

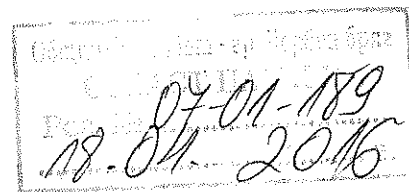
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



Изх. № 06-00.245
18.04.2016

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ – Кмет на Община Червен бряг

ОТНОСНО: Допълване на годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Червен бряг за 2016 г., приемане на пазарна оценка и продажба на недвижим имот - частна общинска собственост.

ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание на чл. 53, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския Съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9 и чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 4, ал. 1 и чл. 46, ал. 1от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет - Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Допълва годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг за 2016 г. с недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ: Застроено дворно място от 9 750,00 кв.м и построените в него: Сграда със застроена площ от 565 кв.м, на два етажа, Столова със застроена площ от 180 кв. м, на един етаж и стопанска сграда/навес/ със застроена площ от 80 кв. м., находящо се в гр. Койнаре, кв. 151, парцел I-827, с АОС № 2078/14.04.2016 г.

II. Дава съгласие да бъде извършена продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ: Застроено дворно място от 9 750,00 кв.м и построените в него: Сграда със застроена площ от 565 кв.м, на два етажа, Столова със застроена площ от 180 кв. м, на един етаж и стопанска сграда/навес/ със застроена площ от 80 кв. м., находящо се в гр. Койнаре, кв. 151, парцел I-827, с АОС № 2078/14.04.2016 г.

III. Приема пазарната оценка за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ: Застроено дворно място от 9 750,00 кв.м и построените в него: Сграда със застроена площ от 565 кв.м, на два етажа, Столова със застроена площ от 180 кв. м, на един етаж и стопанска сграда/навес/ със застроена площ от 80 кв. м., находящо се в гр. Койнаре, кв. 151, парцел I-827, с АОС № 2078/14.04.2016 г. **в размер на 109 200.00 лева /сто и девет хиляди и двеста лева/.**

IV. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване, чрез предварително представяне ден преди търга на заявленията от участниците в деловодството на Община Червен бряг /ЦУИГ/ и необходимите документи в деня на търга, пред тръжната комисия за покупко-продажба на общински недвижим имот, представляващ: Застроено дворно място от 9 750,00 кв.м и построените в него: Сграда със застроена площ от 565 кв.м, на два етажа, Столова със застроена площ от 180 кв. м, на един етаж и стопанска сграда/навес/ със застроена площ от 80 кв. м., находящо се в гр. Койнаре, кв. 151, парцел I-827, с АОС № 2078/14.04.2016 г., съгласно разпоредбите в Глава VIII, раздел I и II от НРПУРОИ, с начална тръжна продажна

цена не по-ниска от **109 200.00 лева /сто и девет хиляди и двеста лева/ без ДДС** и депозит за участие в размер на **10 920 .00 лева /десет хиляди и деветстотин и двадесет лева/**.

V. 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.

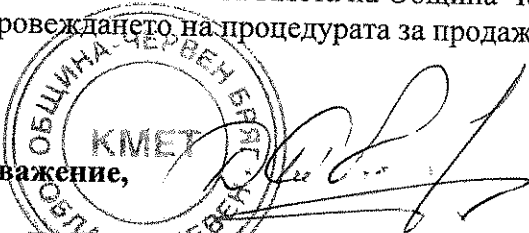
Определя резервни членове: двама общински съветника, юрист и представител от отдел „Общинска собственост и стопански дейности”.

VI. Възлага на Кмета на Община Червен бряг цялостната организация по подготовката и провеждането на процедурата за продажба по реда на НРПУРОИ.

С уважение,

инж. **ДАНАИЛ ВЪЛОВ**

Кмет на Община Червен бряг





Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ

Вх. рег. № 674 / 14-04-2016

Акт № 170 том II дело № 370/2016

Партида книга: том _____ стр. _____

Име на партида: _____

Служба по вписванията

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ: _____

(подпис и печат)

Вписване по ЗОС

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Данаил Вълков

(име, фамилия)

АКТ № 2078

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.04.2016 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 6, ал. 1 от ЗОС, на основание Решение № 74/ 27.03.2008 г. и Решение № 712/ 25.06.2010 г. на Общински съвет - Червен бряг
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроено дворно място от 9 750 кв. м. и построените в него: Сграда със застроена площ от 565 кв. м на два етажа. Масивна конструкция. Година на построяване 1910 г. Столова със застроена площ от 180 кв. м на един етаж. Година на построяване 1970 г. Стопанска сграда /навес/ със застроена площ от 80 кв. м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Койнаре, община Червен бряг, кв. 151, парцел I-827 по плана от 1966 г. на гр. Койнаре
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток: Улица Югоизток: Улица Югозапад: Улица Северозапад: Улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	108 793.80 лева /Сто и осем хиляди седемстотин деветдесет и три лева и осемдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

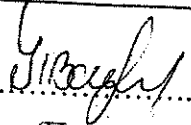
АДС №782/22.12.1950 г.;
АОС №174/19.05.2000 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

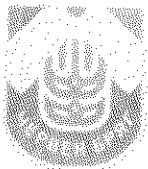
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Татяна Кръстева - старши експерт ОбС и СД


(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



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

Изх. № 6510025116 / 14.04.2016 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.ОТЕЦ ПАИСИЙ N: 1, планоснимачен номер 827 от 1966 квартал 151, УПИ парцел I одобрен през 1966 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
Други нежилни обекти УЧИЛИЩЕ, ет. 2 идентификатор:	1 130,00		1/1	53 824,60	53 824,60
Други нежилни обекти СТОЛОВА, ет. 1 идентификатор:	180,00		1/1	8 573,80	8 573,80
Навес с ограда (други нежилни) СТОП.СГРАДА, ет. 1 идентификатор:	80,00		1/1	2 286,40	2 286,40
Земя идентификатор:	9 750,00		1/1	44 109,00	44 109,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 108793.80 лв. словом
СТО И ОСЕМ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 108793.80 лв. словом
СТО И ОСЕМ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 80 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ - собственик	000414154	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2016 г.

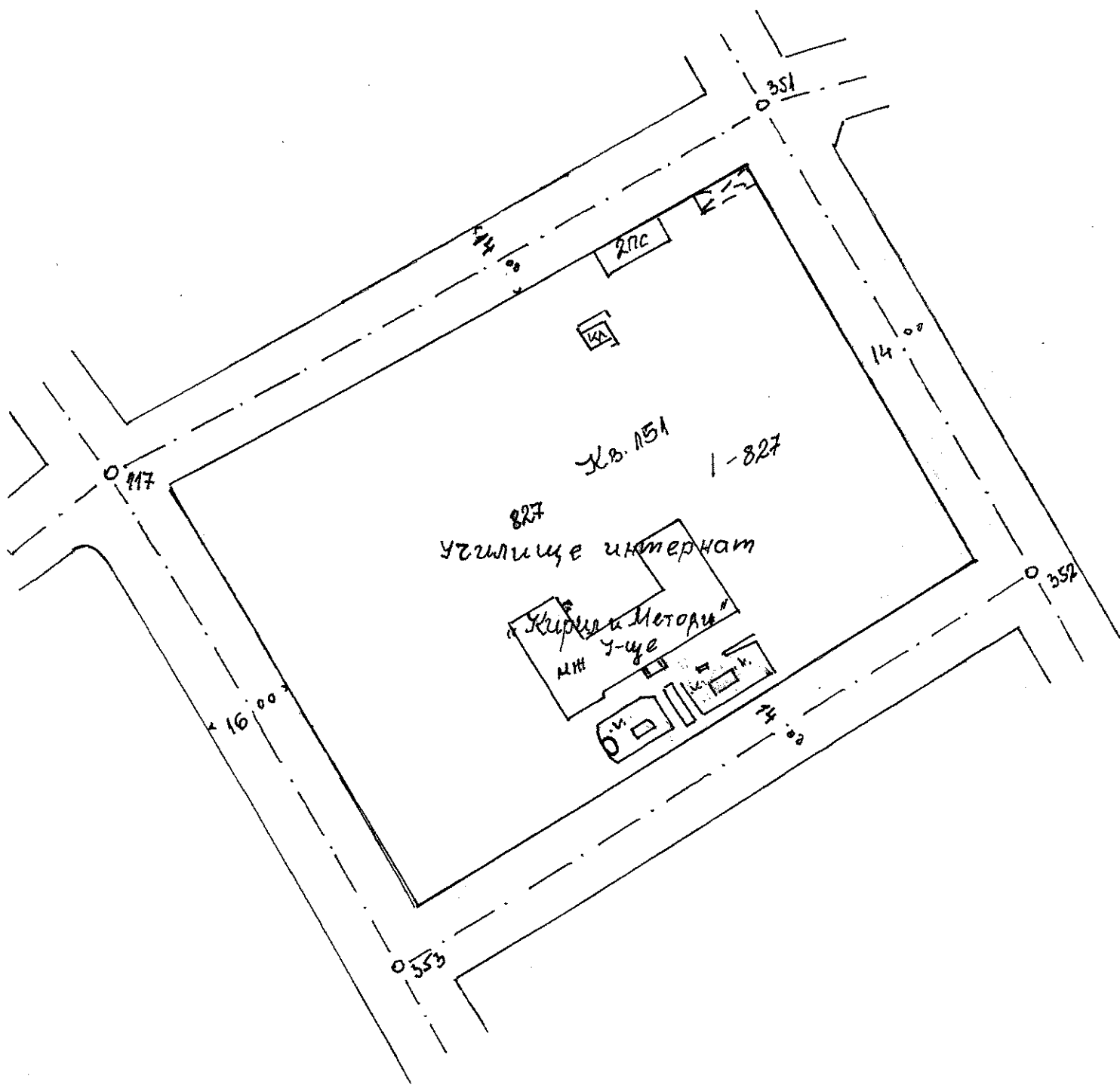
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, 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. № 6510025116/14.04.2016 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 14.04.2016 г.

Подпис:
Издаде: Илиянка Иванова Илиева



ОБЩИНА гр. ЧЕРВЕН БРЯГ
 СКИЦА № 32
 на парц. 1-827
 в кв. 151
 по плана на гр. (с) Койнаре
 обл. Плевен
 МЯРКА 1:000
 скицата се издава за: Община - Червен бряг



ДПС - № 174/19.05.2000₂

По нот. акт
 Прелисва се. № от
 Типа: СЛУИ дясно кит. №
 Местото заема: 9750 м²
 Отчуждава се:
 Остава:
 Придава се:
 Вземно урегулиране: 9750 м²

Уличната регулация е утвърдена
 със заповед № 515 от 16.11.1966.
 Дирекцията регулация утвърдена
 със заповед № 515 от 16.11.1966.
 Копирал
 Изчислил
 Забележка
 Проверил
 Главн. Койнаре дата 13.04.2016

КМЕТСТВО- гр.КОЙНАРЕ, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е

ИЗХ.№ 027.....
ОТ 14.04..... Г.

Кметство –гр. Койнаре с Идентифик.№0004141540012
удостоверява, че находящото се в УПИ I-827, кв. 151
училище „Отец Паисий”, описано в Акт за публична
общинска собственост № 174 от 19.05.2000 г. и училище
интернат „Кирил и Методий” по Скица № 32 /13.04.2016 г.
са един и същи имот.

Ст. спец. „Строителство”
Кр. Младеновски

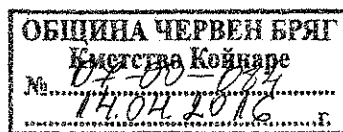


К М Е Т:.....

/Данаил Тоновски/



КМЕТСТВО – гр. КОЙНАРЕ, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
обл. Плевен, гр. Койнаре, ул. „М. Симеонов” №64, тел./факс 06573/24 00



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА
гр. ЧЕРВЕН БРЯГ

СТ А Н О В И Щ Е

От Данаил Стефанов Тоновски
Кмет на Кметство – гр. Койнаре

*О т н о с н о: продажба на ОУ „Отец Паисий”, находящо се в УПИ
I – 827, кв.151 по действащия ЗРП на гр. Койнаре от 1966 г.*

Уважаеми господин Вълков,

Давам положително становище за продажбата на имот ОУ „Отец Паисий”, находящо се в УПИ I – 827, кв.151 по действащия ЗРП на гр. Койнаре от 1966 г. – Акт за публична общинска собственост №174 / 19.05.2000 г.

С уважение

Данаил Тоновски
Кмет на гр. Койнаре



ДТ/АМ

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на Недвижим имот - застроено дворно място с площ от 9
оценката: 750 кв.м., УПИ I – 827, кв.151 по ЗРП на гр.Койнаре

Местонахождение: Кв.151 , гр. Койнаре, общ. Червен бряг

Собственик: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154

Дата на възлагане на оценката:	Дата на оглед на място	Дата на оценката / Дата на предаване	Пазарна адекватност до дата
15.04.2016	16.04.2016	18.04.2016	16.10.2016

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За продажба

Оценявани активи:

Застроено дворно място с площ от 9750 кв.м. УПИ I - 827, кв. 151 по ЗРП на гр.Койнаре , община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с построените в имота сгради – сграда със ЗП 565 кв.м., на два етажа, масивна конструкция; столова със ЗП 180 кв.м. на един етаж и стопанска сграда/навес/ със ЗП от 80 кв.м.

Дата на огледа на оценяваните активи: 16.04.2016 г.

Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - към датата на оценка

18.04.16

Методи /подходи на оценяване	Стойност по оценка	Отн.тегло на метода	Стойност	
Възстановителна стойност	54 370 €	50%	27 185 €	
Сравнителна стойност	57 300 €	50%	28 650 €	
СПС /претеглена стойност/ НА ИМОТА			55 840 €	109 200 лв
в това число:		дъл		
Земля 9 750 кв.м,		47%	26 300 €	51 400 лв
Сгради и стр. подобри: 1 390 кв.м,			29 540 €	57 800 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - на обекта на оценка

62 400 лв.

Земля 9 750 кв.м,	26 300 €	51 400 лв
ЗП 1 390 кв.м,	5 613 €	10 982 лв

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

за застроено дворно място с площ от 9750 кв.м. УПИ I - 827, кв. 151 по ЗРП на гр.Койнаре , община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с построените в имота сгради
към датата на оценката

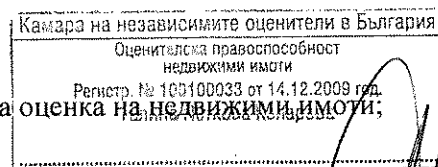
109 200 лв.

Срок на пазарна адекватност:

до 16.10.2016 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:

Застроено дворно място с площ от 9750 кв.м. УПИ I - 827, кв. 151 по ЗРП на гр.Койнаре, община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с построените в имота сгради – сграда със ЗП 565 кв.м., на два етажа, масивна конструкция; столова със ЗП 180 кв.м. на един етаж и стопанска сграда/навес/ със ЗП от 80 кв.м.

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

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

Няма представени документи за наличие на ограничителни условия

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Акт за общинска собственост № 2078/14.04.2016 г.
2. Скица № 32/2016 г.
3. Удостоверени е за данъчна оценка № 6510025116/14.04.2016 г

СОБСТВЕНИК на оценявания имот: Община Червен бряг

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **16.04.2016 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.;

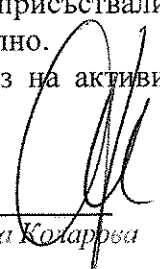
Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на 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.

Оценител:  **Газпар Котарова**

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

1. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА ЗА ИМОТА

Технически показатели на имота:

ЗЕМЯ -

УПИ I-827 в кв.151 по ЗРП на гр. Койнаре, с обща площ от 9750 кв.м.

ЗП

РЗП

Площ на ПП

9 750 кв.м,

СГРАДИ

ЗП

РЗП

Сграда, масивна конструкция , на два етажа

565,00 кв.м,

1 130,00 кв.м,

Столова, масивна конструкция , на един етаж

180,00 кв.м,

180,00 кв.м,

Стопанска сграда/навес/

80,00 кв.м,

80,00 кв.м,

ОБЩО СГРАДИ

825,00 кв.м,

1 390,00 кв.м,

ЗА ОЦЕНКА

ЗЕМЯ с обща площ 9750 кв.м. по АОС и ПРЗ от 1966 г. на гр. Койнаре при граници на имота

- от североизток – улица

- от северзапад – улица

- от югозапад – улица

- от югизток – улица

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

Отстои от ЦГЧ на гр. Койнаре, на около 1 800 м, в регулация

СГРАДИ –:

Сграда- масивна сграда на два етажа със ЗП, по АОС 565кв.м./ старо училище/

Сградата е строена 1910 г , през 1968 г е направен основен ремонт. Не се ползва по предназначение повече от 10 години

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.

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, определна по Приложение 2 от ЗМДГ 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 I-827 в кв.151 по ЗРП на гр. Койнаре, с обща площ от 9750кв.м.	9 750 кв.м,	3,85 €	0,70	26 280 €
Сравнителна стойност на ЗЕМЯ	9 750 кв.м,			26 300 € 51 400 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 оветхяване, 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 оветхяване, 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.

ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Наименование на сградата	Мярка	Сграда, масивна конструкция, на два етажа	Столова, масивна конструкция, на един етаж	Стопанска сграда/навес/	Общо
Застроена площ	кв.м.	565,00 кв.м,	180,00 кв.м,	80,00 кв.м,	825,0 кв.м,
Разгъната застроена площ	кв.м.	1 130,00 кв.м,	180,00 кв.м,	80,00 кв.м,	825,0 кв.м,
Пронизв. цена за изграждане на сградата	евро/м2	270	252	220	
Стойност на сградата - инвестиционна	евро	305 439	45 360	17 600	368 399 €
Обща експлоатационна годност	години	70	70	60	
Възраст към датата на оценката	години	48	46	46	
Обезценка поради физическо овехтяване /квдратична зависимост/	%	-57,80%	-54,45%	-67,72%	
- Обезценка поради физическо овехтяване	евро	-176 531	-24 698	-11 919	-213 148 €
Строителни повреди и недостатъци	%	15%	15%	10%	
- Строителни повреди и недостатъци	евро	-45 816	-6 804	-1 760	-54 380 €
Икономическо и функционално обезценяване	%	-20%	-20%	-15%	
- Икономическо и функционално обезценяване	евро	-61 088	-9 072	-2 640	-72 800 €
Актуална стойност на сградите	евро	22 004	4 786	1 281	28 071 €
Стойност на прилежащата земя - по оценка	евро				26 300 €
Възстановителна стойност на имота	евро	22 004 €	4 786 €	1 281 €	54 370 €
					106 300 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.

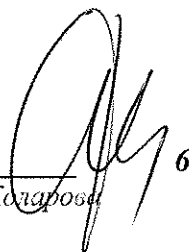
Сравнителна стойност на СГРАДИ

Наименование	ЗРП	Паз. цена (на кв.м.)	Коеф. предназн	К паз.	Сравнителна
Сграда, масивна конструкция, на два етажа	1 130,00 кв.м,	95,00 €	0,70	0,35	26 301 €
Столова, масивна конструкция, на един етаж	180,00 кв.м,	95,00 €	0,70	0,35	4 190 €
Стопанска сграда/навес/	80,00 кв.м,	57,00 €	0,60	0,20	547 €
Сравнителна стойност на СГРАДИ	1 390,00 кв.м,				31 037 €
ЗЕМЯ -					
УПИ I-827 в кв.151 по ЗРП на гр. Койнаре, с обща площ от 9750кв.м.	9 750 кв.м,				26 300 €
Сравнителна стойност на ИМОТА					57 300 €
					112 100 лв

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА на оценка

108 793,80 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, предполагат равни относителни дялове в определяне общата пазарна стойност на имота.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - към датата на оценка

18.04.16

Методи /подходи на оценяване	Стойност по оценка	Отн.тегло на метода	Стойност	
Възстановителна стойност	54 370 €	50%	27 185 €	
Сравнителна стойност	57 300 €	50%	28 650 €	
СПС /претеглена стойност/ НА ИМОТА			55 840 €	109 200 лв
в това число:				
		дял		
Земя	9 750 кв.м,	47%	26 300 €	51 400 лв
Сгради и стр. подобр:	1 390 кв.м,		29 540 €	57 800 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - на обекта на оценка

62 400 лв.

Земя	9 750 кв.м,	26 300 €	51 400 лв
ЗП	1 390 кв.м,	5 613 €	10 982 лв

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
за застроено дворно място с площ от 9750 кв.м. УПИ I - 827, кв. 151 по ЗРП на гр.Койнаре, община Червен бряг, обл. Плевен, ведно с построените в имота сгради към датата на оценката

109 200 лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

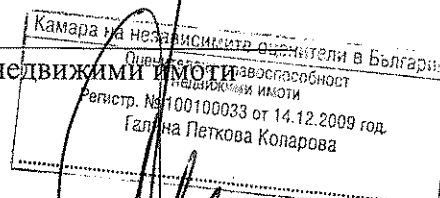
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

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 16.04.2016 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;
- Заклученията 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;

Оценител: *Галина Комарова*

- ✓ 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. .