



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

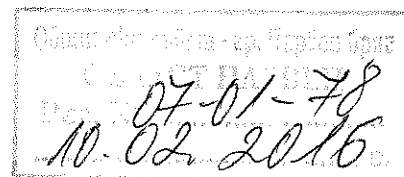
гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Антим I" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



СВАРЕ КЪМ ЗОРАТА

Изм. № 06-00-103
10.02.2016 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: приемане на пазарна оценка на продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на парцел граничещ с придаваеми по ПРЗ /неуредени регулационни сметки, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Каблешков“ № 16.

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, във връзка с решение № 58/ 29.01.2016 г. на Общински съвет – Червен бряг, предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ

I. Приема пазарната оценка на придаваема по ПРЗ /неуредени регулационни сметки с площ от 70,00 кв. м., към УПИ парцел VI - 500, кв. 60 по ПУП-ПРЗ от 1989 г. на гр. Червен бряг, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Каблешков“ № 16 на стойност 700.00 /седемстотин/ лева без ДДС.

II. Определя продажна цена на придаваеми части с площ 70,00 кв. м., към УПИ парцел VI - 500, кв. 60 по ПУП-ПРЗ от 1989 г. на гр. Червен бряг, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Каблешков“ № 16 в размер на 700.00 /седемстотин/ лева без ДДС

III. Възлага на Кмета на Община Червен бряг да сключи договор за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, придаден по регулация с Стефан Иванов Стоянов, с адрес гр. Червен бряг, ул. „Паисий“ № 8, вх. Б, ап. 34, собственик на УПИ парцел VI - 500, кв. 60 по ПУП-ПРЗ от 1989 г. на гр. Червен бряг, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Каблешков“ № 16, съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 126, том I, дело № 208 от 1995 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 **70 кв.м.** към
**УПИ, парц. VI – 500 в стр. кв 60 по ЗРП на гр. Червен
бряг, обл. Плевен**

Местонахождение: Гр. Червен бряг , парц. VI – 500 в стр. кв 60

Собственик: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154

Дата на възлагане на
оценката:
25.01.2016

Дата на оглед на
място
25.01.2016

Дата на оценката /
Дата на предаване
05.02.2016

Пазарна адекватност
до дата
05.08.2016

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За продажба

Оценявани активи:

Придаваема част с площ от 70 кв.м. към УПИ, парц. VI – 500 в стр. кв. 60 по ЗРП на гр. Червен бряг, обл. Плевен

Дата на огледа на оценяваните активи: 25.01.2016г

Резултати от оценката:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Метод на оценяване	Дял на метода	Стойност общо		Обща площ 70 кв.м
		в евро	в лева	
Метод на сравнителната стойност	100%	370 €	700 лв	
Данъчна стойност	0%	308 €	602 лв	
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /общо/		370 €	700 лв	5.29 €

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

към датата на оценката

700 лв. или 340 евро

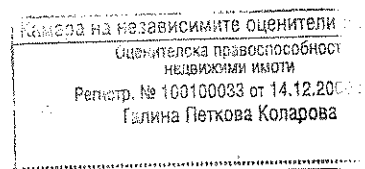
Срок на пазарна адекватност:

до 05.02.2016 г.

Изпълнител:

Оценител: Галина Коларова

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



Оценител: Галина Коларова

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

Придаваема част с площ от 70 кв.м. към УПИ, парц. VI – 500 в стр. кв. 60 по ЗРП на гр. Червен бряг, обл. Плевен

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: гр.Червен бряг, стр. кв.60

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

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Скица на ПИ № 322/11.08.2015, издадена от Община Червен бряг
2. Удостоверение за данъчна оценка № 6510023494/11.01.2016 г.
3. НА за дарение на НИ № 126/07.04.1995 г.

СОБСТВЕНИК на оценяваните имоти: Община Червен бряг

За оценявания имот не е представен АОС и/или скица от АГКК - Плевен

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 никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

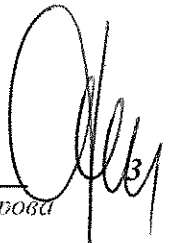
6. Изискани методи при настоящата оценка:

- Метод на сравнителната стойност
- По ППЗДС

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 гр. 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 2,5 км от центъра на града, в близост до жк Победа

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 70 кв.м. към регулиран, застроен поземлен имот, УПИ VI – 500 стр. кв. 60 на гр. Червен бряг

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 (степената) на развитие на района*
- *инфраструктура, комуникации,*
- *налично застрояване – състояние, функционалност при настоящо използване*
- *възможности за развитие при най-добро строително използване*
- *използване по предназначение*

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 10-12 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 70 кв.м. към УПИ, парц. VI – 500 в стр. кв. 60 по ЗРП на гр. Червен бряг	70 кв.м	7.50 €	530 €	0.70	1.00	370 €
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА /ОБЩО/						370 €
						в лева 700 лв

СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИМИТЕ ПРОДАЖБИ 700 лв

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА 602,00 лв

IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

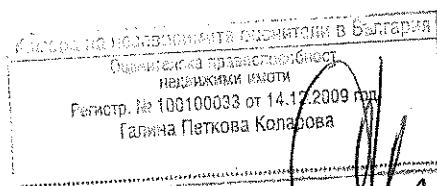
Отчитайки характера и спецификата на поземлените имоти, предмет на оценката, местоположението им и наличието на **реален пазар на подобен род обекти** за региона, то стойността, получена по метода на сравнимите продажби е с основен дял в определяне общата пазарна стойност на имота.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Метод на оценяване	Дял на метода	Стойност общо		Обща площ 70 кв.м
		курс на EUR 1.95583 лв	в евро	
Метод на сравнителната стойност	100%		370 €	700 лв
Данъчна стойност	0%		308 €	602 лв
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /общо/			370 €	700 лв
				5.29 €

**Окончателно становище за пазарна стойност
към датата на оценката /със закръгляне/**

370 евро или 700 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.

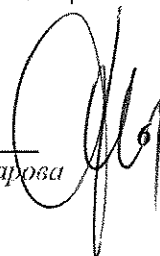
ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- 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. .

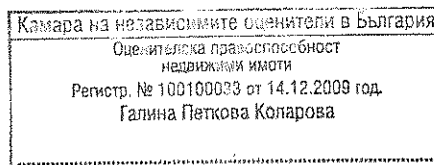
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

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
и Община
г. Тервел Бургас

14-С-392
11.08 15

Заявление

от Силван Иванов Силванов
г. Тервел Бургас ул. Найсми '8 вх Баи 34
Тел. 0895635474

Г-н Кмете,

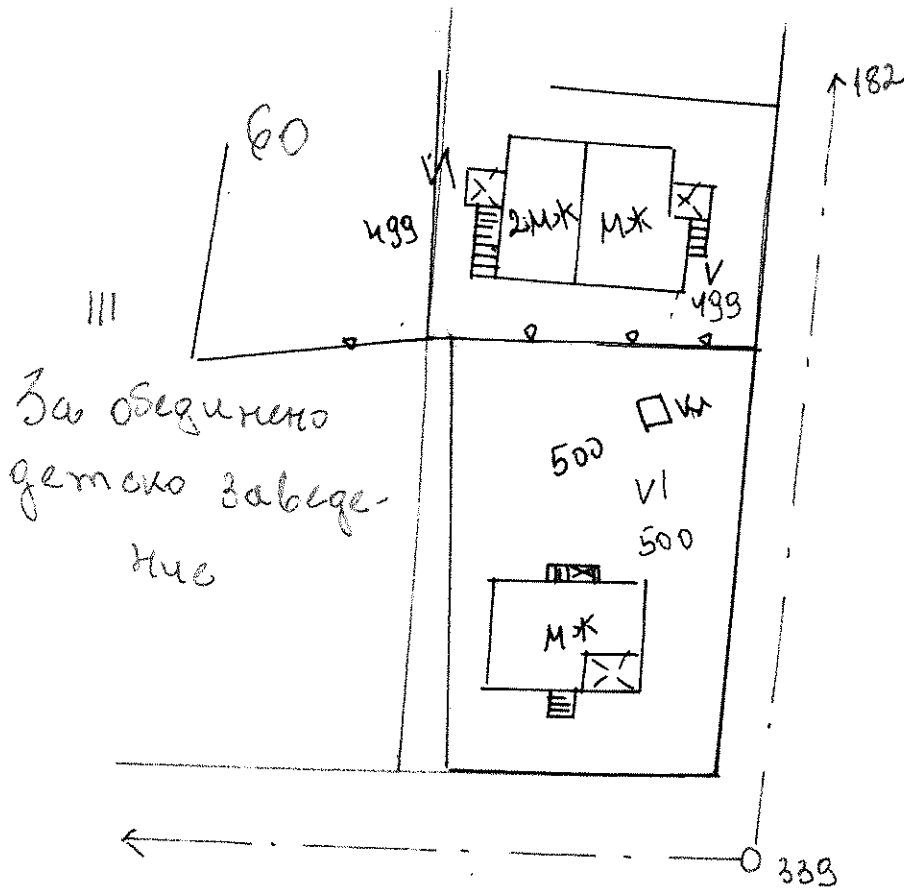
Собственик съм на имот номер 16
на ул. Каблеников №16 парцел 61 500 кв
3000 м. г. Тервел Бургас. Но сега действе-
ния план на г. Тервел Бургас план
пригледан за от общинския съвет.
Брега да са закупени.

Надявам се, че молбата ми ще
бъде удовлетворена.

11.08.2015 г.
г. Тервел Бургас

С уверение: 

322
 VI-500 60
 ч. др. 500
 общ. имоти
 Ялевска



Стефан Иванов
 Стоянков-н.а. 126/95г

767 196

сумне

500 м² за имот п.н. № 500

500 м²

70 м² към имот п.н. № 500

570 м² за парц. VI 500

Предупреждение по при.
 не на място не са при.
 11.05.

Изх. № 6510023494 / 11.01.2016 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 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ , планоснимачен номер 500 от 1989 квартал 60, УПИ парцел VI одобрен през 1989 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	70,00		1/1	602,00	602,00

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 602.00 лв. словом
ШЕШЕСТОТИН И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 602.00 лв. словом
ШЕШЕСТОТИН И ДВА ЛВ. И 00 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 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. № 6510023494/11.01.2016 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 11.01.2016 г.

Подпис:

Издаде: Илиянка Иванова Илиева