



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

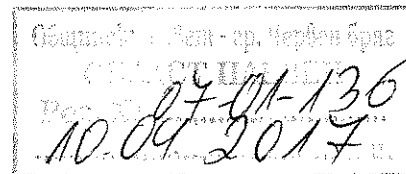
гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Антон И" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



СЪМЪЛЪ КЪМ ХОРАТА

Изм. № 06-00-157
10.04.2017

ДО
Г-Н ИВАЙЛО ИВАНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От инж. Данаил Вълков - Кмет на Община Червен бряг

Относно: Допълване на годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост в Община Червен бряг за 2017 год. с имот частна общинска собственост, съгласно АОС 1179/07.04.2003 год. представляващ поземлен имот с идентификатор 80501.804.247 с площ 297 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване и изградените в имота сгради: Сграда с идентификатор 80501.804.247.1 със застроена площ 77 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Червен бряг, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Цар Калоян“ № 41.

ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Във връзка с постъпило заявление с рег. № 44-П-108/14.03.2017 год. от Петко Бойчев Богоев, на основание чл. 75, ал. 1 от Правилника за организация и дейността на Общински 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, чл. 44, ал. 1, т. 1 от НРПУРОИ, предлагам Общинския съвет- гр. Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Допълва годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост в Община Червен бряг с имот - частна общинска собственост, съгласно АОС 1179/07.04.2003 год. представляващ поземлен имот с идентификатор 80501.804.247 с площ 297 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване и изградените в имота сгради: Сграда с идентификатор 80501.804.247.1 със застроена площ 77 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Червен бряг, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Цар Калоян“ № 41.

II. Приема пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 80501.804.247 с площ 297 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване и изградените в имота сгради: Сграда с идентификатор 80501.804.247.1 със застроена площ 77 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Червен бряг, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Цар Калоян“ № 41 в размер на 53 600 /петдесет и три хиляди и шестстотин/ лева без ДДС.

III. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване, чрез предварително представяне на заявленията в деловодството на Община Червен бряг /ЦУИГ/ и представяне на необходимите документи от участниците в деня на търга за покупко-продажба на поземлен имот с идентификатор 80501.804.247 с площ 297 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване и изградените в имота сгради: Сграда с идентификатор 80501.804.247.1 със застроена площ 77 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда – еднофамилна по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Червен бряг, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Цар Калоян“ № 41 с начална тръжна продажна цена не по-ниска от **53 600 /петдесет и три хиляди и шестстотин/ лева без ДДС** и депозит за участие в размер на **5 360 /пет хиляди триста и шестдесет/**.

IV. 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 един представител на отдел „ОБС и СД“. Определя резервни членове: двама общински съветника и юрист.

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

Приложения: Копие на заявление, акт за общинска собственост, скица на имота, данъчна оценка и пазарна оценка.

С уважение,

инж. Данаил Вълков

Кмет на Община Червен бряг



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



САМЪТ КЪМ НОВАТА

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА
ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
44-П-108
14.03 17

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Тетко Бойцев Богослав
Адрес: гр. Червен бряг ул. Калоян № 39
тел. 0879176442

Г-н Кмет,

Моля, да ми бъде разрешено да закупя недвижим имот - нежилищна (жилищна) общинска
собственост, находящ се в гр. Червен бряг ул. Калоян № 41
и представляващ къща с дворно място

Надявам се, че молбата ми ще бъде уважена.

Гакса

5.00 лв.

ДАТА: 14.03.2017г.

ПОДПИС: [Signature]



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ. СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-129644-23.03.2017 г.

с идентификатор 80501.804.247.1

Гр. Червен бряг, общ. Червен бряг, обл. Плевен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-2/20.01.2005 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: КД-14-15-261/22.11.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПЛЕВЕН

Адрес на сградата: гр. Червен бряг, ул. "Цар Калоян" № 41

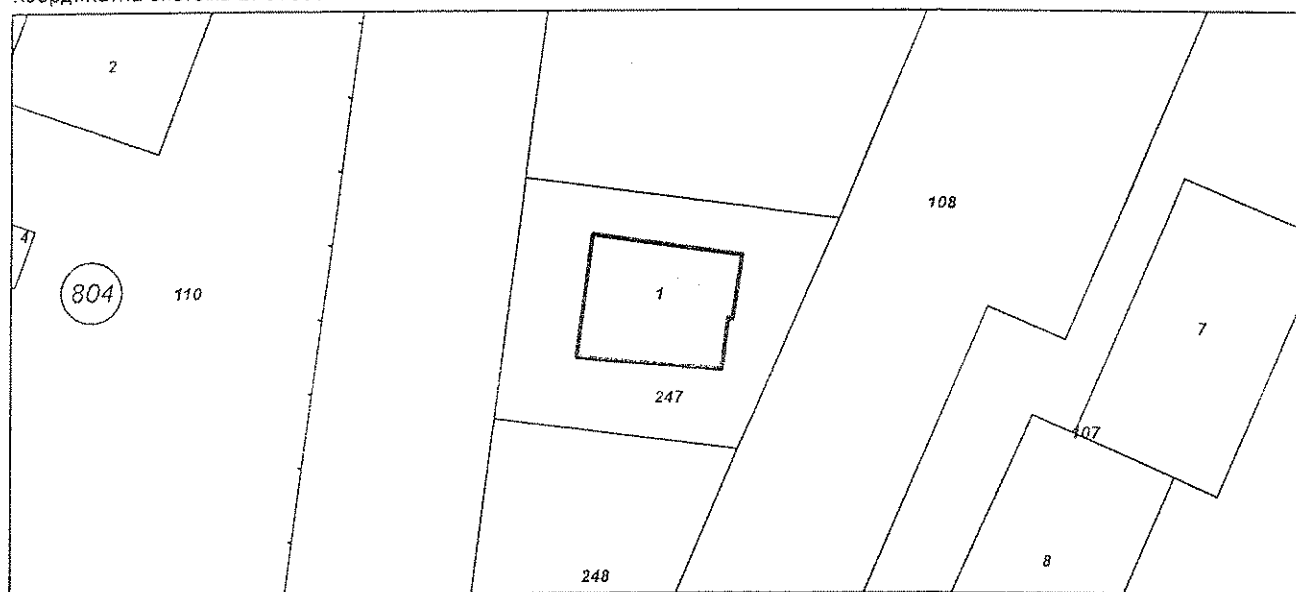
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 80501.804.247

Застроена площ: 77 кв.м

Брой етажи: 2

Предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

Координатна система БГС2005



М 1:500

Номер по предходен план: няма

Собственици:

1. 000414154, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 1179 от 07.04.2003г., издаден от ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Носители на други вещни права:

няма данни





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ.СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-129639-23.03.2017 г.

Поземлен имот с идентификатор 80501.804.247

Гр. Червен бряг, общ. Червен бряг, обл. Плевен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-2/20.01.2005 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: КД-14-15-261/22.11.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПЛЕВЕН

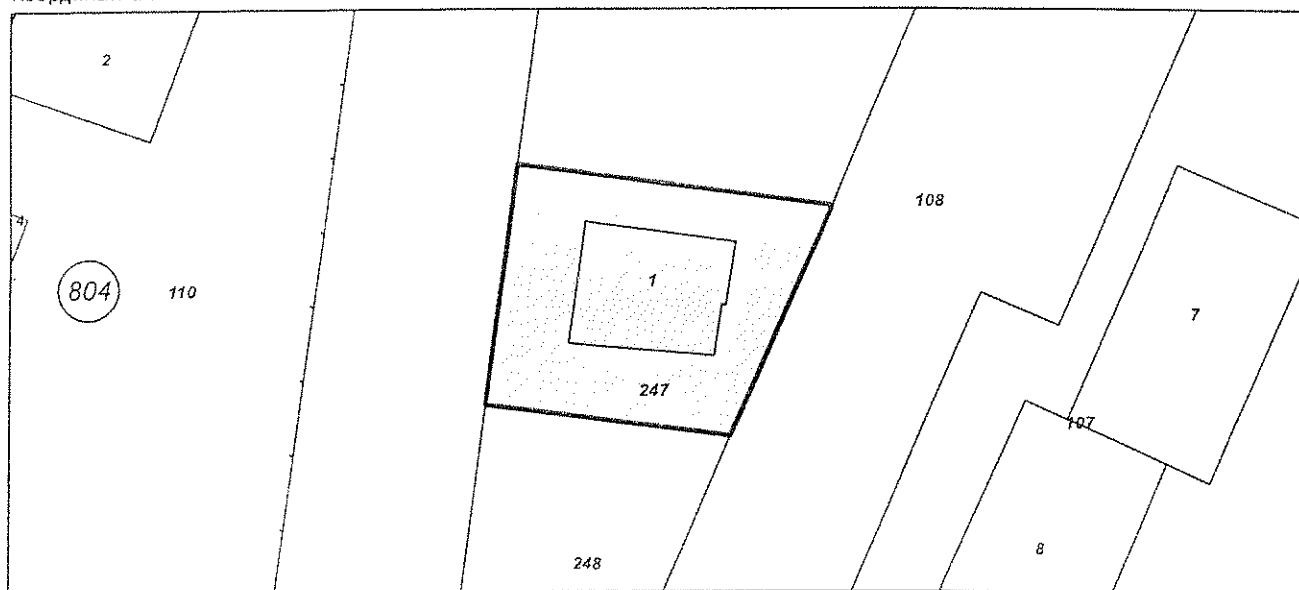
Адрес на поземления имот: гр. Червен бряг, ул. "Цар Калоян" № 41

Площ: 297 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Координатна система БГС2005



М 1:500

Номер по предходен план: квартал: 88, парцел: XV
Съсед: 80501.804.108, 80501.804.248, 80501.804.107

Собственици:

1. 000414154, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на други вещни права:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 80501.804.247.1: застроена площ 77 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда -
еднофамилна

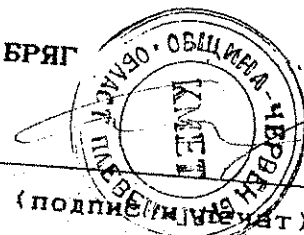
Скица № 15-129639-23.03.2017 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-84204-22.03.2017 г.



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 N: 1179

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

на недвижим имот, находящ се в гр. Червен Бряг
Жилищна сграда в кв. 88, ул. "Калоян" 41

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	7. 4. 2003 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На осн. чл. 2 ал. 2. т. 2 от ЗОС, отчуждена за жилищен блок със зап. № 1630/1973 год. на ОНС гр. Плевен
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Жилищна сграда ЗП от 76 кв. м, на два етажа. Конструкция - масивна. Година на построяване - 1967. Изплатена с пл. нар. № 11635 / 20.12.1984 год.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Каролина Крумова Ташева, Снежана Крумова Ташева Крум Спирдонов Ташев
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - име, адрес	
6. № и ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 1014 / 14.02.1985 год.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	гр. Червен Бряг Квартал 88; Парцел
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ИЗТОК - ул. "Калоян" 41 и мулдублоково пространство на бл. 3/88 и ГНС-2 ЗАПАД СЕВЕР ЮГ

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

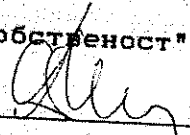
(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

1. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

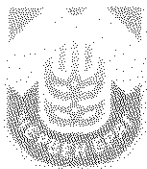
2. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

инж. Соня Димитрова Йовкова - Гл. експерт "Общинска собственост"



(подпис)

3. ЗАБЕЛЕЖКИ:



Изх. № 6510029823 / 07.04.2017 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 № 1, гр. ЧЕРВЕН БРЯГ 5980

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6510Н13673, находящ се в 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ ул.ЦАР КАЛОЯН N: 41, планоснимачен номер 1333 от 2011 квартал 88, УПИ парцел XV одобрен през г. , идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, КВ.М	мазе, КВ.М	таван, ид. части КВ.М	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 2 идентификатор: 80501.804.247	152,00		1/1	14 999,60	14 999,60
Земя идентификатор:	293,00		1/1	2 015,80	2 015,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 17015.40 лв. словом
СЕДЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 17015.40 лв. словом
СЕДЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 40 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 31.12.2017 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. № 6510029823/07.04.2017 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 07.04.2017 г.

Подпис:
Издаде: Цветомира Петкова Михайлова

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на
оценката: Недвижим имот - ПИ с идентификатор 80501.804.247 по
ЗРП на гр. Червен бряг, обл. Плевен ул. Цар Калоян № 41, с
площ от 297 кв.м., ведно с построената в имота сграда

Местонахождение: гр. Червен бряг ул. Цар Калоян № 41

Собственик: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154

Дата на възлагане на
оценката:
31.03.2017

Дата на оглед на
място
03.04.2017

Дата на оценката /
Дата на предаване
05.04.2017

Пазарна адекватност
до дата
05.10.2017

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За продажба

Оценявани активи:

Застроено дворно място с идентификатор 80501.804.247 по ЗРП на гр. Червен бряг, обл. Плевен ул. Цар Калоян № 41, с площ от 297 кв.м., ведно с построената в имота сграда – двуетажна жилищна сграда с идентификатор 80501.804.247.1 със ЗП 77 кв.м

Дата на огледа на оценяваните активи: 03.04.2017 г.

Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Методи /подходи на оценяване	Стойност	Риск на пазара	СПС към датата на преоценка	
Възстановителна стойност	23 200 €	40%	9 300 €	
Сравнителна стойност	30 200 €	60%	18 100 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		100%	27 400 €	53 600 лв
<i>в това число:</i>		<i>дъл</i>		
Земля	297 кв.м.	12%	3 210 €	6 280 лв
сгради	154 кв.м.		24 190 €	47 320 лв

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
за ПИ с идентификатор 80501.804.247 по ЗРП на гр. Червен бряг, обл. Плевен ул. Цар Калоян № 41, с площ от 297 кв.м., ведно с построената в имота сграда,
към датата на оценката

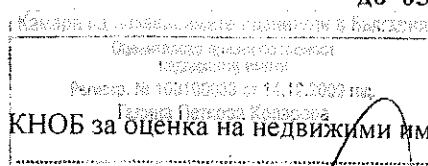
53 600 лв.

Срок на пазарна адекватност:

до 05.10.2017 г.

Оценител: Галина Коларова

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



Оценител: Галина Коларова

дата: 05 04 2017 г

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКА:

Застроено дворно място с идентификатор 80501.804.247 по ЗРП на гр. Червен бряг, обл. Плевен ул. Цар Калоян № 41, с площ от 297 кв.м., ведно с построената в имота сграда – двуетажна жилищна сграда с идентификатор 80501.804.247.1 със ЗП 77 кв.м

АДРЕС/местонахождение/ на оценявания актив: гр. Червен бряг, ул. Цар Калоян № 41

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 № 1179/07.04.2003 г.
2. Удостоверение за данъчна оценка № 6510029703/28.03.2017 г
3. Скица на ПИ № 15-129639 -23.03.2017 г, издадена от АГКК – гр. Плевен
4. Скица на сграда № 15-129644 -23.03.2017 г, издадена от АГКК – гр. Плевен

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 - **03.04.2017 г.**

5. Стандарт за стойността:

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

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

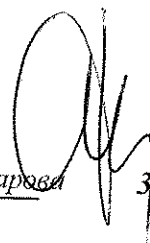
6. Изискани методи при настоящата оценка: Изведена е пазарна стойност въз основа на настоящите разходи за изграждане на актива по:

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

Ограничение на отговорността:

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

Оценител: Галина Коларова



II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Имотът е разположен в широк 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: добро

Транспортна достъпност: много добра

Поддържане – добро

Привлекателност – задоволителна

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

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

Технически показатели

обект	Земя	ЗП,	РЗП за оценка
ЗЕМЯ - ул. Калоян № 41 гр. Червн бряг			
УПИ с идентификатор 80501.804.247	297 кв,м,		297 кв,м,
<u>Сгради:</u>			
1. Еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 80501.804.247.1		77,00 кв,м,	154,00 кв,м,
Общо за производствена база	297 кв,м,		154,00 кв,м,

ЗЕМЯ с обща площ 297 кв.м. по скица от АГКК при граници на имота ПИ с идентификатор 80501.804.108; 80501.804.248; 80501.804.107;

Теренът е равнинен, находящ се в междублоковото пространство на бл. 3/88 и бл. ГНС-2, с изградена инфраструктура, с достъп от улицата. В непосредствена близост до ТГ и главна входна артерия на града от гр. Луковит. Отстои от идеален център на около 500-600 м, в регулация

СГРАДА --:

Двуетажна жилищна сграда с идентификатор 80501.804.247.1 със ЗП 76 кв.м. по АОС и ЗП по скица от АГКК – 77 кв.м. Сградата е масивна, с ограждащи тухлени стени. Строена 1967 г. Покрив – дървена конструкция, покрита с керемиди. Състои се от коридор, стълбищна клетка и три стаи на етаж. Сградата е приземен етаж. През 2015 е направен ремонт на покрива. Сградата е обитаема – отдадена под наем.

Имотът като цяло е със добро местоположение, използва се, необходим е ремонт на оградата на имота

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 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.

Местоположение: област Плевен, гр. Червен бряг УПИ	Площ кв. м.	Предлаг. цена:	Офертна цена на кв. м.	Коеф. за статут	Коригирана цена на 1 кв. м.:
Парцел в регулация в гр. Червен бряг, на търговска улица в града, www.imot.bg	550	6 000 €	10,91 €	1,2	13,09 €
Парцел в регулация в гр. Червен бряг, в център на града, с ток и вода, с отлични комуникации, на главен път.	370	3 700 €	10,00 €	1,2	12,00 €
Парцел в регулация в гр. Червен бряг, необработваемо дворно място с лозе и овошки, подходящо за отглеждане на зеленчуци в грая на града, с ток и вода	1000	15 000 €	15,00 €	0,9	13,50 €
				Средно	12,86 €
* Изчисляване на коефициент	www.imot.bg от		Коригирана оферта		12,86

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":

Наименование	Площ (кв.м.)	Паз. цена (на кв.м.)	К застр	Обща стойност
ЗЕМЯ - ул. Калоян № 41 гр. Червен бряг УПИ с идентификатор 80501.804.247	297 кв.м,	12 €	0,90	3 208 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА - кръгло	297 кв.м,			3 210 € 6 280 лв

Оценител: Галина Коларова

дата: 05 04 2017 г

3.2. Оценка на имота по Метод на възстановителната стойност

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

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

ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Наименование		I. Еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 80501.804.247.1	ОБЩО
Разгъната застроена площ	кв.м.	154,00	154,00
сутерен		77,00	
Цена на ново стр/во Еталон 4 + допълн. разходи	лева/кв.	567,80 лв	
Цена на ново стр/во Еталон + допълн. разходи	евро/кв.	290 €	
Производствена стойност на сградата	евро	58 121	58 121
Обща експлоатационна годност	год.	90	
Възраст към датата на оценката - приета	год.	45	
Обезценка поради физическо оветхтяване	%	-37,50%	
Амортизирана стойност	евро	36 325	36 325
Икономическо и функционално обезценяване	-20%	-10 898	-10 898
Допълнителни разходи за въвеждане в експлоатация	-15%	-5 449	-5 449
Актуална стойност на сградата	евро	19 979	19 979
Стойност на земята	евро		3 210
Възстановителна стойност на имота			23 200 €
			45 400 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.

Оценител: Галина Коларова

ПИ с идентификатор 80501.804.247 в гр. Червен бряг, ул. Цар Калоян № 41, ведно с построената в имота сграда

Оферти "ПРОДАВА" - гр. Червен бряг

Оферта на два етажа, тристаи, с баня, тоалетна и три стаи, стросна 1970. Двор 330 кв.м. Къщата е с плоча навсякъде. Покривът е с 50% сменени цигли, сменени са част от гредите, подсилен и измазан, няма да се нуждае от ремонт поне 10 години. Външна тоалетна, чешма и гараж. Изключително удобна за две семейства с два независими входа от двора на къщата. Разпределението на 1 етаж е трапезария с кухня, спалня, баня. Разпределението на 2 етаж е трапезария с кухня и тераса, спалня и баня. Направен е освежителен ремонт. Добър имот на хубаво място в централна градска част на гр. Червен бряг.

Цена: 55000 лв
Местоположение: гр. Червен бряг, ул. Яне Сандански 15

Двор 460 кв.м

Данни: Квадратура: 160 кв.м, Телефон, Лок.отопл., тухла

Допълнителна информация: Червен бряг ул. Яне Сандански 15. Двуетажна къща с две големи мазе, отделно малка зграда за лятна кухня в двора.

Централна канализация

Вид имот: къща

Цена: 19800 евро

Местоположение: гр. Червен бряг, ул. Капитан Андреев 11

Двор 520 кв.м

Данни: Квадратура: 78 кв.м. Гредоред

Допълнителна информация: Червен бряг ул. Капитан Андреев 11, под Икономически техникум

Публикувана в 17:39 на 4 април, 2017 год.

<https://www.imot.bg/1j147532791815493>

* Информационен източник

Публикувана информация в - www.imot.bg от

Дата: 05.04.2017 г.

Цена	Площ кв.м.	за 1 кв.м	Кместоп., състояние,	Кор.цена на кв.м.:
------	------------	-----------	-------------------------	-----------------------

30 000 €	150 кв.м,	200 €	1,00	200 €
----------	-----------	-------	------	-------

28 121 €	160 кв.м,	176 €	1,05	185 €
----------	-----------	-------	------	-------

19 800 €	78 кв.м,	254 €	1,20	305 €
средно претеглено:				230 €
05.04.2017 г.			-10%	-23 €
прието				207 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":

Наименование на подобектите	Застроена площ	Паз. цена (на кв.м.)	К паз.	Сравнителна стойност
1. Еднофамилна двуетажна жилищна сграда с идентификатор 80501.804.247.1	154,00 кв.м,	207 €	0,95	30 247 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	154,00 кв.м,			30 200 €
				59 100 лв

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА на оценка 14 999,60 лв

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.

Оценител: Галина Коларова

дата: 05.04.2017 г.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Методи /подходи на оценяване	Стойност	Риск на пазара	СПС към датата на преценка	
Възстановителна стойност	23 200 €	40%	9 300 €	
Сравнителна стойност	30 200 €	60%	18 100 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		100%	27 400 €	53 600 лв
в това число:		доял		
Земля	297 кв.м.	12%	3 210 €	6 280 лв
сгради	154 кв.м.		24 190 €	47 320 лв

ОКОНЧАТЕЛНО СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

за застроено дворно място, ПИ с идентификатор 80501.804.247 по ЗРП на гр. Червен бряг, обл. Плевен ул. Цар Калоян № 41, с площ от 297 кв.м., ведно с построените в имота сгради, към датата на оценката

53 600 лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

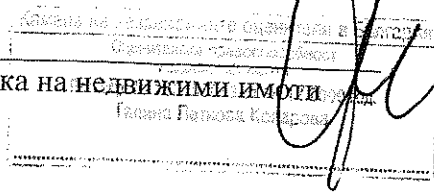
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

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



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 05.04.2017 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 05.10.2017 г., след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;

Оценител: Галина Коларова

дата: 05 04 2017 г

- 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;
- Заключениеята 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;
- ✓ 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 Коларова

