



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



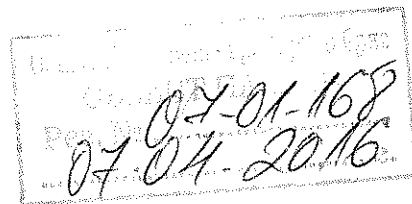
СЪВЕТЪТ НА КОПОРАТОРА

Изм. №

06-00-218

07.04.2016

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 Юрическо лице върху урегулиран поземлен имот, съставляващ парцел VI-1275, кв. 72, с площ от 1620 кв. м. и 19% ид. част от хлебопекарна, цялата със ЗП от 500 кв. м, находящ се в гр. Койнаре, общ. Червен бряг, приемане на пазарна оценка и продажба.

ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

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, във връзка с Решение 58/20.01.2016 г. на Общински съвет – Червен бряг, предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се прекрати съсобствеността между Община Червен бряг и „Либра – М” ООД, гр. Плевен, ул. „Ангел Кънчев” № 24, вх.А, ап. 21, върху урегулиран поземлен имот, представляващ парцел VI-1275, кв. 72, с площ от 1620 кв. м. и 19% ид. част от хлебопекарна, цялата със ЗП от 500 кв. м, находящ се в гр. Койнаре, общ. Червен бряг, като Община Червен бряг да предложи на „ЛИБРА – М” ООД, ЕИК 114639742, с адрес гр. Плевен, ул. „Ангел Кънчев” № 24, представлявано от Лиляна Макавеева – управител, като собственик на 81% ид. ч. от хлебопекарна, цялата със ЗП 500 кв. м да изкупи общинския дял на поземлен имот, съставляващ парцел VI-1275, кв. 72, с площ от 1620 кв. м. и 19% ид. част от хлебопекарна, цялата със ЗП от 500 кв. м, находящ се в гр. Койнаре, общ. Червен бряг, при граници: север: Улица; югоизток: Улица; югозапад: УПИ парцел VII-1271, кв. 72, запад: УПИ парцел VII-1274, актуван с АОС № 1208/08.07.2003 г.

2. Приема пазарна оценка на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ парцел VI-1275, кв. 72, с площ от 1620 кв. м. и 19% ид. част от хлебопекарна, цялата със ЗП от 500 кв. м, находящ се в гр. Койнаре, общ. Червен бряг, актуван с АОС № 1208/08.07.2003 г. на стойност **14 800.00 /четиринадесет хиляди и осемстотин/ лева без ДДС**, определена по пазарна цена от лицензиран оценител на имота.

3. В случай на писмено съгласие „**ЛИБРА – М**” ООД, ЕИК 114639742, с адрес гр. Плевен, ул. „Ангел Кънчев” № 24, представлявано от Лиляна Макавеева – управител да заплатят цена на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ парцел VI-1275, кв. 72, с площ от 1620 кв. м. и 19% ид. част от хлебопекарна, цялата със ЗП от 500 кв. м, находящ се в гр. Койнаре, общ. Червен бряг, актуван с АОС № 1208/08.07.2003 г. в размер на **14 800.00 /четиринадесет хиляди и осемстотин/ лева без ДДС.**

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

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

4. При писмен отказ от „**ЛИБРА – М**” ООД да изкупи частта на Общината да бъде предложена на трети лица, чрез провеждане на публичен търг с тайно надаване, съгласно разпоредбите в Глава осма, раздел I и II от НРПУРОИ, с начална тръжна продажна цена не по-ниска от **14 800.00 /четиринадесет хиляди и осемстотин/ лева без ДДС** и депозит за участие **1 480.00/хиляда четиристотин и осемдесет/ лева.**

Утвърждава комисия за организация, подготовка и провеждане на процедура, в състав от 7 /седем/ члена, от които председател, правоспособен юрист, четирима общински съветника, определени от Общински съвет - Червен бряг и Кмета на населеното място,

Определя резервни членове: един общински съветника, един юрист и един от общинска администрация.

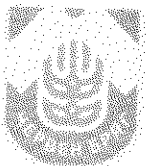
5. Възлага на Кмета на община Червен бряг да сключи договор за продажба с „**ЛИБРА – М**” ООД или при писмен отказ цялостната организация по подготовката и провеждането на процедурата за продажба за имота по т. 1, съгласно нормативните изисквания.



С уважение,

Инж. **ДАНАИЛ ВЪЛОВ**

Кмет на Община Червен бряг



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ ул.АНТИМ

Изх. № 6510024939 / 31.03.2016 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

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

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 5986 гр.КОЙНАРЕ ул.П ДИНКОВ N: 1, планоснимачен номер 1275 от 1986 квартал 72, УПИ парцел VI 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
Производствен обект ХЛЕБОПЕКАРНА, ет. 1 идентификатор:	95,00		1/1	4 669,40	4 669,40
Земя идентификатор:	1 620,00		1/1	9 243,20	9 243,20

данъчната оценка на гореописания имот е: 13912.60 лв. словом
ТРИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАНАДЕСЕТ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 13912.60 лв. словом
ТРИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАНАДЕСЕТ ЛВ. И 60 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Задълженията са по декларация по чл.17 с вх.№ F28757 / 06.04.2011 ,партида M0437027_110406

Име, презиме, фамилия

ЕИК по БУЛСТАТ

Общо по вид задължение,
лв.

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

000414154

132.63

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2016 г.

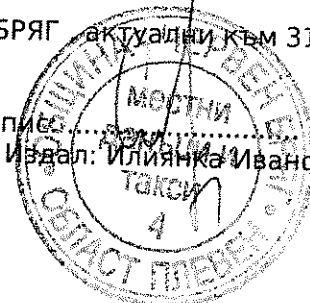
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510024939/31.03.2016 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, актуални към 31.03.2016 г.

Подпис.....

Издава: Илиянка Иванова Илиева



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ: ЧЕРВЕН БРЯГ

ОДОБРЯВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ: инж. СТ. СТОЯНОВ

(име и фамилия)

Регистър 0
Картотека 0
Досие (РЗ) 0

АКТ № 1208

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

на недвижим имот, находящ се в гр. Койнаре
Хлебопекарна

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	8. 7. 2003 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На осн. чл. 2 ал. 1 т. 9 от ЗОС и Зап. на Обл. уп-л. № РД-14-230 / 03.06.2003 год.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроено дворно място от 1 620 кв.м. 19 % ид.ч. от хлебопекарна, цялата със ЗП от 500 кв.м, на един етаж. Конструкция - масивна. Година на построяване - 1962.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	държавата
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - име, адрес	81 % ид.ч. от сградата на потребителна кооперация
6. № и ДАТА НА СЪС- ТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 3291 / 10.04.1972 год.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	гр. Койнаре Квартал 72; Парцел VI- 1275
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ИЗТОК - улица ЗАПАД - парц. V-1274 кв. 72 СЕВЕР - улица ЮГ - парц. VII-1271 кв. 72

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство гр. Койнаре

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛНАТА ТЪРГОВИЩНА ДРУЖЕСТВО:

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

1. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛНАТА ТЪРГОВИЩНА ДРУЖЕСТВО:

АНТЪР

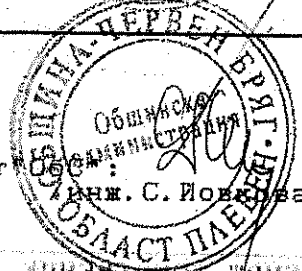
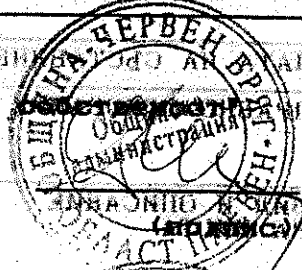
(Акт, право основание, дружество)

2. АКТЪТ СЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

инж. Соня Димитрова Йовкова - Гл. експерт Общинска администрация

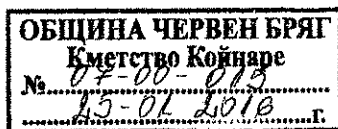
3. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Забележка: Годишната напострояване да се чете 1969.



КМЕТСТВО - гр. КОЙНАРЕ , ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
обл. Плевен, гр. Койнаре, ул. „М. Симеонов”64, тел./факс 06573/24-00

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА
ЧЕРВЕН БРЯГ



На ваш изх. №09-00-28 / 20.01.2016г.

Във връзка с постъпило заявление рег.№ 38-00-450 / 30.04.2015 г.в община Червен бряг от Либра – М., ООД давам своето **положително** становище за закупуване на 19% ид. ч. от фурна , належаща се в УПИ VI-1275 , кв. 72 , належащ се в гр. Койнаре , актувана с АОС № 1208/08.07. 2003г. и приложено изпращаме скица №6/25.01.2016 г. за горепосочения имот .

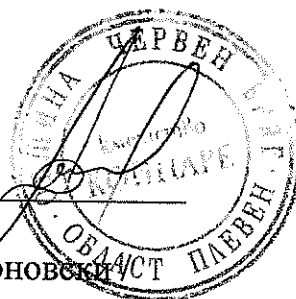
Приложение : съгласно текста

Ст. спец ."Строителство" : _____

/ Кр. Младеновски /

Кмет : _____

/ Д. Тоновски /



ОБЩИНА "СЕРВЕН БРЯГ"

СКИЦА № 6

VI-1275

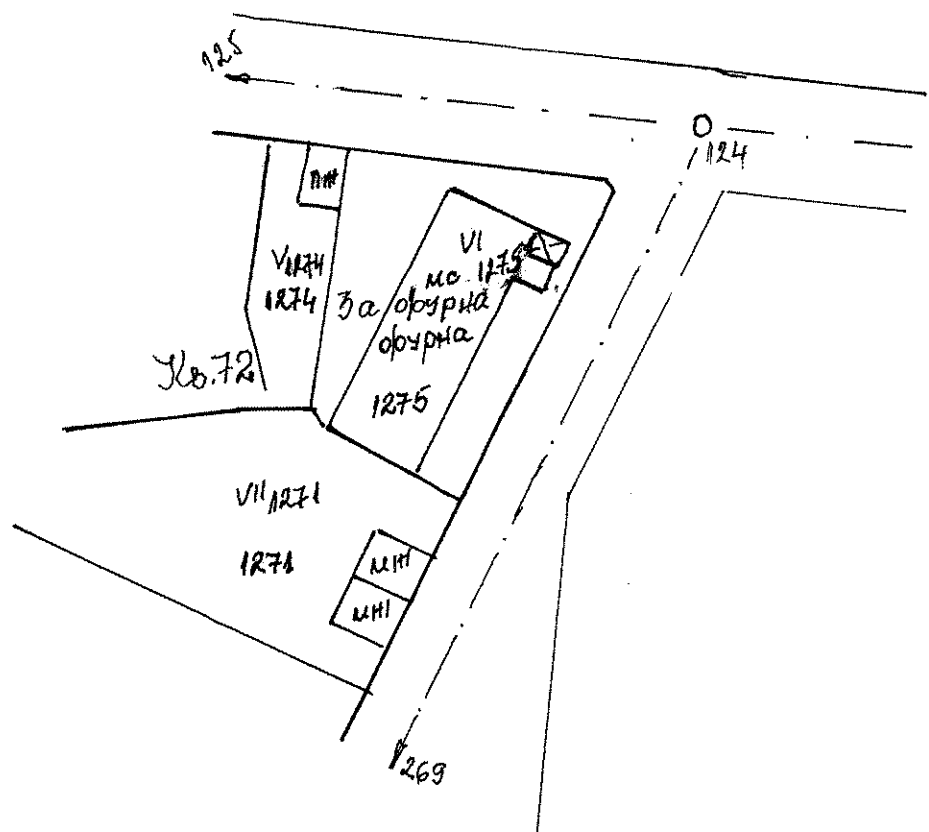
72

Хойнаре

Плевен

1000

Община - Сервен Бряг

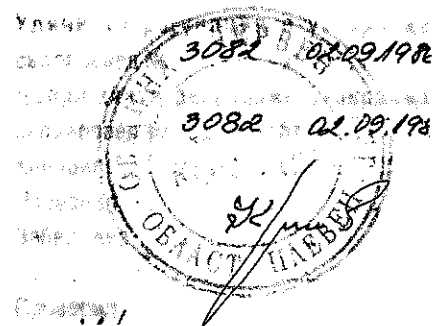


АДС - N-1208/08.07.2003г

Лицето - М - 001 - гр Плевен - 81% чл. 8.

07-09-018/22.01.2016г.

1620м²





ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



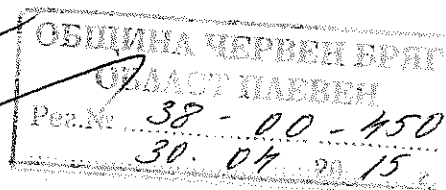
САМЪТ КЪМ КОРАТА

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА
ЧЕРВЕН БРЯГ

г-жа Д. Кръстева

05.05.2015

С. Йотов
04.05.2015



ЗАЯВЛЕНИЕ

От Либра-М ООД-гравюри Лилия Макавеева
Адрес: гр. Тимон, ул. Анка Кинзелу 24, вх А, 9ч21
0899 847 555

Г-н Кмет,

Моля, да ми бъде разрешено да закупя недвижим имот - нежилищна
(жилищна) общинска собственост, находящ се в гр. Койнаре
ул. П. Симеонов 4
и представляващ 19% идеални части от фирма
актуван с АРС 1208/ 08.07.2003г.

Надявам се, че молбата ми ще бъде уважена.

Такса

- За жилищни имоти – 2.00 лев
- За нежилищни имоти – 5.00 лв. ЖКБ 1958 / 04.05.2015

ДАТА: 30.04.2015г.

ПОДПИС: [Signature]

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на Недвижим имот - застроено дворно място с площ от
оценката: 1620 кв.м., УПИ VI – 1275, кв.72 по ЗРП на гр.Койнаре

Местонахождение: Кв.72 , гр. Койнаре, 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
05.04.2016

Пазарна адекватност
до дата
30.09.2016

УПИ VI – 1275 с площ от 1620 кв.м, кв.72 по ЗРП на гр.Койнаре, ведно с 19% от построената в имота хлебопекарна със ЗП 500 кв.м.

дата: 05 04 2016 г

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За продажба/ ликвидирание на съсобственост

Оценявани активи:

Застроено дворно място с площ от 1620 кв.м. УПИ VI - 1275, кв. 72 по ЗРП на гр.Койнаре , община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с 19% от построената в имота сграда – хлебопекарна със ЗП 500 кв.м., на един етаж, масивна конструкция.

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	14 870 €	50%	7 435 €
Сравнителна стойност	20 400 €	50%	10 200 €
СПС /претеглена стойност/ НА ИМОТА			17 640 €
в това число:		дъл	34 500 лв
Земя 1 620 кв.м,		29%	5 200 €
Сгради и стр. подобр:	500 кв.м,		12 440 €
			10 200 лв
			24 300 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - на обекта на оценка 14 800 лв.

Земя 1 620 кв.м,	5 200 €	10 200 лв
ЗП 500 кв.м,	2 364 €	4 617 лв

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

за застроено дворно място с площ от 1620 кв.м. УПИ VI - 1275, кв. 72 по ЗРП на гр.Койнаре , община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с 19% от построената в имота сграда – хлебопекарна със ЗП 500 кв.м
към датата на оценката

14 800 лв.

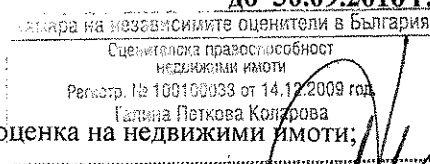
Ограничително условие: Имотът е съсобственост между
Община Червен бряг замя и 19% от сградата и
ПК – 81 % от сградата

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

І. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКА:

Застроено дворно място с площ от 1620 кв.м. УПИ VI - 1275, кв. 72 по ЗРП на гр.Койнаре, община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с 19% от построената в имота сграда – хлебопекарна със ЗП 500 кв.м., на един етаж, масивна конструкция.

АДРЕС/местонахождение/ на оценявания актив: гр.Койнаре, общ. Червен бряг обл.Плевен

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

Имотът е съсобственост между Община Червен бряг и ПК

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Акт за общинска собственост № 1208/08.07.2003 г.
2. Скица № 6/22.02.2016 г.
3. Удостоверени е за данъчна оценка № 6510024939/31.03.2016 г

СОБСТВЕНИК на оценявания имот:

1. Община Червен бряг – земя и 19% от сградата
2. ПК - 89% от сградата

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 никой 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.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

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

Развитие на района: задоволително

Транспортна достъпност: много добра

Поддържане – добро

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 на имота:

ЗП

РЗП

ЗЕМЯ -

УПИ VI-1275 в кв.72 по ЗРП на гр. Койнаре, с обща площ от 1620 кв.м.

Площ на ПИ

1 620 кв,м,

СГРАДИ

ЗП

РЗП

Хлебопекарна, масивна конструкция , на един

500,00 кв,м,

500,00 кв,м,

ОБЩО СГРАДИ

500,00 кв,м,

500,00 кв,м,

Ограничително условие:

Имотът е съсобственост между

1. Община Червен бряг – земя и 19% от сградата
2. ПК - 89% от сградата

ЗА ОЦЕНКА

ЗЕМЯ с обща площ 1620 кв.м. по АОС и ПРЗ на с. Лепица при граници на имота

- от изток – улица
- от север – улица
- от запад – УПИ V - 1274 кв.72
- от юг – УПИ VII - 1271 кв.72

Теренът е равнинен, ъглов, с изградена инфраструктура, с осигурен е достъп от към улица. Отстои от ЦГЧ на гр. Койнаре, на около 800 м, в регулация

СГРАДИ – 19% ид.ч. от:

Хлебопекарна - масивна сграда на един етаж със ЗП, по АОС 500 кв.м.

Сградата е строена 1962 г и се ползва по предназначение

Имотът като цяло е със добро 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
ЗЕМЯ - УПИ VI-1275 в кв.72 по ЗРП на гр. Койнаре, с обща площ от 1620 кв.м.	1 620 кв.м,	4,00 €	0,80	5 180 €
Сравнителна стойност на ЗЕМЯ	1 620 кв.м,			5 200 € 10 200 лв

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.

УПИ VI – 1275 с площ от 1620 кв.м, кв.72 по ЗРП на гр.Койнаре, ведно с 19% от построената в имота хлебопекарна със ЗП 500 кв.м.

дата: 05 04 2016 г

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

ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Година на строителство	1962		
Наименование на сградата	Мярка	Хлебопекарна, масивна конструкция, на един етаж	Общо
Застроена площ	кв.м.	500,00 кв.м,	500,0 кв.м,
Разгъната застроена площ	кв.м.	500,00 кв.м,	500,0 кв.м,
Произв. цена за изграждане на сградата	евро/м2	252	
Стойност на сградата - инвестиционна	евро	126 000	126 000 €
Обща експлоатационна годност	години	70	
Възраст към датата на оценката	години	54	
Обезценка поради физическо овехтяване /квадратична зависимост/	%	-68,33%	
- Обезценка поради физическо овехтяване	евро	-86 091	-86 091 €
Строителни повреди и недостатъци	%	10%	
- Строителни повреди и недостатъци	евро	-12 600	-12 600 €
Икономическо и функционално обезценяване	%	-14%	
- Икономическо и функционално обезценяване	евро	-17 640	-17 640 €
Актуална стойност на сградите	евро	9 669	9 669 €
Стойност на прилежащата земя - по оценка	евро		5 200 €
Възстановителна стойност на имота	евро	9 669 €	14 870 €
			29 100 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	ЗРП	Паз. цена (на кв.м.)	Коеф. предназнач.	К паз.	Сравнителна
Хлебопекарна, масивна конструкция, на един етаж	500,00 кв.м,	95,00 €	0,80	0,40	15 200 €
Сравнителна стойност на СГРАДИ	500,00 кв.м,				15 200 €
ЗЕМЯ -					
УПИ VI-1275 в кв.72 по ЗРП на гр. Койнаре, с обща площ от 1620кв.м.	1 620 кв.м,				5 200 €

Сравнителна стойност на ИМОТА

20 400 €
39 900 лв

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА на оценка 13 912,60 лв

Оценител: Галина Коларова

Дата: 05 04 2016 г.

КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА

2. ПК - 89% от сградата

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;

УПИ VI – 1275 с площ от 1620 кв.м, кв.72 по ЗРП на гр.Койнаре, ведно с 19% от построената в имота хлебопекарна със ЗП 500 кв.м.

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 Козарова