

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАЗАНЛЪК

ДОКЛАД

CG - 856
21.06. 12

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 на общински имоти по реда на Наредба No 15 на ОБС – Казанлък, чрез публичен търг с явно наддаване.

УВАЖАЕМИ Г-Н ЗЛАТАНОВ,

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

МОТИВИ:

Под No No 6 и 7 в Приложение No 3 – табл. 2 – „от продажба на земеделски земи“ 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. на ОБС-Казанлък, са включени общински поземлени имоти No No 000425 и 000384 по КВС на землище гр. Крън, община Казанлък. За имотите са съставени актове за частна общинска собственост No No 636 и 637 от 2008 г.

С Решение No 155/13.03.2012 г. на ОБС-Казанлък са обявени публични търгове с явно наддаване за продажба на имотите при начални тръжни цени, съответстващи на изготвените към 03.02.2012 г. пазарни оценки, в размер, както следва: за поземлен имот No 000425 – 11 000 лв. без ДДС; за поземлен имот No 000384 – 9 600 лв. без ДДС. Поради липса на кандидати търговете са непроведени.

Във връзка със заявен към момента интерес за закупуване на имотите, са изготвени актуални оценки към 13.06.2012 г., които са в размер, както следва: за поземлен имот No 000425 – 7 300 лв.; за поземлен имот No 000384 – 6 700 лв. Данъчните оценки на имотите са в размер, съответно: за No 000425 – 4 786,30 лв., за им. No 000384 – 4 211,60 лв.

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 актуализирана пазарна оценка. Предлагам следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

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

РЕШИ:

I. Да се извършат продажби на общински имоти, чрез публичен търг с явно наддаване по реда на глава шеста от Наредба No 15 за придобиване, управление и разпореждане с имоти, общинска собственост на ОБС-Казанлък, при начална тръжна цена, както следва:

1. Земя, представляваща поземлен имот No 000425 по КВС на землище гр. Крън, ЕКАТТЕ 83199, община Казанлък, с площ 2 149 кв.м., начин на трайно ползване: др. селскостопанска територия, категория на земята при неполивни условия V, при граници на имота: север и изток - им. No 054079 – ливада, югозапад - им. No 000170 – път IV клас и запад - им. No 000504 – полски път, им. No 054044 – нива и им. No 054044 – нива: 7 300 лв. без ДДС.

2. Земя, представляваща поземлен имот No 000384 по КВС на землище с. Крън, община Казанлък, с площ 1 891 кв.м., начин на трайно ползване: др.селскостопанска територия, категория на земята при неполивни условия V, при граници на имота: север - им. No 000170 – път IV клас, изток - No 087001- ливада, югозапад - им. No 000470 - ливада и им. No 088024 – индивидуално застрояване и запад - им. No 088025 – индустриална култура: **6 700 лв. без ДДС.**

II. Упълномощава Кмета на Община Казанлък да организира провеждането на публичните търгове по т. I.

АДРЕСАТ НА АКТА:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЯ НА КОМИСИИ:

Татяна Станева Тодорова – Директор дирекция ОССПЧП

ДОКЛАДЧИК ПРИ РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:

Галина Георгиева Стоянова - Кмет на община Казанлък

Предоставям Ви доклада в електронен вид на дискета.

Приложение:

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

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

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

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

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

С уважение,

ГАЛИНА СТОЯНОВА

Кмет на Община Казанлък

Съгласували:

Адриана Тенева, н-к отдел ПНОЧР

Татяна Станева, директор дирекция ОССПЧП

Петър Косев, заместник-кмет

Изготвил:

Стефка Илиева, гл. експерт ПКП

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат:000817778

Дан. №:1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Служба по вписванията:

Вх. №: 8680/ 15.12.2008

Акм 199 том 19 нр 4917

8 нр 797

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Борзика Дянкова

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 636

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 127

Картотека 2

Досие 12

ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: 26.11.2008

2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

чл.56, чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС

3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

,с обща площ 2 149.00 кв.м.

(две хиляди и сто четиридесет и девет кв.м.)

представляваща имот с №000425 в землището на с.Крън с начин на трайно ползване:

друга селскостопанска територия и категория на земята при неполивни условия:пета

4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

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

кв: УПИ: Заповед:

пл. №: 425 местност:

ж.к.: ул:

№:

бл: вх: ет: ап.№:

5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

север-им.№054079;изток-им.№054079

югозапад-им.№000170;запад-им.№000504,им.№054044,им.№054045;

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

300,90

7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

Община Казанлък

8.СЪСОБСТВЕНИЦИ:

няма

9.НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

няма

10.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Име

Основание

Дата

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

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

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

(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)

12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Пенка Желева Миронова

, гл.експерт

(трите имена и длъжност)

Подпис:.....



13.ЗАБЕЛЕЖКИ:

С К И Ц А

№ К02384/01.02.2011 г.

М 1:1000

стр. 1 от 1
Вх. № 0898

на имот с номер 000425 в землището на с. КРЪН с ЕКАТТЕ 40292, общ. КАЗАНАЛЪК.

Имотът е собственост на:

1. ОБЩИНА КАЗАНАЛЪК, Рег. номер 0898, с. КРЪН,

Документи: от г.

Площ на имота: 2.149 дка. Начин на трайно ползване: Др. селскост. т.

Вид собственост: Общинска частна

Категория на земята при неполивни условия: Пета

Имотът се намира в местността "

" при граници и съседи:

№ 054079, Ливада

на МАРИЯ ПЕТКОВА ЧАНДЖИ и др.

№ 000170, Път IV кл.

на ОБЩИНА КАЗАНАЛЪК

№ 000504, Полски път

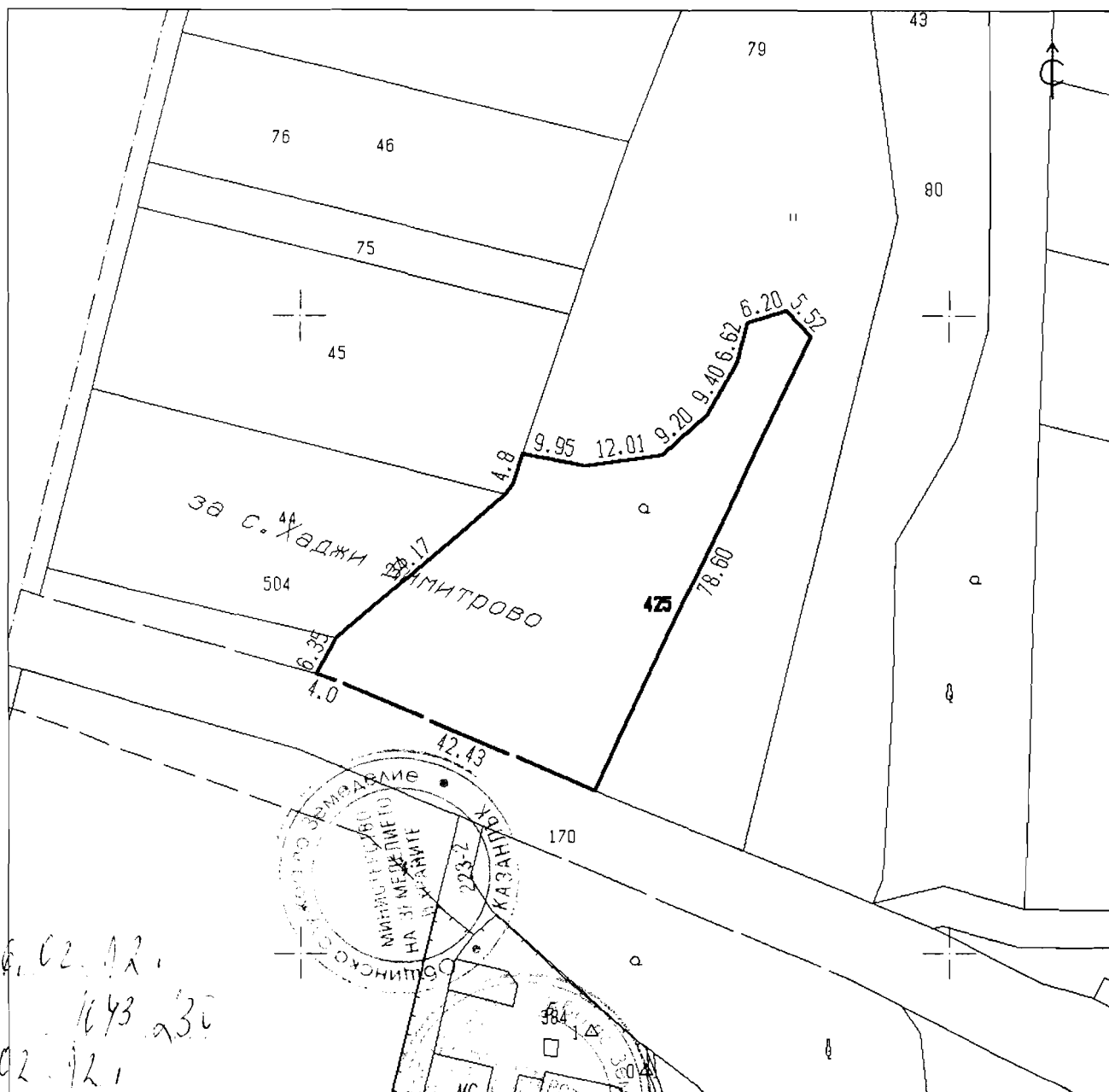
на ОБЩИНА КАЗАНАЛЪК

№ 054044, Нива

насл. на ДОНА БОНЕВА РАЕВА

№ 054045, Нива

на МАРИЙКА СТЕФАНОВА МИНЕВА



Скицата съдържа 1 стр. и има срок на валидност 6 месеца.

Изработил:

ГЛАЙКА СТОЯНОВА-ИВАНОВА

Плурен експерт

Дата: 02.02.2011 г. Заверил:

КАТЯ СТОЙКОВА

Печат

НАЧАЛНИК на ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ

Max. № 310 20.01. 2012

1 Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Прилож. № 2 към ЗМДТ ичл.264, ал.1от ДОПК

/собственно, бащино и фамильно име, наименование на данъния субект, данъчен адрес/

[illegible][illegible]

HOME OF THE

0	0	0	6	1	7	7	7	8			
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--

БЮДЖЕТ ДАННОМВО

място на днешна регистрация - ТДД гр.

Представявано от

Грoтe имeнa нa прeдстaвитeлeя / пoлнoмoщникe, дaнъчeн aдрeс/

с уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение № 2 от ЗМДТ/обн. ДВ, бр.117 от 1997г./за:

Имот на ходящ се в гр./с. **КРЪН** кв./ж.к., махала, местност/

партел , бл. , ул. , ап. др. данни: квартал/масив

по дълга на

от



ЗЕМЛЯ- 2149 КВ.М. ДАН.ОЦЕНКА 4786 30 ЛВ

г. и представляващи

1. Данъчната оценка е: за целия имот лв _____ словом _____
 _____ лв за идеална част /или кв. м./ от не _____ лв
 _____ лв

2. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на _____
за срок от _____ **, считано от** _____ **г.**
/период за който е учредено вещното право/ _____
/строежи или ползване/ _____

върху горееписания имот е за оценяваното вещно право лв. словом
лв. за идеална част /или кв. м./ от него
лв. словом лв.

На основание член 264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицето:

(посочава се дали лицето има / няма непогасени данъчни задължения)

НЯМА ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Прехвърляне или учредяване на вещни права върху недвижими имоти и наследствени права, включващи недвижими имоти, или вещно право в/у недв.имоти ,като непарични вноски в капитала на търговски дружества ,вписването на ипотека или особен залог се допуска ,ако прехвърлителят ,съответно учредителят ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация ,че няма непогасени ,подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински вземания / чл.264 , ал.1 от ДОПК/

Настоящото се издава по повод подадено искане вх.№ 18.01. 2012
за да послужи пред НОТАРИУС

Ст. Специалист:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНА: Казанлък

ОБЛАСТ: Стара Загора

Булстат:000817778

Дан. №:1240834878

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Стефан Христов Дамянов

/име, презиме и фамилия/

Служба по вписванията:

Вх/рег. №. 86927

Д.5.5.в.Акт 10 том 20 н.р. 4928

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Юр.к. Дз.н.о.б.с.

/име, презиме и фамилия/

АКТ № 637

ЗА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 128

Картотека 2

Досие 13

ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ: 26.11.2008

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

3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА:

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ,с обща площ 1 891,00 кв.м.

(хиляда и осемстотин деветдесет и един кв.м.)

представляваща имот №000384 в землището на с.Крън с начин на трайно ползване:

друга селскостопанска територия и категория на земята при неполивни условия:пета.

4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

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

кв: УПИ: Заповед:

пл. №: 384 местност:

ж.к.: ул: №:

бл: вх: ет: ап.№:

5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:

север-им.№000170;изток-им.№087001;

югозапад-им.№000470,им.№088024;запад-им.№088025;

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

153,60

7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:

Община Казанлък

8.СЪСОБСТВЕНИЦИ:

няма

9.НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

няма

10.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Име

Основание

Дата

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

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

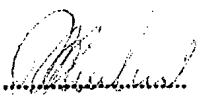
11.РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)

12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Пенка Желева Миронова
(трите имена и длъжност)

, гл.експерт

Подпис: 

13.ЗАБЕЛЕЖКИ:

С К И Ц А

№ K02385/01.02.2011 г.
М 1:1000

стр. 1 от 1
Вх. № 0898

на имот с номер 000384 в землището на с. КРЪН с ЕКАТТЕ 40292, общ. КАЗАНЛЪК.

Имотът е собственост на:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, Рег. номер 0898, с. КРЪН.

Документ: от г.

Площ на имота: 1.891 дка. Начин на трайно ползване: Др. селскост. т.

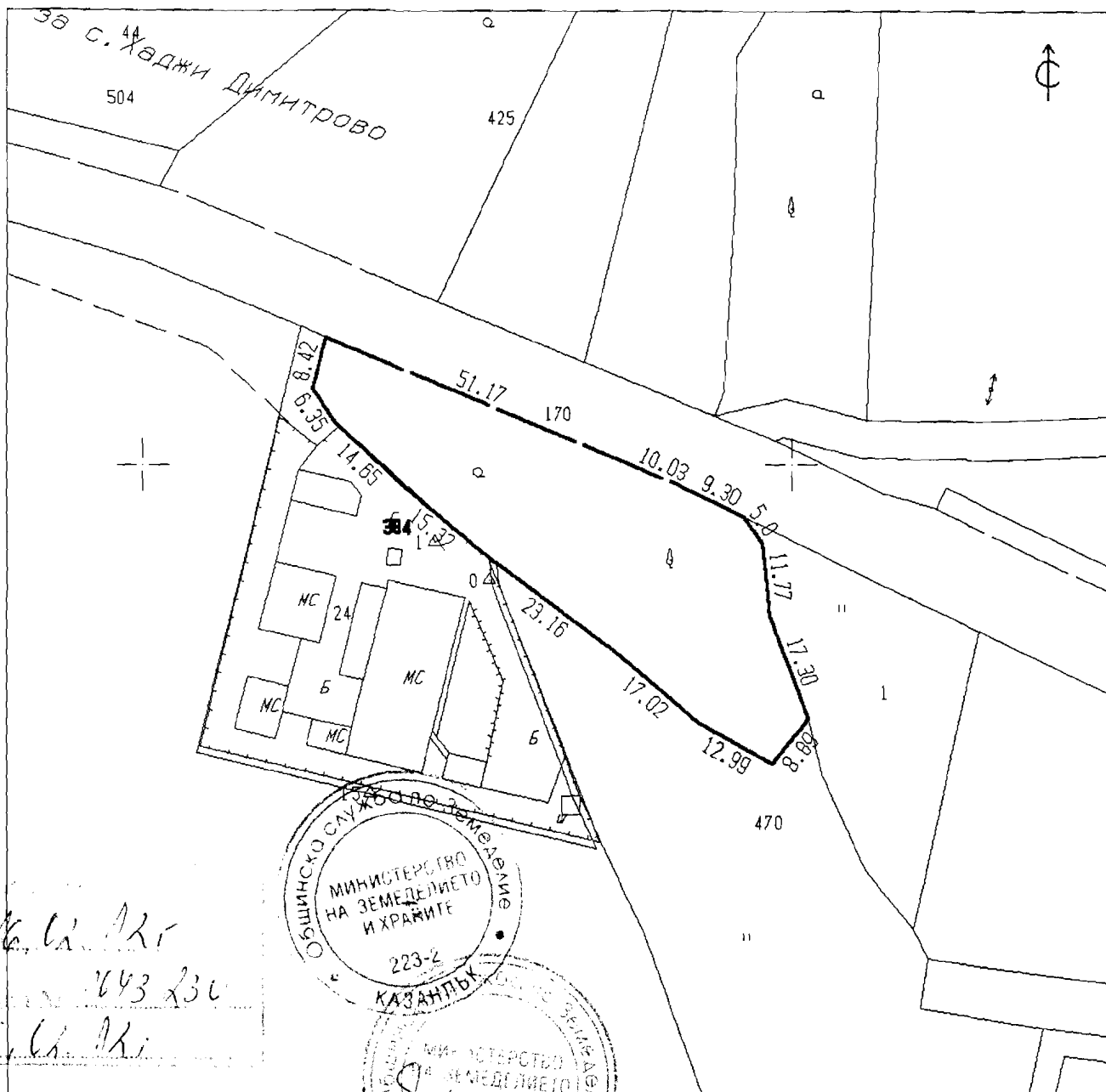
Вид собственост: Общинска частна

Категория на земята при неполовани условия: Пета

Имотът се намира в местността "

" при граници и съседни:

№ 000470, Ливада	на	ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
№ 087001, Ливада	насл. на	ИВАНА ИВАНОВА НАЙДЕНОВА
№ 000170, Път IV кл.	на	ОБЩИНА КАЗАНЛЪК
№ 088024, Индивид. застр.	на	АТАНАС ИОРДАНОВ РАДЕВ
№ 088025, Индустр. култура	на	ИОРДАН АТАНАСОВ РАДЕВ



Скицата съдържа 1 стр. и има срок на валидност 6 месеца.

Изработил:

ГЛАВКА СТОЯНОВА ИВАНОВА

Главен експерт

Дата: 01.02.2011 г. Заверил:

КАТЯ СТОЙКОВА

Печат

НАЧАЛНИК на ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ

Недвижим имот- **НПИ №000425 с площ 2149,00м2. с ЕКАТТЕ 40292** в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

АКТУАЛИЗАЦИЯ ОЦЕНКА

на

НПИ №000425 с площ 2149,00м2. с ЕКАТТЕ 40292
в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

7 300 лв.

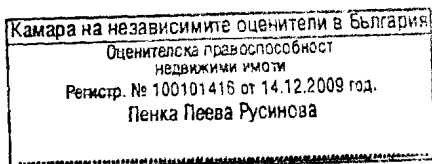
/седем хиляди и триста лева/

Собственост: ОБЩИНА- гр. Казанлък

/ Акт № 636 за частна общинска собственост от 26.11.2008г.и скица № K02384 от
01.02.2011г./

НПИ №000425 с площ 2149,00м2

Местоположение: извън регулация в близост до индустриални постройки



Оценката е извършена от
инж. Пенка Русинова

13.06.2012г.
гр.Казанлък

Недвижим имот- **НПИ №000425 с площ 2149,00м2.** с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община –гр. Казанлък

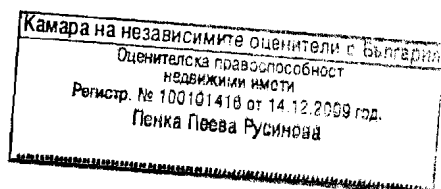
Вид на имота:	НПИ №000425 с площ 2149,00м2. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на с.Крън
Собственик:	Община –гр. Казанлък,съгласно акт № 636 за частна общинска собственост от 26.11.2008г. и скица № K02384/01.02.2011г
Технически параметри:	Земя – НПИ № 000425 с площ 2149,00м2
Местонахождение:	В землището на с.Крън, общ. Казанлък
Особености на имота-кратко описание:	Имотът е част от масив и е в непосредствена близост до инд.застрояване и до полски път IV кл.
За какво се използва имота:	в момента е неизползваем
За какво може да се използва:	друга селскостопанска територия
Дата на Оценката:	13.06.2012год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	Метод за пазарни сравнения Метод съгласно Наредбата за условията и реда за текущи пазарни цени на земеделски земи съгласно ПМС №118/26.05.1998г и изм.бр.96/11.10.2002

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА АКТУАЛИЗИРАНА СТОЙНОСТ :

на
НПИ №000425 с площ 2149,00 м2. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

7 300 лв.

/седем хиляди и триста лева/



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

Недвижим имот- **НПИ №000425 с площ 2149,00м2.** с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

ОЦЕНИТЕЛЕН ДОКЛАД

Предмет на заданието: Актуализация на оценка от 17.02.2011г. на недвижим имот- **НПИ №000425 с площ 2149,00м2.** с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

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: **НПИ № 000425 с площ 2149,00м2.** с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

Цел на оценителния доклад: Актуализация на експертна оценка от 03.02.2012г.

Ефективна дата на актуализацията: **06.2012год.**

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

Използвани методи на оценка:

1. Метод на оценката съгласно Наредбата за условията и реда за текущи пазарни цени на земеделски земи съгласно ПМС №118/26.05.1998г и изм.бр.96/11.10.2002 г
2. Метод на Пазарните сравнения
3. Метод съгласно Правилника за приложение на Закона за държавната и общинска собственост

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

Оценяваният обект е собственост на община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост съгласно акт № 636 за частна общинска собственост от 26.11.2008г. и скица № К02384/01.02.2011г и представлява незастроен НПИ № 000425 при граници и съседи:

- имот № 054079-ливада на Мария Петкова Чанджи;
- имот № 000170- път IVкл. на Община Казанлък;
- имот № 000504- полски път на Община Казанлък ;
- имот № 054044- нива на н-ци на Дона Бонева Раева ;
- имот № 054045- нива на Марийка Стефанова Минева;

Имотът е общинска собственост .Не са предоставени данни от собственика за наложени възбрани върху него, няма спорове за собствеността и ползването му.

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.

Съпоставено е състоянието на обекта с това, което е представлявал при оценяването му на 03.02.2012г.

Необходима е **промяна на пазарната стойност** на имота.

Определяне на текущата пазарна цена на земята:

Оценката е извършена съгласно Наредбата за условията и реда за текущи пазарни цени на земеделски земи съгласно ПМС №118/26.05.1998г и изм.бр.96/11.10.2002 г е както следва:

Недвижим имот- **НПИ №000425 с площ 2149,00м2.** с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

№	Характеристика	Показатели	Стойност/лв./
1.	Площ на имота	2,149дка	
2.	Начална цена чл.3 /1/ за категория	V /пета/	310
3.	Корек. коефици. по чл.4/1/ общо	0,65	
3.1	Корек. коефици. за площ	0,10	
3.2	Корек. коефици. за отстояние от пазар	0,20	
	Корек. коефици. за отстояние от населено място	0,25	
3.4	Корек. коефици. за гранич. път с трайна н-ка	0,10	
4.	Корегирана начална цена по чл.4/1/за 1дка = т.2 х /1+т.3/	1,65	511,50
5.	Корекционен коеф. за пазарен аналог	1,2	
6.	Текуща пазарна цена на 1 дка		613,8
7.	Пазарна цена на имота от 2,149 дка		1319,05 лв.

Съобразявайки се с определената по-горе средна пазарна стойност, местоположението и площта на имота и имайки предвид, че е със статут на друга селскостопанска територия, отчитайки също факта, че стойността на земеделските земи в момента пада, приемам цена на целия имот в размер на 1300 лв.

Стойност на имота съгласно Наредбата за земеделски земи: 1 300 лв.

Оценка по пазарни сравнения

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.

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 придаваме 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 цените варират 10-20 лв./м2., която стойност намалявам с около 20%- за офертност, тъй като в имота няма изградена инфраструктура, извън регулация е и е с по-голяма площ от оптималната за дворно място/каквито са имотите за сравнение/ намалявам с още 25% и окончателно стойностите варират в границите от 6,0-11 лв/м2. приемам за разумна стойност 8,0 лв./м2.

В предвид пазарната ситуация на незастроени имоти в момента –продължаващ спад на цените на имотите, приемам средна пазарна стойност от 6,0 лв./м2.

2 149м2. х 6,00 лв./м. = 12 894 лв. **Прието 12 900 лв.**

Недвижим имот- **НПИ №000425 с площ 2149,00м2.** с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

КРАЙНА СТОЙНОСТ

Заклучението за справедливата пазарна стойност на оценявания обект се основава на средно претеглената стойност от трите метода. 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 актуализацията – 06.2012г

Метод на оценка	Стойност /лв./	Тегловен коэф.	Претеглена стойност- /лв./
Метод съгласно Наредбата за текущи пазарни цени на земеделските земи	1 300	0,48	624
Метод на пазарните сравнения	12 900	0,52	6 708
Препоръчителна пазарна стойност:			7 332 лв. Приета 7 300 лв.

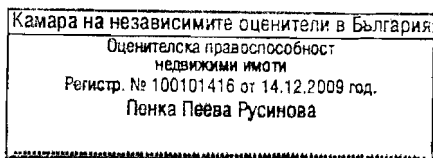
Актуализирана пазарна стойност :

на
НПИ № 000425 с площ 2149,00м2. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на
с.Крън, общ.Казанлък

7 300 лв.

/седем хиляди и триста лева/

Препоръчителната пазарна стойност на имота е без ДДС



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

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Имам шестнадесет години професионален опит за оценяване на имоти;
 2. Не съм заинтересована от отчуждаването или от разпореждането, не съм роднина по права линия без ограничения, по 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.

13.06.2012 г.
гр.Казанлък

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



КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101416 от 14 декември 2009 год.

ПЕНКА ПЕЕВА РУСИНОВА

родена на 25 декември 1953 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



Подмил Симов

Недвижим имот – **НПИ №000384** с площ **1 891,00м2.** с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

АКТУАЛИЗАЦИЯ ОЦЕНКА

на

НПИ №000384 с площ 1 891,00м2. с ЕКАТТЕ 40292
в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

6 700 лв.

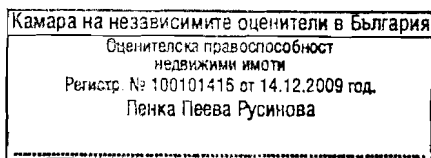
/шест хиляди и седемстотин лева/

Собственост: ОБЩИНА- гр. Казанлък

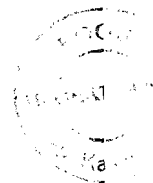
/Акт № 637 за частна общинска собственост от 26.11.2008г. и
скица № K02385/01.02.2011г /

НПИ №000384 с площ 1 891,00м2.

Местоположение: извън регулация в близост до индустриални постройки



Оценката е извършена от
инж. Пенка Русинова



13.06.2012г.
гр.Казанлък

Недвижим имот – **НПИ №000384** с площ **1 891,00м2**. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

РЕЗЮМЕ

Възложител: Община –гр. Казанлък

Вид на имота:	НПИ №000384 с площ 1 891,00м2. ЕКАТТЕ 40292 в землището на с.Крън, общ.Казанлък
Собственик:	Община –гр. Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост 637/26.11.2008г и скица№ K02385 от 01.02.2011г
Технически параметри:	Земя – НПИ № 000384 с площ 1 891м2.
Местонахождение:	В землището на с.Крън, общ. Казанлък
Особености на имота-кратко описание:	Имотът е част от масив и е в близост до имоти за инд.застрояване и до полски път IVкл. Имотът е без изградена инженерна инфраструктура
За какво се използва имота:	в момента е незастроен
За какво може да се използва:	друга селскостопанска територия
Дата на Оценката:	13.06.2012год.
Приложени стандарти за стойността	Пазарна стойност
Използвани методи на оценка:	- Метод на пазарни сравнения - Метод съгласно Наредбата за условията и реда за текущи пазарни цени на земеделски земи съгласно ПМС №118/26.05.1998г и изм.бр.96/11.10.2002

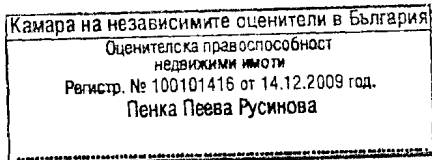
ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА АКТУАЛИЗИРАНА СТОЙНОСТ :

на

НПИ №000384 с площ 1 891,00м2. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на с.Крън, общ.Казанлък

6 700 лв.

/шест хиляди и седемстотин лева/



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

Недвижим имот – **НПИ №000384** с площ **1 891,00м2**. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

ОЦЕНИТЕЛЕН ДОКЛАД

Предмет на заданието: Актуализация на оценка от 03.02.2012г. на недвижим имот – **НПИ №000384** с площ **1 891,00м2**. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

Възложител: **Община –гр. Казанлък**

Изпълнител: **Лицензиран оценител инж.Пенка Пеева Русинова**- оценител на недвижими имоти с рег.№ 100101416 /14.12.2009г на КНОВ

Обект на оценката: **НПИ №000384** с площ **1 891,00м2**. с ЕКАТТЕ в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

Цел на оценителния доклад: Актуализация на експертна оценка от 03.02.2012г.

Ефективна дата на актуализацията: **06.2012год.**

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

Използвани методи на оценка:

1. Метод на оценката съгласно Наредбата за условията и реда за текущи пазарни цени на земеделски земи съгласно ПМС №118/26.05.1998г и изм.бр.96/11.10.2002 г
2. Метод на Пазарните сравнения

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

Оценяваният обект е собственост на община Казанлък, съгласно акт за частна общинска собственост съгласно акт № 637 за частна общинска собственост от 26.11.2008г. и скица № K02385/01.02.2011г и представлява незастроен НПИ № 000384 при граници и съседи:

имот № 000470–ливада на Община Казанлък;

имот № 087001- ливада на н-ци на Ивана Иванова Найденова;

имот № 000170- път IV кл. на Община Казанлък ;

имот № 088024- индустриално застрояване на Атанас Йорданов Радев ;

имот № 088025- индустриална култура на Йордан Атанасов Радев;

Имотът е общинска собственост .Не са предоставени данни от собственика за наложени възбрани върху него, няма спорове за собствеността и ползването му.

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.

Съпоставено е състоянието на обекта с това, което е представлявал при оценяването му на 03.02.2012г.

Необходима е **промяна на пазарната стойност** на имота.

Определяне на текущата пазарна цена на земята:

Оценката е извършена съгласно Наредбата за условията и реда за текущи пазарни цени на земеделски земи съгласно ПМС №118/26.05.1998г и изм.бр.96/11.10.2002 г е както следва:

Недвижим имот – **НПИ №000384** с площ **1 891,00м2**. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

№	Характеристика	Показатели	Стойност/лв./
1.	Площ на имота	1,891дка	
2.	Начална цена чл.3 /1/ за категория	V /пета/	310
3.	Корект. коефици. по чл.4/1/ общо	0,65	
3.1	Корект. коефици. за площ	0,10	
3.2	Корект. коефици. за отстояние от пазар	0,20	
	Корект. коефици. за отстояние от населено място	0,25	
3.4	Корект. коефици. за гранич. път с трайна настилка	0,10	
4.	Коригирана начална цена по чл.4/1/за 1дка = т.2 х /1+т.3/	1,65	511,50
5.	Корекционен коеф. за пазарен аналог	1,2	
6.	Текуща пазарна цена на 1 дка		613,8
7.	Пазарна цена на имота от 1,891 дка		1 215,94 лв.

Съобразявайки се с определената по-горе средна пазарна стойност, местоположението и площта на имота и имайки предвид, че е със статут на друга селскостопанска територия, отчитайки също факта, че стойността на земеделските земи в момента пада, приемам цена на целия имот в размер на 1 200 лв.

Стойност на имота съгласно Наредбата за земеделски земи: 1 200 лв.

Оценка по пазарни сравнения

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.

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 придаваме 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 цените варират 10-20 лв./м2., която стойност намалявам с около 20%-за офертност, тъй като в имота няма изградена инфраструктура, извън регулация е и е с по-голяма площ от оптималната за дворно място/каквито са имотите за сравнение/ намалявам с още 25% и окончателно стойностите варират в границите от 6-11 лв/м2. приемам за разумна стойност 8,0 лв./м2.

В предвид пазарната ситуация на незастроени имоти в момента –продължаващ спад на цените на имотите, приемам средна пазарна стойност от 6,0 лв./м2.

1891м2. х 6,00 лв./м. = 11 346 лв. **Прието 11 300 лв.**

Недвижим имот – **НПИ №000384** с площ **1 891,00м2**. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

КРАЙНА СТОЙНОСТ

Заклучението за справедливата пазарна стойност на оценявания обект се основава на средно претеглената стойност от трите метода. 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 актуализацията – 06.2012г

Метод на оценка	Стойност /лв./	Тегл. коеф.	Претеглена стойност- /лв./
Метод съгласно Наредбата за текущи пазарни цени на земеделските земи	1 200	0,45	540
Метод на пазарните сравнения	11 300	0,55	6 215
Препоръчителна пазарна стойност:			6 755 лв. Приета 6 700 лв.

Препоръчителна актуализирана пазарна стойност :

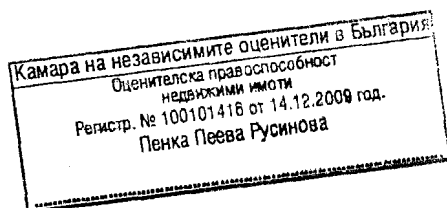
на
НПИ №000384 с площ **1 891,00м2**. с ЕКАТТЕ 40292 в землището на **с.Крън, общ.Казанлък**

6 700 лв.

/шест хиляди и седемстотин лева/

Предложената пазарна стойност на имота е без ДДС

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



ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Имам шестнадесет години професионален опит за оценяване на имоти;
2. Не съм заинтересована от отчуждаването или от разпореждането, не съм роднина по права линия без ограничения, по 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.

06.2012 г.
гр.Казанлък

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



21