



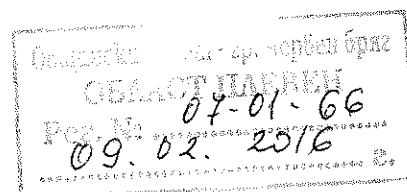
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



Изм. № 00-91
09.02.2016

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: приемане на пазарна оценка за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на парцел граничещ с придаваеми по ПРЗ /неуредени регулационни сметки, находящи се в с. Сухаче, ул. „Баба Тонка” № 3, общ. Червен бряг.

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. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, чл. 47а, ал. 3, чл. 49, ал. 1в от НРПУРОИ, предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ

1. Приема пазарна оценка за придаваема част с площ от 385,00 кв. м., към УПИ парцел I - 547, кв. 55 по плана от 1986 г. на с. Сухаче, находящ се в с. Сухаче, ул. „Баба Тонка” № 3, общ. Червен бряг на стойност 1 300.00 /хиляда и триста/ лева без ДДС.

2. Определя продажна цена на придаваема част с площ от 385,00 кв. м., към УПИ парцел I - 547, кв. 55 по плана от 1986 г. на с. Сухаче, находящ с. Сухаче, ул. „Баба Тонка” № 3, общ. Червен бряг в размер на 1 300.00 /хиляда и триста/ лева без ДДС.

3. Възлага на Кмета на Община Червен бряг да сключи договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, придаден по регулация с ЕТ „ЕКИ-ЕМИЛИЯ КОСТАДИНОВА” ЕИК 201359307, с адрес с. Сухаче, ул. „Баба Тонка” №1, представлявано от Емилия Костадинова Иванова, собственик на УПИ парцел I - 547, кв. 55 по плана от 1986 г. на с. Сухаче, находящ се в с. Сухаче, ул. „Баба Тонка” № 3, съгласно Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот № 143, том IV, рег. № 2466, дело № 522 от 31.07.2015 г., след представяне на Протокол на постоянна Комисия по чл. 47 а от НРПУРОИ

С уважение,

Инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ

Кмет на Община Червен бряг



ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на оценката: Недвижим имот - придаваема част с площ от **385 кв.м.** към **УПИ, парц. I – 547 в стр. кв 55 по ЗРП на с. Сухаче, общ. Червен бряг, ул Баба Тонка 3**

Местонахождение: с. Сухаче, парц. I – 547 в стр. кв 55

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
25.01.2016	25.01.2016	05.02.2016	05.08.2016

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За продажба

Оценявани активи:

Придаваема част с площ от 385кв.м. към УПИ, парц. I – 547 в стр. кв. 55 по ЗРП на с. Сухаче, общ. Червен бряг, ул. Баба Тонка 3

Дата на огледа на оценяваните активи: 25.01.2016г

Резултати от оценката:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Метод на оценяване	Дял на метода	Стойност общо		Обща площ 385 кв.м
		в евро	в лева	
Метод на сравнителната стойност	100%	670 €	1 300 лв	
Данъчна стойност	0%	449 €	878 лв	
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /общо/		670 €	1 300 лв	1,74 €

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

към датата на оценката

1 300 лв. или 670 евро

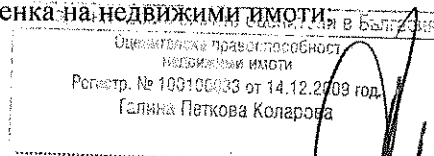
Срок на пазарна адекватност:

до 05.02.2016 г.

Изпълнител:

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. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

Придаваема част с площ от 385кв.м. към УПИ, парц. I – 547 в стр. кв. 55 по ЗРП на с. Сухаче, общ. Червен бряг, ул. Баба Тонка 3

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: с. Сухаче, стр. кв.55

Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни иски: **НЕ**

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Скица на ПИ № 470/13.11.2015, издадена от Община Червен бряг
2. Удостоверение за данъчна оценка № 6510023597/20.01.2016 г.
3. НА за покупко-продажба на НИ № 143/31.07.2015 г.

СОБСТВЕНИК на оценяваните имоти: Община Червен бряг

За оценявания имот не е представен АОС

3. **Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива 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 - **05/02/2016 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.

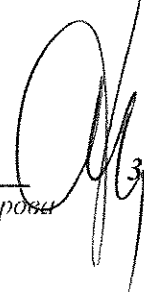
6. Изискани методи при настоящата оценка:

- Метод на сравнителната стойност
- По ИПЗДС

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

Обектът на оценка е разположен в регулацията, на с. Сухаче, общ. Червен бряг. Районът се характеризира с предимно жилищни сгради строени преди повече от 30 години. Местоположението на обекта, предмет на граничи с улица, регулиран, отстои на около 1,0 км от центъра на селото

Развитие на района: задоволително

Транспортна достъпност: добра

Поддържане – задоволително

Привлекателност – задоволителна

В района е изградена инженерната инфраструктура

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

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Придаваема част с площ от 385 кв.м. към регулиран, застроен поземлен имот, УПИ I – 547 стр. кв. 30 на с. Сухаче

Теренът е равнинен, с правоъгълна форма и лека денивелация към улицата, граничи с улица, с изградена инфраструктура, в регулация.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

/Методология на оценяване СБО 1 VIII/

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, като са избрани методи, отчитайки спецификата на имота

Приложим метод: 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.

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

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- *устройствената зона в която попада имота*
- *нивото (степента) на развитие на района*
- *инфраструктура, комуникации,*
- *налично застрояване – състояние, функционалност при настоящо използване*
- *възможности за развитие при най-добро строително използване*
- *използване по предназначение*

Оценител: Галина Коларова

УПИ I – 547, стр.кв. 55, с. Сухаче, общ. Червен бряг, с площ 385 кв.м.

дата: 05 02 2016

За определяне на стойност по сравнителния метод средната стойност на земя при реализация на сделки, която варира в зависимост от местоположението на парцела са в **граница от 5-6 лв/кв.м.**,

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.

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":

Наименование на оценявания имот	Площ /кв.м./	Средна пазарна ст-ст/евро/кв.м./	Обща пазарна ст-ст/евро/	Коефициент за статут	Коефициент за пазарни условия	ОЦЕНКА /лева/
Придаваема част с площ от 385кв.м. към УПИ, парц. I – 547 в стр. кв. 55 по ЗРП на с. Сухаче, общ. Червен бряг	385 кв.м	2.50 €	960 €	0.70	1.00	670 €
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА /ОБЩО/						670 €
						в лева 1 300 лв

СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИМИТЕ ПРОДАЖБИ 1 300 лв

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА 877,80 лв

IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

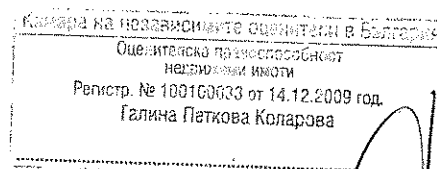
Отчитайки характера и спецификата на поземлените имоти, предмет на оценката, местоположението им и наличието **на реален пазар на подобен род обекти** за региона, то стойността, получена по метода на сравнимите продажби е с основен дял в определяне общата пазарна стойност на имота.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Метод на оценяване	Дял на метода	курс на EUR 1.95583 лв		Обща площ 385 кв.м
		Стойност общо в евро	в лева	
Метод на сравнителната стойност	100%	670 €	1 300 лв	
Данъчна стойност	0%	449 €	878 лв	
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /общо/		670 €	1 300 лв	1.74 €

Окончателно становище за пазарна стойност
към датата на оценката /със закръгляние/

670 евро или 1 300 лева



Оценител: Галина Коларова

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 05.02.2016 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 05.02.2016, 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.

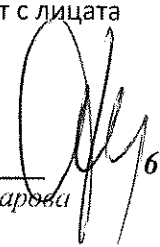
ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- 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;

Оценител: Галина Коларова



- ✓ 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;
- ✓ 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. .

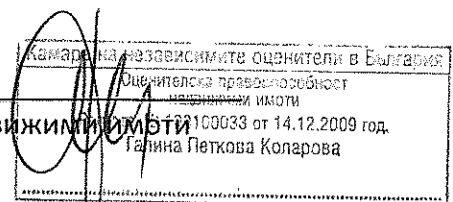
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

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



ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Рег.№ 44-Е-184
12.11.2015 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

Емилия Костадинова Иванова,
жител на гр. Червен бряг, ж.к. „Победа“, бл.16, вх.А, ет.1, ап.2,
като управител на ЕТ „ЕКИ-ЕМИЛИЯ КОСТАДИНОВА“ с.Сухаче
ЕИК 201359307

УВАЖАЕМИ Г-Н КМЕТ

Собственик съм на недвижими имоти в с.Сухаче. Всички парцели са с неприложена дворищна регулация относно придаващите се към парцелите части от други имоти, основно улици и отчуждаващите се от имотите части придаващи се към улици.

Имотите и документите за собственост са както следва:

- УПИ I-547, кв.55 по ЗРП с нотариален акт № 83, т.VI, д.1070/2015 год.
- УПИ II-548, кв.55 по ЗРП с нотариален акт № 47, т.IV, д. 644/2011 год.
- УПИ III-548, кв.55 по ЗРП с нотариален акт № 47, т.IV, д. 644/2011 год.
- УПИ IV-549, кв.55 по ЗРП с нотариален акт № 83, т.VI, д.1070/2015 год.

Г-н Кмет, желая да бъде приложен влезлия в сила и неприложен дворищно-регулационен план с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма по реда и условията на §.8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ.

Моля да бъдат проведени процедурите по изготвяне на пазарна оценка и предложен писмен договор.

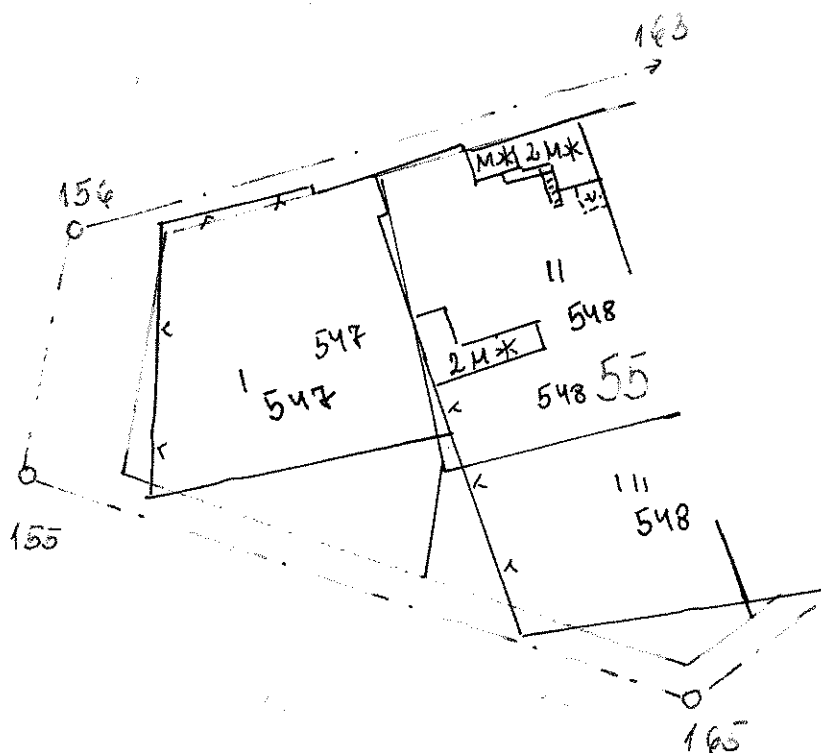
Приложение: нотариален акт № 83, т.VI, д.1070/2015 год., нотариален акт № 47, т.IV, д. 644/2011 год., нотариален акт № 83, т.VI, д.1070/2015 год., актуално състояние на ЕТ,

С уважение

Емилия Костадинова Иванова



470
1-547 55
сурсате 1000 Илевенка



ЕТ, ЕКи Емилия Костадинова - н.а. 83/15г

44-Е-187/12.11.15г

1250 м² за имот п.л. № 547
35 м² от имот п.л. № 547
1215 м²
385 м² к.б.м. имот п.л. № 547
1600 м² за парцел 1547

408 1986г

408 1986г
Д.С.И.

Процедурите по прилагане на плана не са проведени
З.Ф.З. 13.11.15г

Изх. № 6510023597 / 20.01.2016 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 5988 с.СУХАЧЕ ул.БАБА ТОНКА №: 3, кадастрален номер 547 от 1986 квартал 55, УПИ парцел I 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
Земя	385,00		1/1	877,80	877,80

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 877.80 лв. словом
ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 877.80 лв. словом
ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510023597/20.01.2016 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО
ВПИСВАНИЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 20.01.2016 г.

Подпис:

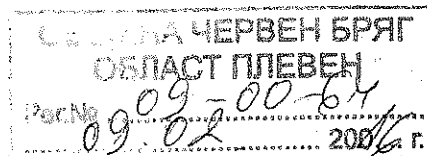
Издаде: Илиянка Иванова Илиева

КМЕТСТВО С.СУХАЧЕ ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изх.08-11-07
09.02.2016г.

ДО КМЕТА

НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
Инж.Данаил Вълков



СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

КМЕТСТВО С.СУХАЧЕ

ОТНОСНО

ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УРЕЖДАНЕ НА РЕГУЛАЦИОННИ СМЕТКИ ПОДАДЕНО ОТ ЕТ „ЕКИ –ЕМИЛИЯ КОСТАДИНОВА“ ЗА ИМОТИ В С.СУХАЧЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ПОДАДЕНОТО ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УРЕЖДАНЕ НА РЕГУЛАЦИОННИ СМЕТКИ НА УПИ I-547, УПИ II-548, УПИ III-548 И УПИ IV-549 В КВ.55 ПО ЗРП НА С.СУХАЧЕ СОБСТВЕНОСТ НА ЕТ „ЕКИ-ЕМИЛИЯ КОСТАДИНОВА „ КМЕТСТВО С.СУХАЧЕ ДАВА ПОЛОЖИТЕЛНО СТАНОВИЩЕ И ПРЕДЛАГА СЪЩОТО ДА БЪДЕ УДОВЛЕТВОРЕНО. КМЕТСТВО С.СУХАЧЕ КОНСТАТИРА ,ЧЕ НЯМА ПРЕЧКИ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ОТЧУЖДАВАЩИТЕ СЕ ЗА УЛИЦИ С О.К.155 - О.К. 156 - О.К.163 - О.К.164 ЧАСТИ ОТ ИМОТИ И ПРИДАВАЩИТЕ СЕ ЧАСТИ ОТ УЛИЦИ КЪМ УПИ I- 547, II-548, IV-549 В КВ.55 ПО ЗРП НА С.СУХАЧЕ .

