



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

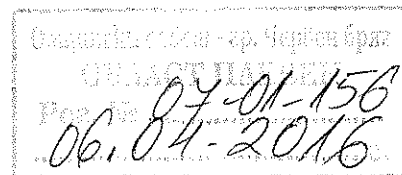
гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Април I" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg ; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



САМЪТ КЪМ ХОРАТА

Изм. № 06-00-208
06.04.2016

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Прекратяване на съсобственост между община Червен бряг и физическо лице върху урегулиран поземлен имот, съставляващ парцел IV-208, кв. 22, находящ се в с. Лепица, общ. Червен бряг, приемане на пазарна оценка и продажба.

ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Постъпило е Заявление с рег. № 44-Н-78/24.02.2016 г. от Нора Трифонова Тодорова, наследница на Трифон Тотев Лалов, починал през 14.11.1993 г. за изкупуване на 1/10 ид. ч. от УПИ собственост на общината, представляващ парцел IV-208, кв. 22, находящ се в с. Лепица.

На основание чл. 75, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействията му с общинска администрация, чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 51, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от НРПУРОИ, предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Допълва годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2016 г., представляващ 1/10 идеална част от урегулиран поземлен имот с обща площ 960 кв. м, 1/10 ид. ч от жилищна сграда със застроена площ 105 кв.м и 1/10 ид. ч. от сайван, находящ се в с. Лепица, общ. Червен бряг, парцел IV-208, кв. 22 по плана от 1986 г.на с. Лепица, актуван с АОС №2075/29.02.2016 г.

2. Да се прекрати съсобствеността между община Червен бряг и наследниците на Трифон Тотев Лалов, починал на 14.11.1993 г., върху урегулиран поземлен имот, съставляващ парцел IV-208, кв. 22, с обща площ от 960 кв. м, жилищна сграда със застроена площ 105 кв. м и сайван, находящ се в с. Лепица, общ.. Червен бряг, като наследниците на Трифон Тотев Лалов изкупят общински поземлен имот, представляващ 1/10 ид. ч. от урегулиран поземлен имот с обща площ 960 кв. м, 1/10 ид. ч от жилищна сграда със застроена площ 105 кв.м и 1/10 ид. ч. от сайван, находящ се в с. Лепица, общ. Червен бряг, парцел IV-208, кв. 22, при граници: УПИ парцел III-209, кв. 22; Улица; Улица, УПИ парцел V-211, кв. 22, актуван с АОС № 2075/29.02.2016 г.

3. Приема пазарна оценка на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ 1/10 ид. ч. от имота с обща площ 960 кв. м, 1/10 ид. ч. от жилищна сграда със застроена площ 105 кв.м и 1/10 ид. ч. от сайван, находящ се в с. Лепица, общ. Червен бряг, парцел IV-208, кв. 22, актуван с АОС № 2075/29.02.2016 г. на стойност **360.00/триста и шестдесет/ лева без ДДС**, определена по пазарна цена от лицензиран оценител на имота.

4. Наследниците на Трифон Тотев Лалов да заплатят цена на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ 1/10 ид. ч. от имот с обща площ 960 кв. м, 1/10 ид. ч. от жилищна сграда със застроена площ 105 кв.м и 1/10 ид. ч. от сайван, находящ се в с. Лепица, общ. Червен бряг, парцел IV-208, кв. 22, актуван с АОС № 2075/29.02.2016 г. в размер на **360.00/триста и шестдесет/ лева без ДДС**.

Купувачите дължат и всички данъци, такси и режийни разноски по сделката.

Цената да се изплати еднократно в 14-дневен срок от влизане в сила на заповедта на Кмета за прекратяване на съсобствеността.

5. Възлага на Кмета на община Червен бряг да сключи договор за продажба с наследниците на Трифон Тотев Лалов, почина през 1993 г. за имота по т. 2, съгласно нормативните изисквания.

С уважение,

Инж. **ДАНАИЛ ВЪЛЧОВ**
Кмет на Община Червен бряг





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВА:



КМЕТ НА ОБЩИНА

ВПИСВАНИЯТА:

инж. Данаил Вълков
(име, фамилия)

Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ

Вх. рег. № 419 / 12-03-2016

Акт № 17 том II дело № 224/2 016

Подг. данни: том _____ стр. _____

Име на вписан:

Сособственици:

Вписване по ЗС/ЗВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО

(име, фамилия)

АКТ № 2075

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.03.2016 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС, §42 от ПЗР към ЗИДЗОС и чл. 58, ал. 5 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1/10 идеална част от урегулиран поземлен имот с обща площ от 960 кв. м 1/10 идеална част от жилищна сграда със застроена площ от 105 кв. м, на един етаж, конструкция: Паянтова 1/10 идеална част от Сайван
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Лепица, общ. Червен бряг, кв. 22, парцел IV-208 по плана от 1986 г. на с. Лепица
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север: УПИ парцел III-209, кв. 22 Изток: Улица Юг: Улица Запад: УПИ парцел V-211, кв. 22
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	239, 60 лева /Двеста тридесет и девет лева и шестдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Трифон Тотев Лалов

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

АДС № 468/10.02.1950 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

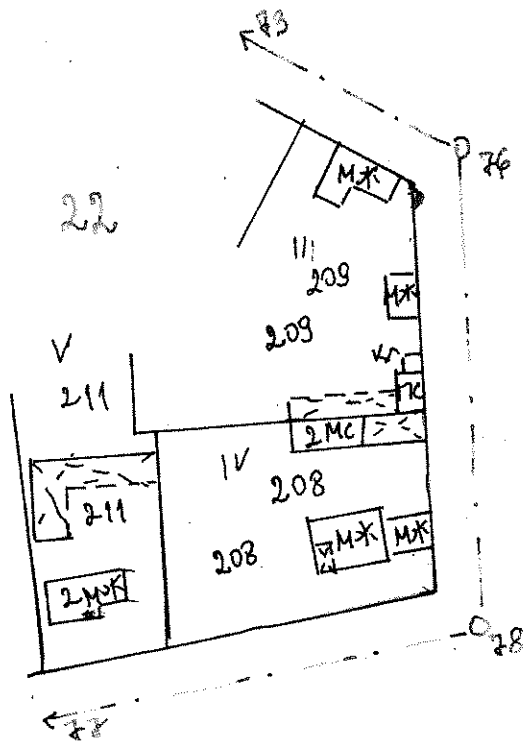
Татяна Кръстева - старши експерт ОБС и СД



(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

46
 IV-208 22
 Ленинградская
 1000
 общ. площ.



Държавно - АДС - № 468/10.11.50;
 Приоритет Проект Лилев-р.л.

26-00-155/22.02.16г

сум.

960м² за площ на № 20
 960м²
 960м² за парц. IV 208

3291 1986г

3291 1986г
 Д. Д. Д.

4. Д. Д. Д. 22.02.16г

Изх. № 6510024622 / 07.03.2016 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 ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК по БУЛСТАТ 000414154

Адрес за кореспонденция
ул. АНТИМ, гр. ЧЕРВЕН БРЯГ 5980

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 5987 с.ЛЕПИЦА ул.СЕДМА, кадастрален номер 208 от 1986 квартал 22, УПИ парцел IV одобрен през 1986 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище идентификатор:	10,50		1/1	53,50	53,50
Второстепенна постройка идентификатор:	3,60		1/1	11,00	11,00
Земя идентификатор:	96,00		1/1	175,10	175,10

данъчната оценка на гореописания имот е: 239.60 лв. словом
ДВЕСТА ТРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 239.60 лв. словом
ДВЕСТА ТРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510024622/07.03.2016 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО
ВПИСВАНИЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 07.03.2016 г.

Подпис:
Издава: Олианка Иванова Илиева





ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Април" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



САЩЕ КЪМ КОПАТА

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА
ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН	
Per. No	94-H-78
24.02.2016 г.	2016 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От: Иора Грифорова Богдурова
Адрес: гр. Враца, ул. "Родника-Борина" 7, вх. Б, от. 33
CSM: 0878868319

Г-н Кмет,

Моля, да ми бъде разрешено да закупя недвижим имот - нежилищна (жилищна) общинска
собственост, находящ се в с. Лепича, общ. Тервон Брез,
ул. Седма
и представляващ 1/10 част от УПИ с площ от 360 кв. м,
имот № IV-208, хв. 22 по плана на с. Лепича

Надявам се, че молбата ми ще бъде уважена.

Такса

- За жилищни имоти – 2.00 лв.
- За нежилищни имоти – 5.00 лв.

№ 819/24.02.2016г. - 2⁰⁰ лв

ДАТА: 24.02.2016г.

ПОДПИС:

НАРОДНА РЕПУБЛИКА ВЪЛГАРИЯ

народен съвет — гр. (с.)

ЖО
СО

квартал: 22
парцел: II
прениска: №

ОДОБРЯВАМ
/п/не се чете
(име и презиме)

Председател на Изпълнителния комитет
на общинския (районния) народен съвет

Гр. (с.)

А К Т №468

за държавна собственост на недвижим имот

2 Дата и място на съставяне на акта: 10.02. 60 гр. (с.) Лепица	19 ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Площ м²	Етажност	Конструкция	Година на построяване
3 На какво основание и от коя дата имотът е станал държавна собственост: Приюда 1/13.03.1966г. на V съетан на Врачанския нар. съд-гр. Влада слати- на.	Застроен жилищен парцел-29 Жилищна сграда-1 Сайван - 28	990 105	1	паянтова	
4 Бивш собственик на имота: Тото Лалов Тотов					
5 Целият имот или каква идеална част от него е държавна собственост: 1/10 ид. част от имота.					
6 Съсобственици на имота: Найда, Лало и Трифон Тотови - 9/10 ид. ч. от имо- та					
7 № и дата на съставени по рано актове за имота: №	20 Цена на имота 9.500 лв.				
8 Местонахождение на имота: 9 Гр. (с.) Лепица 10 Район 11 Квартал № 22 парцел № II 12 Планоснимачен № 13 Местност 14 ж. к. 15 ул. № 16 Блок 17 Вход Етаж ап №	21 Имотът е предоставен за оперативно управление на държавната организация Общ. НС-Червен бряг-Кметство-Лепица 22 Шифър по ЕКПОУ -414153 23 Заповед № 24 Върху имота е отстъпено право на ползване на кооперативна или обществена организация: 25 Шифър по ЕКПОУ 26 Заповед № на 27 Отстъпено право на строеж на				
18 Съседи: Никола Манов, Ла- ло Генев и от двете стра- ни улици.	28 за 29 със				
	30 Съставител: Диана Янкова (име и презиме) подпис				

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на Недвижим имот - 1/10 идеална част от застроен
оценката: жилищен парцел с целия с площ от 960 кв.м., УПИ IV
— 208 , кв.22 по ПРЗ на с. Лепица

Местонахождение: Кв.22 , с. Лепица, общ. Червен бряг

Собственик: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154

Дата на възлагане на
оценката:
16.03.2016

Дата на оглед на
място
30.03.2016

Дата на оценката /
Дата на предаване
05.04.20146

Пазарна адекватност
до дата
30.09.2016

1/10 ид.ч. от УПИ IV – 208, целия с площ от 960 кв.м, кв.22 по ПРЗ на с.Лепица, ведно с 1/10 ид,ч, от застроените в имота сгради

дата: 05 04 2016 г

РЕЗЮМЕ

Възложител:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката

За продажба/ ликвидирание на съсобственост

Оценявани активи:

1/10 ид.ч. от застроен жилищен парцел с обща площ от 960 кв.м. УПИ IV- 208 , кв. 22 по ПРЗ на с. Лепица , община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с 1/10 ид.ч. от построените в имота сгради – жилищна сграда със ЗП 105 кв.м., на един етаж, паянтова конструкция и сграда сайван.

Дата на огледа на оценяваните активи:

30.03.2016 г.

Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - към датата на оценка

30.03.16

Методи /подходи на оценяване	Стойност по оценка	Отн.тегло на метода	Стойност
Възстановителна стойност	1 800 €	70%	1 260 €
Сравнителна стойност	1 900 €	30%	570 €
СПС /претеглена стойност/ НА ИМОТА			1 830 €
в това число:		дясно	3 600 лв
Земля	960 кв.м,	55%	1 000 €
Сгради и стр. подобр:	141 кв.м,		830 €

2 000 лв

1 600 лв

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

за 1/10 ид.ч. от застроен жилищен парцел с обща площ от 960 кв.м. УПИ IV- 208 , кв. 22 по ПРЗ на с. Лепица , общ. Червен бряг, обл. Плевен, ведно с 1/10 ид.ч. от построените в имота сгради – жилищна сграда със ЗП 105 кв.м., на един етаж, паянтова конструкция и сграда сайван
към датата на оценката

360 лв.

**Ограничително условие: Имотът е съсобственост между
Община Червен бряг 1/10 ид.ч. и
Трифон Тотев Лалов 9/10 ид.ч.**

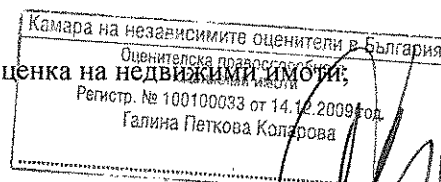
Срок на пазарна адекватност:

до 30.09.2016 г.

Оценител:

Галина Коларова

Сертификат № 100100033 от 2009 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти;



Оценител: Галина Коларова

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКА:

1/10 ид.ч. от застроен жилищен парцел с обща площ от 960 кв.м. УПИ IV- 208 , кв. 22 по ПРЗ на с. Лепица , община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с 1/10 ид.ч. от построените в имота сгради – жилищна сграда със ЗП 105 кв.м., на един етаж, паянтова конструкция и сграда сайван.

АДРЕС/местонахождение/ на оценявания актив: с. Лепица, общ. Червен бряг обл.Плевен

Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове:

Имотът е съсобственост между Община Червен бряг и Трифон Тотев Лалов,

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Акт за общинска собственост № 2075/10.03.2016 г.
2. Скица № 46/22.02.2016 г.
3. Удостоверени е за данъчна оценка № 6510024622/07.03.2016 г

СОБСТВЕНИК на оценявания имот:

1. Община Червен бряг – 1/10 ид.ч. от целия имот
2. Трифон Тотев Лалов – 9/10 ид.ч. от целия имот

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарна стойност към датата на оценката с цел продажба/ ликвидирание на съсобственост.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **30.03.2016 г.**

5. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 от 11.06.2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30.12.2004 г.;

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

6. Изискани методи при настоящата оценка: *Изведена е пазарна стойност въз основа на настоящите разходи за изграждане на актива по:*

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на възстановителната стойност – за сградите

Ограничение на отговорността:

- ☒ Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ☒ Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя.
- ☒ Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ☒ Ангажиментът по изготвяне на оценката **не включва** правен анализ на активите и изследване за бъдещи ползи от актива.

Оценител: Галина Коларова

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Имотът е разположен в края на селото . Районът се характеризира с предимно жилищни сгради строени преди повече от 30 години. Местоположението на обекта, предмет на оценката граничи с улица, без асфалт, в регулация.

Развитие на района: слабо.

Транспортна достъпност: задоволителна.

Поддържане – не се ползва, запустял.

Привлекателност – задоволителна

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко – продажба: слабо

В района е изградена инженерната инфраструктура

- Водопровод ■ Да
- Телефонизация ■ Да
- Електрификация ■ Да
- Улична мрежа с трайни пътни настилки ■ Да

3. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА ЗА ИМОТА

Технически показатели:

	ЗП	РЗП
ЗЕМЯ - 1/10 ид.ч. от УПИ - УПИ IV-208 в кв.22 по ЗРП на с. Лепица, с обща площ от 960 кв.м.		Площ на ПИ 960 кв,м,
СГРАДИ	ЗП	РЗП
жилищна сграда на един етаж, паянтова констрикция	105,00 кв,м,	105,00 кв,м,
сайван	36,00 кв,м,	36,00 кв,м,
ОБЩО СГРАДИ	141,00 кв,м,	141,00 кв,м,

Ограничително условие:

Имотът е съсобственост между Община Червен бряг и Трифон Тотев Лалов, вписан в АОС

ЗА ОЦЕНКА

1/10 ид.ч. от ЗЕМЯ с обща площ 960 кв.м. по АОС и ПРЗ на с. Лепица при граници на имота

- от изток – улица
- от север – УПИ III - 209 кв.22
- от запад – УПИ V - 211 кв.22
- от юг – улица

Теренът е равнинен, ъглов, с изградена инфраструктура, с осигурен е достъп от към улица.

Отстои от ЦГЧ на гр. Лепица, на около 1,0 км, в регулация

СГРАДИ – 1/10 ид.ч. от:

Паянтова жилищна сграда на един етаж със ЗП, по АОС 105 кв.м.

Сайван, без посочена ЗП в АОС, но по приложено Удостоверение за данъчна оценка площта е 36 кв.м.

Сградите са строени средата на 60-те години, без подобрения и основни ремонти.

Имотът като цяло е със задоволително местоположение, използва се, но наличието на съсобственост определя по-нисък, от средния за района за аналогични обекти, пазарен интерес.

Оценител: Галина Коларова

III.ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

/Методология на оценяване СБО 1 VIII/

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване.

1. Метод по възстановителната стойност

2. Метод на сравнителната стойност;

За целите на оценката стойността на земята, определена по Приложение 2 от ЗМДТ се коригира с коефициент, отчитащ усвоеността на парцела и пазарния интерес за да се даде заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя, е най-вероятната му актуализирана пазарна стойност.

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя, е най-вероятната му пазарна стойност.

3.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- разположение спрямо населеното място – в регулация
- разположението спрямо Червен бряг и Плевен – по асфалтиран път;
- нивото (степената) на развитие на района – задоволително
- транспортна достъпност;
- използване по предназначение

Сравнимите имоти са избрани от продажби на имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания.

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

Наименование	Площ	Паз. цена (на кв.м.)	К усв	Сравнителна стойност	Средна стойност / кв.м
ЗЕМЯ - 1/10 ид.ч. от УПИ - УПИ IV-208 в кв.22 по ЗРП на с. Лепица, с обща площ от 960 кв.м.	960 кв.м,	1,50 €	0,70	1 010 €	1,05 €
Сравнителна стойност на ЗЕМЯ	960 кв.м,			1 000 € 2 000 лв	1,04 €

3.2. Оценка на имота по Метод на възстановителната стойност

Оценката по метода се базира на разходите за възстановяване/придобиване/създаване на нови, аналогични активи според настоящо им използване и предназначение, при отчитане на настъпилите в процеса на експлоатация оветхтяване, недостатъци и повреди или подобрения и всички влияещи върху стойността обстоятелства. За определяне на производствената стойност оценителят се позовава на официална информация за средните строителни пазарни цени на "еталонни" сгради, публикувана в периодичното издание "Строителен обзор" на "Стройексперт-СЕК" към датата на оценка. Производствената стойност се коригира с физическото оветхтяване, технически повреди или подобрения, настъпили в процеса на експлоатация, както и с икономическо обезценяване /или повишаване/ на стойността в зависимост от индикациите на пазара на аналогични активи, към датата на оценката.

Към коригираната стойност на сградите се прибавят стойността на земята /или правото на строеж/ и стойността на строителните съоръжения и подобрения в имота.

1/10 ид.ч. от УПИ IV – 208, целия с площ от 960 кв.м, кв.22 по ПРЗ на с.Лепица, ведно с 1/10 ид,ч, от застроените в имота сгради

дата: 05 04 2016 г

ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Текуща година		2016	2016	
Наименование на сградата	Мярк а	жилищна сграда на един етаж, паянтова	сайван	Общо
Застроена площ	кв.м.	105,00 кв,м,	36,00 кв,м,	141,0 кв,м,
Разгъната застроена площ	кв.м.	105,00 кв,м,	36,00 кв,м,	141,0 кв,м,
Произв. цена за изграждане на сградата	евро /м2	220	110	
Стойност на сградата - инвестиционна	евро	23 100	3 960	27 060 €
Обща експлоатационна годност	годи ни	60	60	
Възраст към датата на оценката	годи ни	49	49	
Обезценка поради физическо овехтяване /квдратична зависимост/	%	-74,18%	-74,18%	
- Обезценка поради физическо овехтяване	евро	-17 136	-2 938	-20 073 €
Строителни повреди и недостатъци	%	10%	10%	
- Строителни повреди и недостатъци	евро	-2 310	-396	-2 706 €
Икономическо и функционално обезпечяване	%	-13%	-15%	
- Икономическо и функционално обезпечяване	евро	-2 888	-594	-3 482 €
Актуална стойност на сградите	евро	767	32	799 €
Стойност на прилежащата земя - по оценка	евро			1 000 €
Възстановителна стойност на имота	евро	767 €	32 €	1 800 €
				3 500 лв

3.3.Оценка на имота по Метод на сравнителната стойност

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

За оценка по сравнителния метод е използвана и информация от www.imot.bg, www.imoti.net, коригирани с коефициенти, отразяващи съответствието с оценявания имот.

Сравнителна стойност на СГРАДИ

Наименование	РЗП	Паз. цена (на кв.м.)	Коеф. предпаз.	К паз.	Сравнителна	Стойност на 1 кв.м
жилищна сграда на един етаж, паянтова конструкция	105,00 кв,м,	40,00 €	0,60	0,35	882 €	8,40 €
сайван	36,00 кв,м,	10,00 €	0,40	0,00	0 €	0,00 €
Сравнителна стойност на СГРАДИ	141,00 кв,м,				882 €	6,26 €

ЗЕМЯ - 1/10 ид.ч. от УПИ - УПИ IV-208 в кв.22 по ЗРП на с. Лепица, с обща площ от 960 кв.м.

960 кв,м,

1 000 €

Сравнителна стойност на ИМОТА

1 900 €
3 700 лв

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА на оценка /1/10 ид.ч. от имота/ 239.60 лв

Оценител: Галина Коларова

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА към датата на оценка

Отчитайки характера и спецификата на имота, предмет на оценката, местоположението им и наличието на **реален пазар на подобен род имоти** за региона, то стойността, получена по метода на възстановителната стойност е с относителен максимален дял в определяне общата пазарна стойност на имота.

Ограничително условие:

Имотът е съсобственост между:

1. Община Червен бряг - 1/10 ид.ч. и
2. Трифон Тотеv Лалов – 9/10 ид.ч.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - към датата на оценка

30.03.16

Методи /подходи на оценяване	Стойност по оценка	Отн.тегло на метода	Стойност	
Възстановителна стойност	1 800 €	70%	1 260 €	
Сравнителна стойност	1 900 €	30%	570 €	
СПС /претеглена стойност/ НА ИМОТА			1 830 €	3 600 лв
в това число:				
	Земля	960 кв.м,	55%	1 000 €
	Сгради и стр. подобр:	141 кв.м,	830 €	2 000 лв
				1 600 лв

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

за 1/10 ид.ч. от застроен жилищен парцел с обща площ от 960 кв.м. УПИ IV- 208 , кв. 22 по ПРЗ на с. Лепица , общ. Червен бряг, обл. Плевен, ведно с 1/10 ид.ч. от построените в имота сгради – жилищна сграда със ЗП 105 кв.м., на един етаж, паянтова конструкция и сграда сайван
към датата на оценката

360 лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

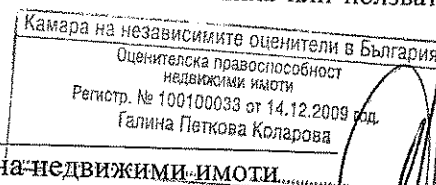
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

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/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

Независим оценител: Галина Коларова,

Сертификат № 100100033 от 2009 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти



Оценител: Галина Коларова

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 05.04.2016 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 30.09.2016 г., след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката.
- Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заключенията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни;
- Всички информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите/техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта/оглед информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, и се считат за достоверни и оценителите не носят отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, вестник <http://zemi.bg> и др.;

Декларация на Оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;

1/10 ид.ч. от УПИ IV – 208, целия с площ от 960 кв.м, кв.22 по ПРЗ на с.Лепица, ведно с 1/10 ид,ч, от застроените в имота сгради

дата: 05 04 2016 г

- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ Огледът на оценяваните обекти е извършен лично, както и на други сравними такива продавани/наемани през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Оценителя
- ✓ Оценителят няма сегашен или евентуално бъдещ финансов интерес от оценяваните активи при тяхната пазарна реализация. .

Оценител: Галина Коварова