земя,находяща се в кв.53,бул.23-ти ПШП,в УПИ I-ви по плана на град Казанлък, обл.Ст.Загора.

Възложител: Община Казанлък, Договор № Д-06-100/ от 17.07.2012г.

Изпълнител:"Балканинвест"ЕООД,Казанлък,чрез екип с ръководител инж.Т.Иванова притежаващ Сертификат Рег.№100101674/30.07.2010г-оценител недвижими имоти, издаден от КНОБ,София.

Цел на оценката: Определяне пазарната стойност на обекта с оглед продажба
Ефективна дата на оценката: 20.07.2012 год.

Приложени стандарти за стойността:

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

Ликвидационна стойност: /бърза или ускорена ликвидация/ - предполагаемата реализуема стойност, която продавачът може да получи от разпродажбата на активите на оценяваният обект или обособена част от него за много кратко време, без предварителна подготовка,без търсене на най-добрата оферта.

На потенциалният купувач се предоставя възможността да закупи активите,"такива каквито и където са".

Използвани методи на оценка:

1.Метод на "Вещната стойност"/метод на разходите/ - текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на обекта с отчитане на степента на овехтяването му. стойност като се взема в предвид местните и регионални пазарни отношения.

2.Метод на пазарните сравнения – базира се на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, близки по качества и параметри до оценявания.

Правен статут на оценявания обект:

Оценяваните обекти са **собственост на Община Казанлък**, съгласно:

Акт №540 от 18.02.2008г. и **Удостоверение** №62 от 25.10.2010г.за въвеждане в експлоатация на секция "6ВГ" - **частна общинска собственост**.

По данни от собственика, върху имота няма вещни тежести, няма правни спорове за собствеността и ползването на имота, обект на оценката.

Обобщено описание на района:

Населено място: Град Казанлък, II-ри функц.тип по ЕКНМ

Квартал: кв.53 по плана на гр.Казанлък

Зона: Втора строителна зона

Привлекателност:

отлична	Мн.добра	~~добра~~	задоволителна	лоша
---------	----------	------------------	---------------	------

Потдръжане:

отлично	Мн.добро	~~добро~~	задоволително	лошо
---------	----------	------------------	---------------	------

Тенденция за развитие на района:

отлични	Мн.добри	~~добри~~	задоволителни	лоши
---------	----------	------------------	---------------	------

Пазарно предлагане на собственост от оценяваният вид:

голямо	~~средно~~	малко
--------	-------------------	-------

Тенденции за движение на пазарните цени в района:

нарастват	~~западат се~~	намаляват
-----------	-----------------------	-----------

Инженерна инфраструктура на района:

Градски водопровод	Градска канализация	Електрозахранване	Транспорт. достъпн.	Градска телеф.мр.	Спирка на гр.трансп.
да	да	да	да	да	отсут.

Изводи:Обектът се намира във втора зона на града на второстепенна улица с прокарани ел.захранване,водопровод,канализация,районно осветление.

Изпълнена вертикална планировка.

Обектът не попада в район с влошени екологични характеристики.

Вид на обекта: Част от масивна сграда,трайно прикрепена към терена.

Описание на обекта на оценката:

1. Техническо описание на сградата :

Година на построяване:	2010г.
Етажност:	Един етаж –партер -гаражна клетка
Вид на носещата конструкция:	Масивна,традиционно монолитна
Оценяван обект:	Гаражна клетка
Основи:	Стоманоб. ивични основи и фундаменти.
Стени:	Тухлен зид,пръскана мазилка,фасадно боядисв., вътрешна мазилка и постно боядисване
Под:	Бетонова н-ка,циментова замазка.
Покрив:	Стоманобет.плоча,хидроизолация,керемиди
Дограма:	Метална двойна гаражна врата.
Ел.Захранване:	Да,220 V,електромер
В и К инст- ции:	Да,мивка,водомер
Помещение:	Една гаражна клетка.

2.Техническо описание на оценяваният обект:

Секция "6ВГ",блок №107

№ и наименов на обекта	Вх Ет.	Застр.площ /ЗП/м ²	% от общ.ч.	Общ. части /ЗП/ м ²	Разг.застр.площ /РЗП/ м ²
Гараж 5	П-I Б	20.66	0.69	2.30	22.96

Коментар: Оценяваният обект е част от новопостроена монолитна жилищна сграда изцяло завършена. Общото състояние на носещите конструктивни елементи е много добро и те могат да изпълняват своята функция и в бъдеще.

Актуализирана пазарна стойност на обектите:

На обекта е направен оглед. Изпълнените СМР са остойностени съобразно стротелната стойност на обекта. При определяне на строителната стойност е вземато в предвид реалното състояние на конструкцията и степента на завършеност на довършителните и инсталационни работи.Пазарната стойност е получена чрез пряко сравнение на разглежданите обекти с подобни на него, които са били продадени публично, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. Няма промяна в пазарните цени от 07.02.2012г до този момент.От събраните данни за продажба на гаражи с пазарни и строителни характеристики близки до оценяваните в кв. "Васил Левски" се оформи следното:

Гараж от 35.00 кв.м. – 14 600лв. без ДДС

Гараж от 24.00 кв.м. – 11 450лв. без ДДС

или средна цена на кв.м.застроена площ от 450лв./м² .

Заключение за крайна оценка:

Секция "БВГ", блок №107

№ и наименов на обекта	Вх Ет.	Разг.застр.площ /РЗП/ м ²	Възстановит. /строителна/ стойност /лв/	Пазарна стойност /лв/
Гараж 5	П-І Б	22.96	9 267	10 000

Коментар: Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието на пазара на недвижими имоти в района, в който се намира оценявания обект, към датата на оценката. При определянето на тегловните коефициенти се дава привест на приходната стойност и пазарните сравнения. Сградата в партерния етаж на която са гаражните клетки се намира във втора зона на града.

Актуализирана стойност
Гаражна клетка №5, жл. "Б", сек. "БВГ", Казанлък
10 000 лв
/Девет хиляди лева/

Сътрудник:
/А.Чолакова/

Лицензиран оценител:
/инж.Т.Иванова/

20.07.2012 г.
гр.Казанлък

143

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Подписаната инж.Теменужка Борисова Иванова ЕГН 4403195510
адрес: гр.Казанлък,ул."Славянска"10, в качеството си на оценител на общински
недвижим имот съгласно **Сертификат за оценителска правоспособност**
Рег.№100101674 от 30 юли 2010год., във връзка с изготвената
актуализация на оценка на общински имоти:

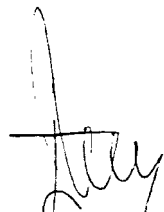
- **УПИ II- 8467,кв.87 по плана на гр.Казанлък.**
/Договор №Д06-89 от 15.06.2012г./

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 оценката 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 оценката или към възложителя на оценката.

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

23 06.2012г.
гр.Казанлък


/инж.Т.Иванова/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101674 от 30 юли 2010 год.

ТЕМЕНУЖКА БОРИСОВА ИВАНОВА

родена на 19 март 1944 год. в гр. Павликени, община Павликени

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 7144 от 19.05.1998 год. от Агенцията за приватизация

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
Регистр. № 100101674 от 30.07.2010 год.
Теменужка Борисова Иванова



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ Казанлък

ОДОБРЯВАМ:

(Кмет на община): Стефан Христов Девинчев

(име, презиме, подпис и печат)

регистър 1-61

картотека 13

лосие (РЗ) 31

АКТ № 430

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

частна

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА	
Служба по вписванията	
гр. КАЗАНЛЪК	
Вх. рег. №	29957/15.11.2005г.
Дата:	N = 138 по н.п.х.к.р. 4709

на недвижим имот, находящ се в с.Голямо Дряново

начит. 15928

1. ДАТА И МЯСТО на съставянето на акта	20.07.2001 гр.Казанлък
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	заповед на кмета N426, Заповед № 864/10.10.2005г. 19.07.2001
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА - характер (къща, апартамент, дворно място, пл. и др.) - размер (целия имот или част от общински) (обща площ, териториална площ в кв.м., етажност, конструкция, година на построяване)	ДВОРНО МЯСТО, с обща площ 7,631 кв.м. 1. сграда, изцяло - 220.00, 1, масивна, 1973 2. сграда, изцяло - 570.00, 2, масивна, 1934 3. сграда, изцяло - 170.00, 1, масивна, 1973 4. сграда, изцяло - 150.00, 1, масивна, 1982 5. сграда, изцяло - 31.00, 1, масивна, 1934 6. навес, изцяло - 336.00, .., 1988 С изменение на Пр., утвърден със Зап. № 864/2005г. на Кмета на Община Казанлък, площта на имота е 7946 кв.м. 14.11.2005г. RS
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес):	
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име, адрес):	
6. СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ (№ и дата):	1. 5855 - 01.06.94
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр., кв., парцел, пл. №, местност, жк. ул. №, бл. вх. адрес)	гр.(с) с.Голямо Дряново кв. 28, парцел I, пл. №
8. ГРАНИЦИ на целия имот със съседни на териториите помещения (таван, м.измер)	1. север-улица 2. изток-улица 3. запад-улица 4. юг-улица

146

ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

РАЗПОРЕЖДАНЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

на Община Казанлък, съг. загл. N 426 / 19.07.2001

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

на основание

2. АКТОСЪСТАВИТЕЛИ (трите имена и длъжност):

Генка Желева Митанова, експерт

(подпис)

3. ЗАБЕЛЕЖКА

Имотът е описан от актовете книги за държавна собственост със Заповед N291 от 28.04.2001г. на Областен управител на област Стара Загора

УПИ I кв 28 с Толяно Вряжово е отреден за специално предназначение (заведение за социални грижи) съгласно ПУП, утвърден със Заповед N=864/2005г. на Кмета на Община Казанлък

14.11.2005г.

144



ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

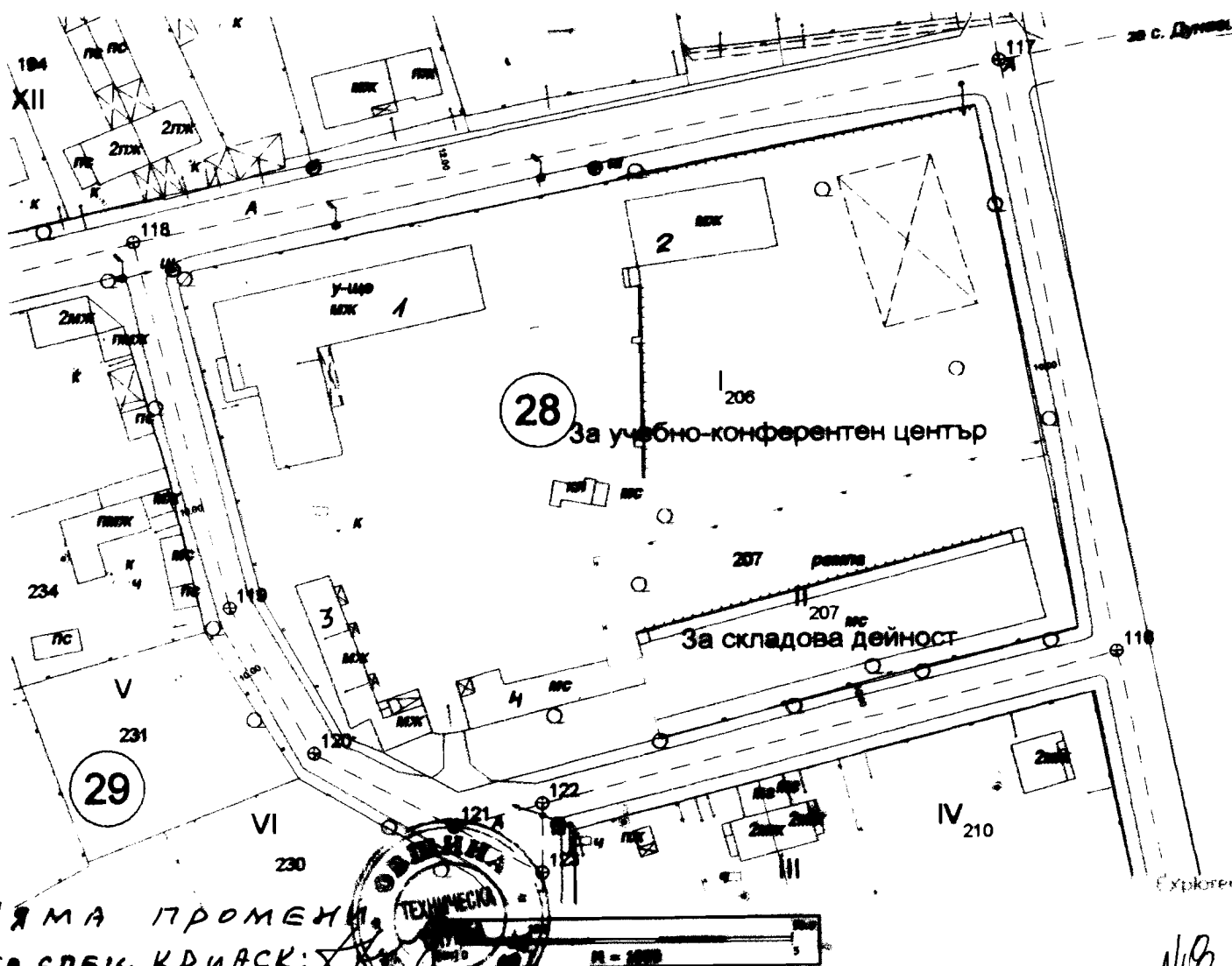
ДИРЕКЦИЯ „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И ТРАНСПОРТ“

СКИЦА № 214, 13.02.2012г. М 1:10000...

Урегулиран (неурегулиран) поземлен имот... 1: 206..., кв. 28..., кад. район гр/с/ Голямо Дряново
Площ по действащия ПУП... 7946... м²...
По действащ ПУП, одобрен със заповед № 207/13.03.2009 предходен ПУП заповед № 565/1938г.
Кадастрален план одобрен със заповед № 135/17.10.1995г.

Собственици:

1. ОБЩИНСКИ: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК док. за собств. РДС № 430/20.07.2009г.
2., с док. за собств.
3., с док. за собств.



Няма промени,
гя спец. кризис:
31.07.2012г./ Д. Филипов

ЗАМЕТОЧКА: ПРИЛЕЖАЩ ТЕДЕХ КЪМ СВЩ. СГРАДИ СЪГЛ. ЗААС Я. КАКТО СЛ. Б. В. В.
1. МЖ. УЩЕ - 1019 м². 2. МЖ. - 442 м². 3. МЖ. - 401 м². 4. МЖ. - 262 м². Общо - 2133 м²

Скицата да послужи за ПРОДАЖБА..... Такса от С.А.У.Ж. платена

Изработил: Д. Филипов



Изм. № 7404000768 / 17.07.2012 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 с.ГОЛЯМО ДРЯНОВО
други данни: кадастрален номер 206 от 1995 квартал 28, УПИ парцел I одобрен през 2009 г.

Наименование на обекта	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	собствен ост - ид. части	стойност за собственика	стойност за обекта
Други нежилнищни обекти КАБИНЕТИ 1	220			1/1	7 414,80	7 414,80
Други нежилнищни обекти УЧИЛИЩЕ	570			1/1	19 211,10	19 211,10
Други нежилнищни обекти КАБИНЕТИ 2	170			1/1	5 729,60	5 729,60
Други нежилнищни обекти СКЛАДОВЕ	150			1/1	5 174,50	5 174,50
Други нежилнищни обекти ТОАЛЕТНА	31			1/1	596,50	596,50
Навес без оградни стени НАВЕС	336			1/1	3 862,10	3 862,10
Земя	7946			1/1	15 942,90	15 942,90

данъчната оценка е:

за описания имот

57931,50 лв.

ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 50 СТ.

за собственика

57931,50 лв.

ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 50 СТ.

Обща площ:

7946,00 кв.м

Настоящото се издава по искане Вх. № 7404000768/17.07.2012 г., за да послужи пред ОБЩИНА
КАЗАНЛЪК

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЗАНЛЪК , актуални към 17.07.2012 г.

Подпис:

Издаде: Милена Иванова Трифонова

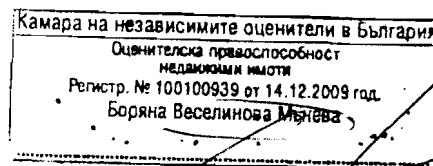
119

**АКТУАЛИЗАЦИЯ
НА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
УПИ I в кв. 28 по плана на с. Голямо Дряново,
Община Казанлък**

Препоръчителна пазарна стойност:

Стойност на имота - земя и сгради (лв.)	81 400 лв
Стойност на сградата 1- помощни учебни кабинети (лв.)	8 900 лв
Стойност на сградата 2 - Училище(лв.)	25 400 лв
Стойност на сградата 3 - помощни учебни кабинети 2(лв.)	6 900 лв
Стойност на сградата 4 - Складови помещения(лв.)	7 900 лв
Стойност на сградата 5 - тоалетна(лв.)	1 200 лв
Стойност на сградата - навес(лв.)	5 700 лв
Стойност на земята (лв.)	25 400 лв

Възложител: Община Казанлък
Оценител: инж. Боряна Мънева



I. ДОКЛАД ЗА АКТУАЛИЗАЦИЯ

Възложител: ОБЩИНА КАЗАНЛЪК

Договор за възлагане: Д06-98/12.07.2012 г.

Оценител: инж. Боряна Веселинова Мънева

Предходен оценителски доклад : юли 2012г.

Дата на изготвяне на оценката: 16.07.2012.

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

Извърших на 14.07.2012г. оглед и преглед на пазара с цел актуализация на оценката на имот: ДВОРНО МЯСТО - УПИ I в кв. 28 по плана на с. Голямо Дряново, община Казанлък, с площ от 7 946м2 в едно с построените сгради и подобрения в имота.

Констатации:

Няма промяна в състоянието на имота

Няма допълнения към предходния доклад

II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Имотът представлява застроен парцел с площ от 7946 кв. м., отреден за учебно конферентен център.

Сгради:

Вид сграда	Година на построяване	Площ - кв.м.	Общи характеристики
помощни учебни кабинети	1973г.	220	разположени в югоизточната част на парцела. Разполага: един подземен етаж /частично - в южната част на сгр./; един надземен – с осем помещения – учебни кабинети и използваем таван. Сградата е масивна, монолитно изградена. Ограждащи и разпределителни зидове – малки плътни тухли. Покривната конструкция е дървен гредоред с покритие от керемиди. Довършителните работи в помещенията са: стени – боя върху мазилка; таван – кара-таван; под – циментова замазка. Дограмите са двукатни, от външна страна с мрежа.
Училище	1934г.	570	Конструкция: масивна, монолитно изградена. Основите са изпълнени с каменна зидария, подът е гредоред частично заздравен с бетонови греди с въздушна възглавница и дюшеме. Ограждащи стени – тухла; разпределителни – тухла и камъш на вароциментова мазилка. Покривна конструкция дървен гредоред с покритие от керемиди. Входът на сградата е от източна стена, подхода към учебните кабинети е с каменно стълбище. Учебната база се състои от 7 учебни стаи, две санитарни помещения и един склад. Стените са измазани от вън и отвътре с вароциментова мазилка. Подът е с дюшеме. Таванът в помещенията е измазан с вароциментова мазилка. Дограмите са дървени двукатни. Вътрешните и външни врати са дървени с блажна боя. Столовата се намира в полуподземен етаж, подходът към нея е с каменно стълбище от източна страна на сградата. Състои се от коридор със санитарно помещение-умивалници, кухня с две помещения и столова. Подът е стоманобетон, таванът и стените са

151

			измазани с вароциментова мазилка. Дограмите са дървени двукатни.
помощни учебни кабинети 2	1973г.	170	Сградата е на едноетажна, масивна, монолитно изградена. Ограждащи и разпределителни зидове – тухла. Хоризонтална носеща конструкция – дървен гредоред. Под – каменна настилка. Покрив – дървена конструкция с покритие от керемиди. Дограмите са дървени двукатни, вътрешните и външната врати са дървени. Състои се от 8 помещения – учебни кабинети. Разположена в северната част на терена.
Складови помещения	1973г.	150	Сградата е едноетажна, масивна, монолитно изградена с тухлени стени и стоманобетонна плоча. Разположена е по южната граница на имота. Състои се от 5 помещения. Довършителни работи: под – ст. бет. плоча и земна основа; стени – вътрешно и външно измазани; таван – ст. бет. плоча.
тоалетна	1934г.	31	Едноетажна, монолитно изградена разположена в средата на парцела. Покривът е дървен гредоред покрит с керемиди. Подът е циментова замаска, стените са измазани, има положен фаянс, но частично запазен. Дограмите са дървени-дървени щори без прозорци. Състои се от две части - мъжка и женска, с по две отделения.
навес-незавършена	1988г.	336	Изградена е основната носеща конструкция - вертикални носещи елементи - колони и покрив - покривни панели. Разположена в източната част на парцела.

Заклучение: След направеният оглед се установи, че мазилката по външните и вътрешни стени е опаднала, дограмите са амортизирани, необходимо е заздравяване на покривната и подова конструкция на всяка една от сградите. Сградите не се експлоатират.

Дворно място

Парцелът е ограден, граничи на север с главната улица на населеното място, на изток и запад с второстепенни улици, а на юг с УПИ II-за складова дейност.

Има изграден водопровод, ел. захранване и телефонна мрежа, няма канализация.

В имота има трайни насаждения: липи, брезии, борове и тополи.

III. ОЦЕНКА НА СТОЙНОСТТА

3.1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

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 20% при реализация на пазара на имотите.

След направения анализ на пазара на земя в района се формира средна стойност от 10лв/кв.м., за конкретния случай е прието стойността да се реуцира с коефициент от 40% /реализирано застрояване, отреждане и големина/ Прието: 3,20 лв/кв.м.

Таблица за определяне стойността на сградата по метода на осъвременената възстановителна стойност

	Кабинети 1	Училище	кабинети 2	Складове	тоалетна	навес-незав.
площ	220	1140	170	150	31	336
Година на въвеждане на сградата в експлоатация	1973	1934	1973	1982	1934	1988
Обща експлоатационна годност на сградата	80	80	80	80	80	80
Остатъчна експлоатационна годност на сградата	41	2	41	50	2	56
Разгънатата застроена площ	220	1 140	170	150	31	336
Уедрена цена приета в изчисленията	494	558	494	320	237	262
Възстановителна стойност на сградата	108 680	636 120	83 980	48 000	7 347	88 032
Обезценяване от възраст на строителната конструкция	33,82	40,00	33,82	23,63	40,00	17,53
	36 760	254 450	28 400	11 340	2 940	15 430
Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	30%	28%	30%	30%	15%	11%
	32 604	178 114	25 194	14 400	1 102	9 684
Всичко техническо обезценяване	69 364	432 564	53 594	25 740	4 042	25 114
Икономическо обезценяване	28%	28%	28%	30%	28%	10%
	30 430	178 114	23 514	14 400	2 057	8 803
Разходи за завършване	0	0	0	0	0	55%
						48 418
Стойност на сградите към датата на оценката	8 900	25 400	6 900	7 900	1 200	5 698

Осреднена пазарна стойност на 1 м2 - УПИ I в кв. 28 - 7 946м2

3,20

Сравнителна стойност на земята (лв.)

25 400лв

3.3. ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

Стойност на имота - земя и сгради (лв.)

81 400 лв

Стойност на сградата 1- помощни учебни кабинети (лв.)

8 900 лв

Стойност на сградата 2 - Училище(лв.)

25 400 лв

Стойност на сградата 3 - помощни учебни кабинети 2(лв.)

6 900 лв

Стойност на сградата 4 - Складови помещения(лв.)

7 900 лв

Стойност на сградата 5 - тоалетна(лв.)

1 200 лв

Стойност на сградата - навес(лв.)

5 700 лв

Стойност на земята (лв.)

25 400 лв

153
ср

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Към февруари 2012г. пазарната стойност на оценявания имот е изведена на база 100% възстановителна стойност, където стойността на земята е определя по метода на пазарните аналози.

Пазарна стойност на имота - земя и сгради	90 200 лв
Сграда - помощни учебни кабинети	11 500 лв
Сграда - Училище	5 900 лв
Сграда- помощни учебни кабинети 2	5 000 лв
Сграда - Складови помещения	7 700 лв
Сграда- тоалетна	1 300 лв
Сграда-навес-незавършена	3 900 лв
Земя	54 900 лв

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: ДВОРНО МЯСТО - УПИ I в кв. 28 по плана на с. Голямо Дряново, община Казанлък, с площ от 7 946м2 в едно с построените сгради и подобрения в имота е както следва:

4.1. ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Стойност на имота - земя и сгради (лв.)	81 400 лв
Стойност на сградата 1- помощни учебни кабинети (лв.)	8 900 лв
Стойност на сградата 2 - Училище(лв.)	25 400 лв
Стойност на сградата 3 - помощни учебни кабинети 2(лв.)	6 900 лв
Стойност на сградата 4 - Складови помещения(лв.)	7 900 лв
Стойност на сградата 5 - тоалетна(лв.)	1 200 лв
Стойност на сградата - навес(лв.)	5 700 лв
Стойност на земята (лв.)	25 400 лв

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

4.2. 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.

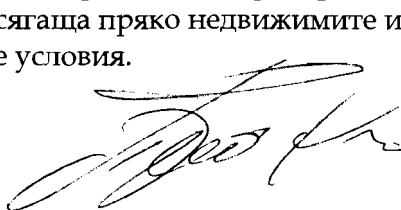
154

ЛИКВИДНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

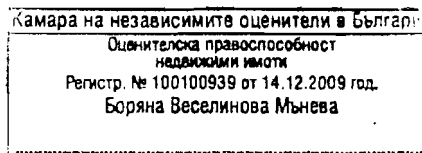
Стойност на имота (лв.)	56 980 лв
Стойност на сградата 1- помощни учебни кабинети (лв.)	6 230 лв
Стойност на сградата 2 - Училище(лв.)	17 780 лв
Стойност на сградата 3 - помощни учебни кабинети 2(лв.)	4 830 лв
Стойност на сградата 4 - Складови помещения(лв.)	5 530 лв
Стойност на сградата 5 - тоалетна(лв.)	840 лв
Стойност на сградата - навес(лв.)	3 990 лв
Стойност на земята (лв.)	17 780 лв

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



гр. 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:

- ДВОРНО МЯСТО - УПИ I в кв. 28 по плана на с. Голямо Дряново, община Казанлък, с площ от 7 946м² в едно с построените сгради:
- Сграда - помощни учебни кабинети
- Сграда - Училище
- Сграда- помощни учебни кабинети 2
- Сграда - Складови помещения
- Сграда- тоалетна
- Сграда-навес-незавършена

ДЕКЛАРИРАМ,

Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.

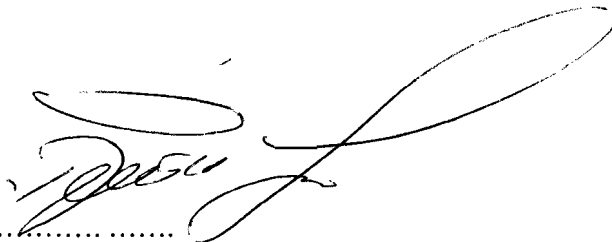
Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК.

Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.

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



156

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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