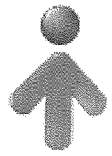




ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



САМЦЕ КЪМ ХОРАТА

06-00-220
06.06.18

Общински съвет - гр. Червен бряг
06.06.2018

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. ЧЕРВЕН БРЯГ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Процедура по обезщетяване на собствениците на имоти, във връзка с приетия ПУП с Решение № 796/24.11.2017 г. на Общински съвет – гр. Червен бряг.

ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Във връзка с приет ПУП с Решение № 796/24.11.2017 г. на Общински съвет – гр. Червен бряг и на основание чл. 75, 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, глава III от ЗОС, предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Общински съвет – гр. Червен бряг дава съгласие да бъдат обезщетени собствениците на имоти, засегнати от приетия ПУП с Решение № 796/24.11.2017 г. на Общински съвет – гр. Червен бряг, касаещ Обходен път: ул. „П. Р. Славейков“ - ул. „В. Левски“ - бул. „Европа“.

II. Приема пазарни оценки за отчуждаване на части от имоти с обща площ 2 333.00 кв. м., описани в Приложение № 1, на обща стойност от 24 340.00 лева /двадесет и четири хиляди триста и четиридесет/.

III. Възлага на Кмета на Община Червен бряг да проведе среща и разговори, като предложи на собствениците, Община Червен бряг да закупи засегнатите площи по цени, определени в Приложение № 1.

IV. На ДП „НКЖИ“ да бъде предложена замяна с имоти общинска собственост.

V. При несъгласие от страна на собствениците на имотите Кмета на Община Червен бряг да проведе всички процедури по отчуждаването им, съгласно Закона за общинска собственост.

Приложение: пазарни оценки, Приложение № 1.

С уважение,

инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ
Кмет на Община Червен бряг



ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ЧЕРВЕН БРЯГ

Препис-извлечение от протокол № 35
от заседание на Общински съвет –
Червен бряг, проведено на 24.11.2017 г.

Относно: Предложение относно одобряване Частично изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация (ПУП-ПУР) и План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ), в обхвата на квартали 6а, 6б, 6в, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 153 и 164а по действащия ПУП-ПРЗ на гр.Червен бряг.

По видове и в следния обхват:

I. ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ:

а) От кръстовището пред автомобилния подлез на ж.п.линията с ОТ658 и ОТ703 през ОТ665 и ОТ666 по ул."Тулча" до кръстовището с ул."Антим I" при ОТ535;

б) От кръстовището на ул."В.Левски" и ул."Петко Славейков"-ОТ660 по съществуващата ул."В.Левски" до ОТ675, нереализирания участък от ул."В.Левски" от ОТ675 до ОТ548 – кръстовището на ул."Бенковски" с ул."Струга";

в) Нереализираният участък от бул."Европа" между ОТ401 и ОТ284 заедно с кръстовището на бул."Европа" с ул."Мако Даков", както и участъка от ул."Мако Даков" от ОТ176 до ОТ284.

II. ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ НА КВАРТАЛИ:

6а, 6б, 6в, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 153 и 164а по действащия ПУП-ПРЗ на гр.Червен бряг, засегнати от изменението на уличната регулация.

Възложител: Община Червен бряг, ул."Антим I" №1, представлявана от Кмета на Общината инж.Данаил Вълков.

Общински съвет Червен бряг с поименно гласуване с 26 гласа ЗА, без против и без въздържали се от общо 26 гласували общински съветници при общ брой 29 на съветниците в Общинския съвет, прие

РЕШЕНИЕ

№ 796

Общинския съвет Червен бряг на основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), изискванията за изменения на действащи устройствени планове записани в чл.134, ал.1, т.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ и съгласно изисквания на чл.129, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, представеното от Кмета на общината в Общински съвет с вх. № 07-01-399/22.11.2017 г. предложение относно одобряване Частично изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация (ПУП-ПУР) и План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ), в обхвата на квартали 6а, 6б, 6в, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 153 и 164а по действащия ПУП-ПРЗ на гр.Червен бряг,

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТИТЕ за:

Частично изменение на Подробен устройствен план – План за улична регулация (ПУП-ПУР) и План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ), в обхвата на квартали 6а, 6б, 6в, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 153 и 164а по действащия ПУП-ПРЗ на гр.Червен бряг.

в обхвата на изменението на тези ПУП-ове, както следва :

I. ПЛАН ЗА УЛИЧНА РЕГУЛАЦИЯ:

а) От кръстовището пред автомобилния подлез на ж.п.линията с ОТ658 и ОТ703 през ОТ665 и ОТ666 по ул."Тулча" до кръстовището с ул."Антим I" при ОТ535;

б) От кръстовището на ул."В.Левски" и ул."Петко Славейков"-ОТ660 по съществуващата ул."В.Левски" до ОТ675, нереализирания участък от ул."В.Левски" от ОТ675 до ОТ548 – кръстовището на ул."Бенковски" с ул."Струга";

в) Нереализираният участък от бул."Европа" между ОТ401 и ОТ284 заедно с кръстовището на бул."Европа" с ул."Мако Даков", както и участъка от ул."Мако Даков" от ОТ176 до ОТ284.

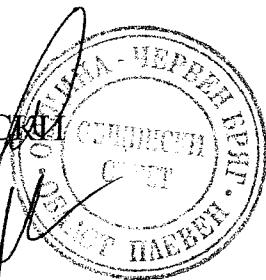
II. ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ НА КВАРТАЛИ:

6а, 6б, 6в, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 153 и 164а по действащия ПУП-ПРЗ на гр.Червен бряг, засегнати от изменението на уличната регулация.

Решението на Общински съвет за одобряване на плана да се обнародва в Държавен вестник в седем дневен срок от датата на заседанието на Общински съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ
СЪВЕТ – ЧЕРВЕН БРЯГ:

/инж. Ивайло Иванов/



ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на
оценката:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.480 , находящ се на ул. „Васил Левски“ № 53 А, гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 4 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

Местонахождение: Гр. Червен бряг,

Собственик:

ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

Дата на възлагане на
оценката:

01.06.2018

Дата на оглед на
място

03.06.2018

Дата на оценката /
Дата на предаване

05.06.2018

Пазарна адекватност
до дата

05/09/2018

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.480, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 4 кв.м.,

дата: 05.06.2018г

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За обезщетение

Оценявани активи:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.480, находящ се на ул. „Васил Левски“ № 53 А, гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 4 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

Дата на огледа на оценяваните активи: 03.06.2018г

Резултати от оценката:

Отчитайки характера и спецификата на поземления имот, предмет на оценката, местоположението и вероятните бъдещи пропуснати ползи от принудителното отчуждаване на имота се извежда становище за вероятна пазарна стойност за оценявания обект, която да послужи при преговори със собственика

Становище за вероятна пазарна стойност - 130 лв
към датата на оценката /със закръгление/

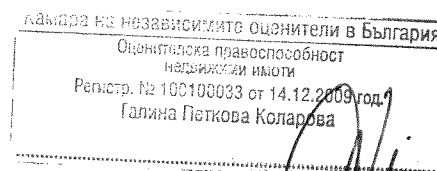
Срок на пазарна адекватност:

до 05.09.2018 г.

Изпълнител:

Оценител: Галина Коларова

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



Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.480, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 4 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.480, находящ се на ул. „Васил Левски“ № 53 А, гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 4 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи:

гр. Червен бряг, ул. „Васил Левски“ № 53 А

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

ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Възлагателно писмо № 44-Г-108/ 03.05.2018 г
2. План за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа
3. Оглед на място

СОБСТВЕНИК на оценяваните имоти: ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **05/06/2018 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*

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 Кюларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.480, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 4 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Имотът е ЧАСТНА собственост с административен адрес ул. «Васи Левски № 53 А. По влязъл в сила План за рехабилитация и ренструкция на пътна мрежа от имота се отнемат 4 кв.м., предмет на оценката

Развитие на района: добро

Транспортна достъпност: добра

Поддържане – добро

Привлекателност – добра

В района е изградена инженерната инфраструктура

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

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

За определяне на стойност по сравнителния метод средната стойност на земя за местоположението на парцела са в **граница 10-13 лв. лв/кв.м.,**

Пазарната цена се коригира за нанесени щети и възможни пропуснати ползи и във връзка с принудителното отчуждаване на част от имота.

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 обезщет	ОЦЕНКА /лева/
част от УПИ с идентификатор 80501.801.480 по плана на гр. Червен бряг, предназначена за реконструкция и разширяване на пътна мрежа	4 кв,м	6,80 €	30 €	1,20	1,85	67 €

СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА /ОБЩО/

67 €

в лева

130 лв

Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.480, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 4 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

Отчитайки характера и спецификата на поземления имот, предмет на оценката, местоположението и вероятните бъдещи пропуснати ползи от принудителното отчуждаване на имота се извежда становище за вероятна пазарна стойност за оценявания обект, която да послужи при преговори със собственика

Становище за вероятна пазарна стойност - 130 лв или 32 лв/ кв.м.
към датата на оценката /със закръгление/

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето ѝ 05/06/2018 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 06/09/2018, 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;
- Заключениеята на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;

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;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;
- „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

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

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.480, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 4 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

- ✓ 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 сме приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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.

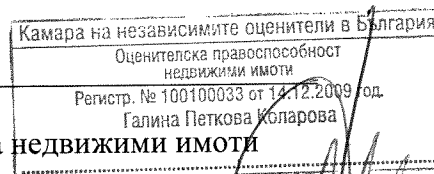
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

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

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на
оценката:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.482 , находящ се на ул. „П.Славейков“ № 8, гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 8 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

Местонахождение: Гр. Червен бряг, ул. „П.Славейков“

Собственик:

П. СЛАВЕЙКОВ
ЧЕРВЕН БРЯГ

Дата на възлагане на
оценката:

01.06.2018

Дата на оглед на
място

03.06.2018

Дата на оценката /
Дата на предаване

05.06.2018

Пазарна адекватност
до дата

05/09/2018

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.482, находящ се в гр. Червен бряг, ул.
П.Славейков, с площ 8 кв.м.,

дата: 05.06.2018г

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За обезщетение

Оценявани активи:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.482, находящ се на ул. „П.Славейков“ № 8, гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 8 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

Дата на огледа на оценяваните активи: 03.06.2018г

Резултати от оценката:

Отчитайки характера и спецификата на поземления имот, предмет на оценката, местоположението и вероятните бъдещи пропуснати ползи от принудителното отчуждаване на имота се извежда становище за вероятна пазарна стойност за оценявания обект / земя 8 кв.м. и стоп.сграда със ЗП 19 кв.м/ , която да послужи при преговори със собственика

Становище за вероятна пазарна стойност - 4100 лв
към датата на оценката /със закръгление/

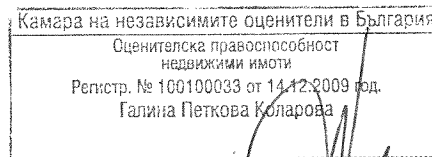
Срок на пазарна адекватност:

до 05.09.2018 г.

Изпълнител:

Оценител: Галина Коларова

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



Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.482, находящ се в гр. Червен бряг, ул. П.Славейков, с площ 8 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.482, находящ се на ул. „П. Славейков“ № 8, гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 8 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи:

гр. Червен бряг, ул. „П. Славейков“ № 8

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

ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Възлагателно писмо № 44-Г-108/ 03.05.2018 г
2. План за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа
3. НА за собственост № 19 т.3 рег № 1767 д. 290 от 16/06/2017 г
4. Скица № 452 от 25.11.2002 г.
5. Оглед на място

СОБСТВЕНИК на оценяваните имоти: ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **05/06/2018 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

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

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.482, находящ се в гр. Червен бряг, ул. П.Славейков, с площ 8 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Имотът е ЧАСТНА собственост с административен адрес ул. П. Славейков № 8. По влязъл в сила План за рехабилитация и ренструкция на пътна мрежа от имота се отнемат 8 кв.м. При огледа се установи, че върху отнеманите 8 кв.м е разположена селскостопанска сграда със ЗП 19 кв.м., която , при реализация на проекта ще бъде съборена.

Развитие на района: добро

Транспортна достъпност: добра

Поддържане – добро

Привлекателност – добра

В района е изградена инженерната инфраструктура

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

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

За определяне на стойност по сравнителния метод средната стойност на земя за местоположението на парцела са в **граница 10-13 лв. лв/кв.м.,**

Пазарната цена се коригира за нанесени щети и възможни пропуснати ползи и във връзка с принудителното отчуждаване на част от имота.

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 обезщет	ОЦЕНКА /лева/
част от УПИ с идентификатор 80501.801.482 по плана на гр. Червен бряг, предназначена за реконструкция и разширяване на пътна мрежа	8 кв.м	6.80 €	50 €	1.20	1.85	111 €

СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА /ОБЩО/

в лева

111 €
220 лв

Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.482, находящ се в гр. Червен бряг, ул. П.Славейков, с площ 8 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

Определянето на пазарна стойност на недвижим имот по метода на вещната стойност, е подходящ начин за оценяване на имоти, при които собственика не разчита на възвръщаемост на инвестицията капитал. При неговото прилагане се изчислява вещната стойност на недвижимия имот, която е съставена от **стойността на земята и стойността на сградите, отчитайки тяхното икономическо, функционално и физическо обезценяване.**

Функционално обезценяване - характеризира осъвремененото търсене и предлагане на подобни обекти и включва разходите, необходими за преустройството на обекта и създаване на възможност за нова експлоатация. Има се в предвид местоположението на оценявания обект и най-вече икономическата стагнация в страната като цяло.

Забележка - В обезценките се отразяват възможностите на обекта за бъдещо използване и моментното му състояние, в резултат на начина на използване и поддръжка.

Цената на ново строителство е приета съгласно средни цени на кв.м. за различните видове сгради по еталони на "СЕК" кн. 1/2018 г. на сп. "Строителен обзор", Еталон /стандарт/ + разходите за проектиране, технически контрол и строителен надзор, съгл. кн.5/2017 по табл.6

№ по ред	Наименование	етажност	Вид конструкция	Норм.срок на експл.	Остат. експл. срок	Застр. площ кв.м	Нова възстановителна стойност		Физическо обезценяване %	Функц. и техн. обезценяване %	Иконом. обезценяване %	Обща обезценка %	ВС, лв. лева	Възстановителна стойност евро
				год	год		Ед. цена (лв./кв.м.)	Общо (лв.)						
I	Сгради													
1	Стопанска сграда	1	ПМ	60	30	19.0 кв.м	438 лв	8 331	38%	17%	10%	53%	3 890 лв	1 990 €
	Общо сгради							8 331					3 890 лв	1 990 €
III	Земя /сравнителна стойност/												220 лв	112 €
	ОБЩО сгради и инфраструктурни съоръжения												4 100 лв	2 100 €

Отчитайки характера и спецификата на поземления имот, предмет на оценката, местоположението и вероятните бъдещи пропуснати ползи от принудителното отчуждаване на имота се извежда становище за вероятна пазарна стойност за оценявания обект / земя 8 кв.м. и стоп.сграда със ЗП 19 кв.м/ , която да послужи при преговори със собственика

Становище за вероятна пазарна стойност - 4 100 лв
към датата на оценката /със закръгление/

Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.482, находящ се в гр. Червен бряг, ул.
П.Славейков, с площ 8 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето ѝ 05/06/2018 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 06/09/2018, 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;
- Заключениета на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;

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;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;
- „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

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 сме приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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.

Оценител: Галина Котарови

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.482, находящ се в гр. Червен бряг, ул.
П.Славейков, с площ 8 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

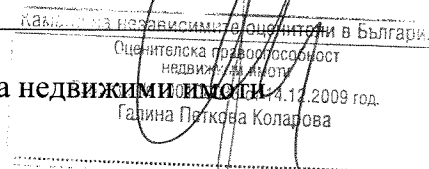
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

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



ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на
оценката:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.493 , находящ в се гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 28 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

Местонахождение: Гр. Червен бряг,

Собственик: ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

Дата на възлагане на
оценката:

01.06.2018

Дата на оглед на
място

03.06.2018

Дата на оценката /
Дата на предаване

05.06.2018

Пазарна адекватност
до дата

05/09/2018

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.493, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 28 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За обезщетение

Оценявани активи:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.493, находящ се в гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 28 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

Дата на огледа на оценяваните активи: 03.06.2018г

Резултати от оценката:

Отчитайки характера и спецификата на поземления имот, предмет на оценката, местоположението и вероятните бъдещи пропуснати ползи от принудителното отчуждаване на имота се извежда становище за вероятна пазарна стойност за оценявания обект, която да послужи при преговори със собственика

Становище за вероятна пазарна стойност - 810 лв
към датата на оценката /със закръгление/

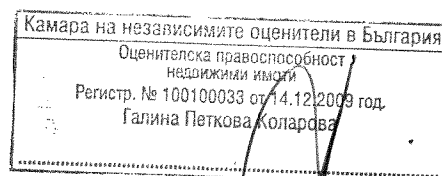
Срок на пазарна адекватност:

до 05.09.2018 г.

Изпълнител:

Оценител: Галина Коларова

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



Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.493, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 28 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.493, находящ в гр. Червен бряг, частна собственост, с площ 28 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: гр. Червен бряг

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

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Възлагателно писмо № 44-Г-108/ 03.05.2018 г
2. План за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа
3. Оглед на място

СОБСТВЕНИК на оценяваните имоти: ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **05/06/2018 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.

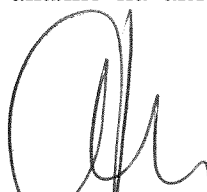
6. Изискани методи при настоящата оценка:

- Метод на сравнителната стойност

Ограничение на отговорността:

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

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ


Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.493, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 28 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

Имотът е ЧАСТНА собственост, находящ се в гр. Червен. По влязъл в сила План за рехабилитация и ренструкция на пътна мрежа от имота се отнемат 28 кв.м., предмет на оценката

Развитие на района: добро

Транспортна достъпност: добра

Поддържане – добро

Привлекателност – добра

В района е изградена инженерната инфраструктура

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

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

За определяне на стойност по сравнителния метод средната стойност на земя за местоположението на парцела са в **граница 10-13 лв. лв/кв.м.,**

Пазарната цена се коригира за нанесени щети и възможни пропуснати ползи и във връзка с принудителното отчуждаване на част от имота.

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 обезщет	ОЦЕНКА /лева/
част от УПИ с идентификатор 80501.801.493 по плана на гр. Червен бряг, предназначена за реконструкция и разширяване на пътна мрежа	28 кв.м	6.80 €	190 €	1.20	1.80	410 €
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА /ОБЩО/						410 €
						810 лв

в лева

Оценител: Галина Котарова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.493, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 28 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

Отчитайки характера и спецификата на поземления имот, предмет на оценката, местоположението и вероятните бъдещи пропуснати ползи от принудителното отчуждаване на имота се извежда становище за вероятна пазарна стойност за оценявания обект, която да послужи при преговори със собственика

Становище за вероятна пазарна стойност - 810 лв или 32 лв/ кв.м.
към датата на оценката /със закръгляние/

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

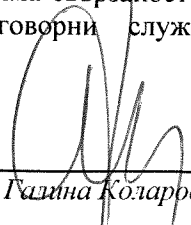
- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето ѝ 05/06/2018 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 06/09/2018, 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;
- Заключениеята на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;

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;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;
- „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

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

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.493, находящ се в гр. Червен бряг, с площ 28 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

- ✓ 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 сме приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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.

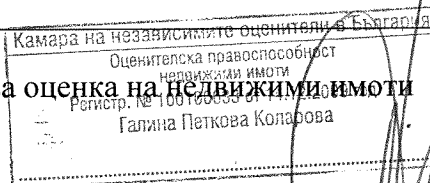
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

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



ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на
оценката: Част към ПИ с идентификатор 80501.801.50 , находящ в се
гр. Червен бряг ул. „Западна промишлена“, частна
собственост , с площ 2274 кв.м., която част се отнема,
съгласно влязъл в сила план за реконструкция и
рехабилитация на пътна мрежа

Местонахождение: Гр. Червен бряг,

Собственик: ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

Дата на възлагане на оценката:	Дата на оглед на място	Дата на оценката / Дата на предаване	Пазарна адекватност до дата
01.06.2018	03.06.2018	05.06.2018	05/09/2018

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.50, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Западна промишлена“, с площ 2274 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

РЕЗЮМЕ

Възложител:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК-Булстат - 000414154

Предназначение на оценката За обезщетение

Оценявани активи:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.450, находящ се в гр. Червен бряг, ул. Западна промишлена, частна собственост, с площ 2274 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

Дата на огледа на оценяваните активи:

03.06.2018г

Резултати от оценката:

Отчитайки характера и спецификата на поземления имот, предмет на оценката, местоположението и вероятните бъдещи пропуснати ползи от принудителното отчуждаване на имота се извежда становище за вероятна пазарна стойност за оценявания обект, която да послужи при преговори със собственика

Становище за вероятна пазарна стойност - 19 300 лв

към датата на оценката /със закръгление/

Срок на пазарна адекватност:

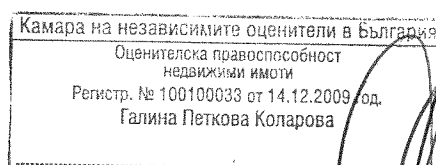
до 05.09.2018 г.

Изпълнител:

Оценител:

Галина Коларова

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



Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.50, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Западна промишлена“, с площ 2274 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

Част към ПИ с идентификатор 80501.801.450, находящ се в гр. Червен бряг, ул. Западна промишлена, частна собственост, с площ 2274 кв.м., която част се отнема, съгласно влязъл в сила план за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи:

гр. Червен бряг ул. Западна промишлена

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

ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Възлагателно писмо № 44-Г-108/ 03.05.2018 г
2. План за реконструкция и рехабилитация на пътна мрежа
3. Оглед на място

СОБСТВЕНИК на оценяваните имоти: ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

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

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **05/06/2018 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*

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

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.50, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Западна промишлена“, с площ 2274 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Имотът е ЧАСТНА собственост, находящ се в гр. Червен бряг. По влязъл в сила План за рехабилитация и ренструкция на пътна мрежа от имота се отнемат 2274 кв.м., предмет на оценката

Развитие на района: добро

Транспортна достъпност: добра

Поддържане – добро

Привлекателност – добра

В района е изградена инженерната инфраструктура

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

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*

За определяне на стойност по сравнителния метод средната стойност на земя за местоположението на парцела са в **граници 7-8 лв. лв/кв.м.,**

Пазарната цена се коригира за нанесени щети и възможни пропуснати ползи и във връзка с принудителното отчуждаване на част от имота.

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 обезщет	ОЦЕНКА /лева/
част от УПИ с идентификатор 80501.801.50 по плана на гр. Червен бряг, предназначена за реконструкция и разширяване на пътна мрежа	2274 кв.м	3.78 €	8 600 €	1.00	1.15	9 890 €
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА /ОБЩО/						9 890 €
						19 300 лв

в лева

Оценител: Галина Коларова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.50, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Западна промишлена“, с площ 2274 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

Отчитайки характера и спецификата на поземления имот, предмет на оценката, местоположението и вероятните бъдещи пропуснати ползи от принудителното отчуждаване на имота се извежда становище за вероятна пазарна стойност за оценявания обект, която да послужи при преговори със собственика

Становище за вероятна пазарна стойност -19 300 лв или 8,49 лв/ кв.м.
към датата на оценката /със закръгление/

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето ѝ 05/06/2018 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 06/09/2018, 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;
- Заключениеята на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;

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;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;
- „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

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 Копарова

Част от частен имот с идентификатор 80501.801.50, находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Западна промишлена“, с площ 2274 кв.м.,

дата: 05 06 2018г

- ✓ 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 сме приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

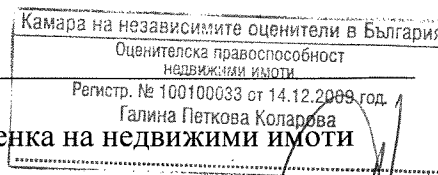
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

Декларирам, че

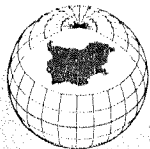
1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, 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



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. ПЛАВОВ, ул. Мусага №1
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG
стр. 1 от 3

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 № 15-276823-03.05.2018 г.

Поземлен имот с идентификатор **80501.807.50**

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

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-40/14.08.2012 г.
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**

Адрес на поземления имот: **гр. Червен бряг, ул. ЗАПАДНА ПРОМИШЛЕНА**

Площ: **118835 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Територия на транспорта**

Начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **2008, квартал: 6А**

Съседни: **80501.918.891, 80501.254.2, 80501.265.905, 80501.254.3, 80501.254.26, 80501.254.23, 80501.254.25, 80501.254.12, 80501.254.13, 80501.254.14, 80501.254.22, 80501.254.17, 80501.254.19, 80501.807.69, 80501.807.68, 80501.807.70, 80501.807.135, 80501.807.133, 80501.807.136, 80501.807.142, 80501.807.131, 80501.807.139, 80501.807.140, 80501.807.74, 80501.807.62, 80501.807.67, 80501.807.57, 80501.801.402, 80501.806.1, 80501.807.56, 80501.807.54, 80501.801.504, 80501.807.10, 80501.807.51, 80501.807.49, 80501.807.41, 80501.807.45, 80501.807.44, 80501.807.53, 80501.807.43, 80501.807.42, 80501.807.52, 80501.807.59**

Собственици:

няма данни

Носители на други вещни права:

1. **130823243, ДЪРЖАВАТА, чрез ДП "НАЦИОНАЛНА КОМПАНИЯ ЖЕЛЕЗОПЪТНА ИНФРАСТРУКТУРА"**

Няма данни

Ид. част 1/1

Акт за държавна собственост № 26 том 1 рег. 67 дело 26 от 16.01.2018г., издаден от Служба по вписванията гр.Червен бряг

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **80501.807.50.1**: застроена площ **439 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Промислена сграда**

2. Сграда **80501.807.50.2**: застроена площ **472 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Промислена сграда**

3. Сграда **80501.807.50.3**: застроена площ **96 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Промислена сграда**

4. Сграда **80501.807.50.4**: застроена площ **293 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда на транспорта**

5. Сграда **80501.807.50.5**: застроена площ **146 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда на транспорта**

6. Сграда **80501.807.50.6**: застроена площ **625 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда на транспорта**

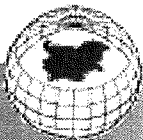
7. Сграда **80501.807.50.7**: застроена площ **197 кв.м.**, брой етажи **2**, предназначение: **Административна, делова сграда**

8. Сграда **80501.807.50.8**: застроена площ **72 кв.м.**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

9. Сграда **80501.807.50.9**: застроена площ **25 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда -**

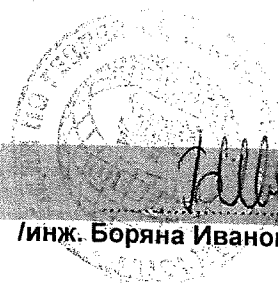
Скица № **15-276823-03.05.2018 г.** издадена въз основа на документ с входящ № **01-157761-03.05.2018 г.**

/инж. Боряна Иванова/



еднофамилна

10. Сграда 80501.807.50.10: застроена площ 7 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Сграда на транспорта**
11. Сграда 80501.807.50.11: застроена площ 87 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Складова база, склад**
12. Сграда 80501.807.50.12: застроена площ 137 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Складова база, склад**
13. Сграда 80501.807.50.13: застроена площ 6 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Складова база, склад**
14. Сграда 80501.807.50.14: застроена площ 14 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Сграда за битови услуги**
15. Сграда 80501.807.50.15: застроена площ 35 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Складова база, склад**
16. Сграда 80501.807.50.16: застроена площ 107 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Складова база, склад**
17. Сграда 80501.807.50.17: застроена площ 214 кв.м., брой етажи 2, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**
18. Сграда 80501.807.50.18: застроена площ 270 кв.м., брой етажи 2, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**
19. Сграда 80501.807.50.19: застроена площ 215 кв.м., брой етажи 2, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**
20. Сграда 80501.807.50.20: застроена площ 149 кв.м., брой етажи 2, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**
21. Сграда 80501.807.50.21: застроена площ 51 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Промислена сграда**
22. Сграда 80501.807.50.22: застроена площ 22 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Складова база, склад**
23. Сграда 80501.807.50.23: застроена площ 32 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Хангар, депо, гараж**
24. Сграда 80501.807.50.24: застроена площ 183 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Общжитие**
25. Сграда 80501.807.50.25: застроена площ 23 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Сграда на транспорта**
26. Сграда 80501.807.50.26: застроена площ 23 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Складова база, склад**
27. Сграда 80501.807.50.27: застроена площ 36 кв.м., брой етажи 2, предназначение: **Сграда на транспорта**
28. Сграда 80501.807.50.30: застроена площ 17 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Сграда на транспорта**
29. Сграда 80501.807.50.31: застроена площ 4 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Сграда на транспорта**
30. Сграда 80501.807.50.32: застроена площ 6 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Сграда на транспорта**
31. Сграда 80501.807.50.33: застроена площ 19 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Сграда на транспорта**





Координатна система БГС2005

стр. 3 от 3

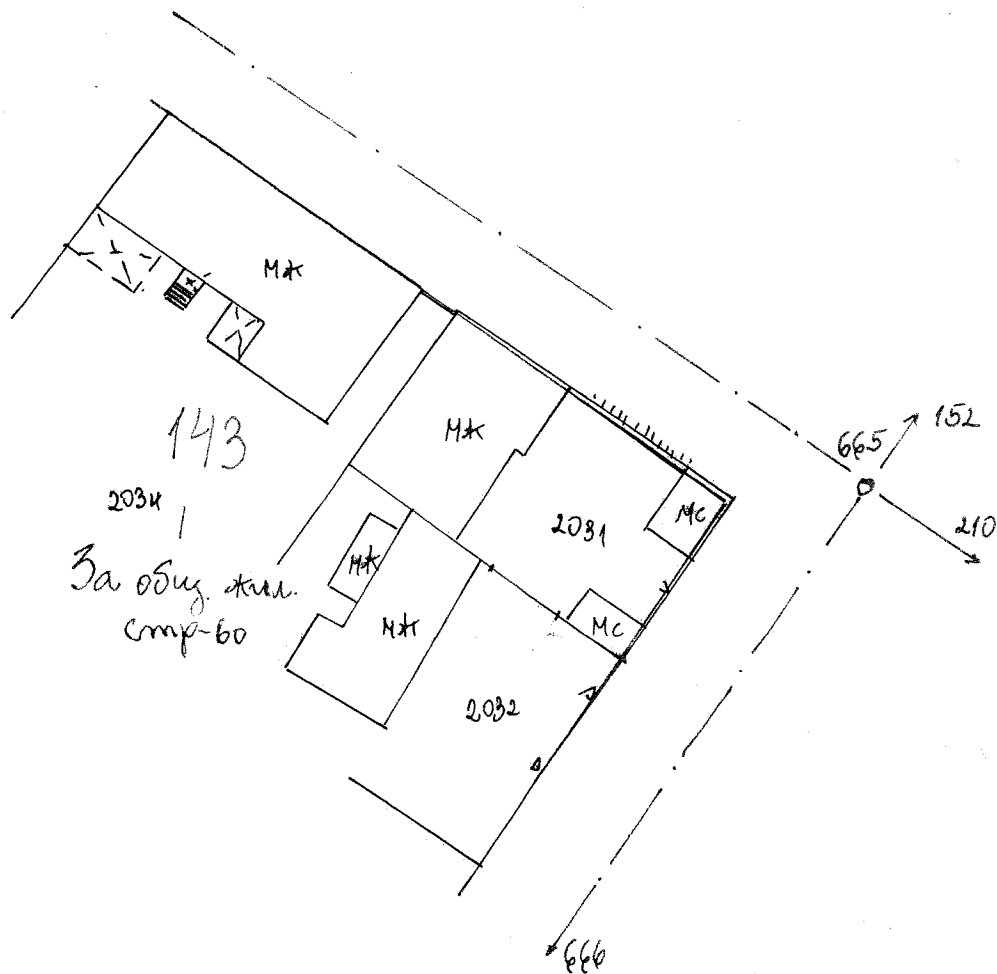


М 1:8000

Скица № 15-276823-03.05.2018 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-157761-03.05.2018 г.

Инж. Боряна Иванова/

452
143
500
срз
Илевска
УМОТ на БЗ 2031 4.8.22



Г
Д
У
Б
У

н.д. 102/66
н.д. 119/97



PD-01-03-308/90r

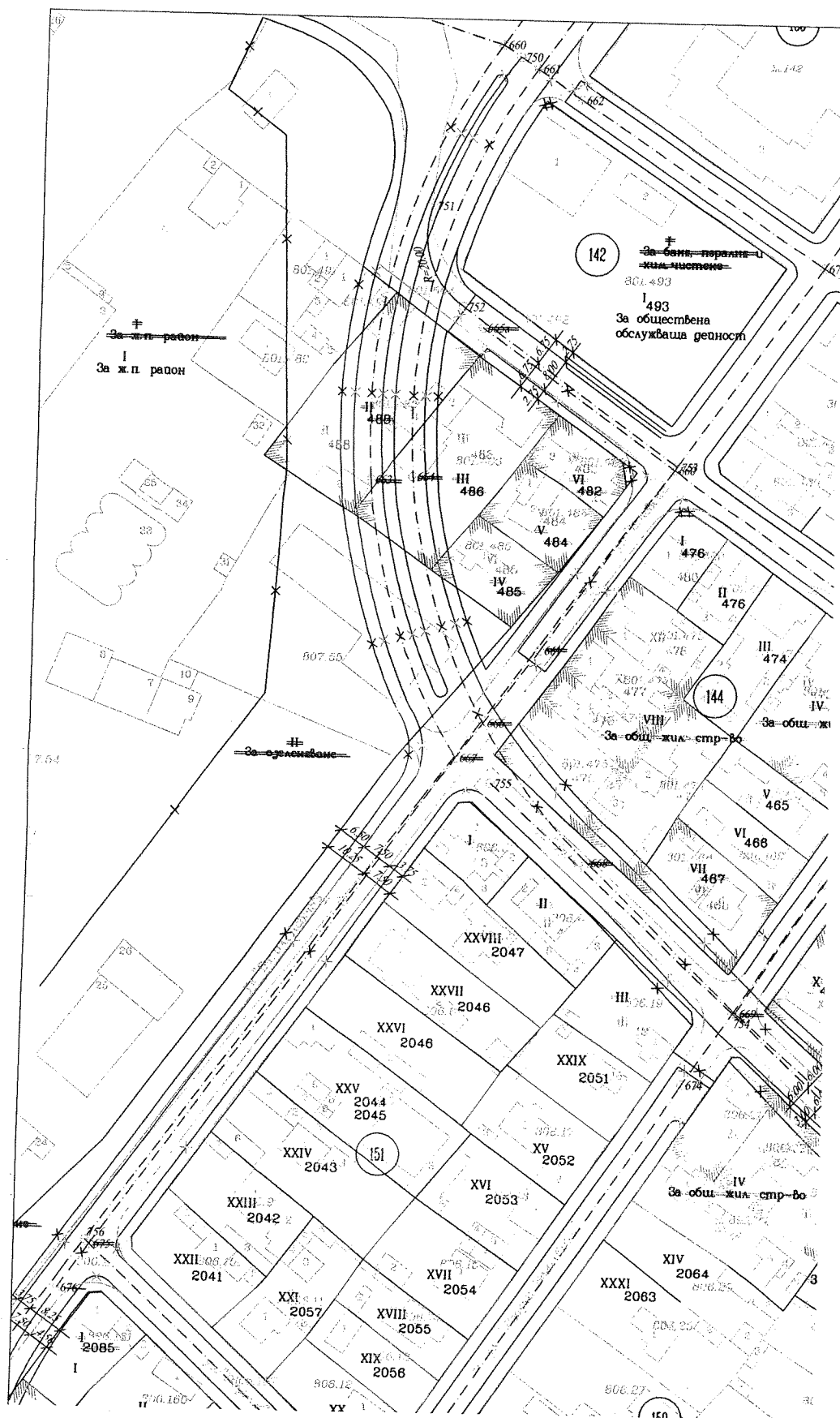
PD-01-03-308/90r

5.00

0147374/
286 м² / 25.11.2002

Г.8.21

25.11.2002



№	Нов	Площ в кв.м.	Адрес	Име, презиме, фамилия наименование	ЕГН БУЛСТАТ	Адрес	Собствен ост	Площи за обезщетяване	Пазарна цена	Цена/кв. м.
	1	4	9	10	11	13	18	20		
1	80501.801.480	272.00	ул. "Васил Левски"	Ц	8014800001	ул. "ВАСИЛ ЛЕВСКИ"	Частна	Отнемат се 4.00 кв. м.	130.00 лв.	32.00 лв.
2	80501.801.482	287.00	ул. "П.Славейков"	Д	8014820001	ул. "П.СЛАВЕЙКОВ"	Частна ½ ид.ч	Отнемат се 8.00 кв. м./ и	220.00 лв.	27.50 лв.
				Д	8014820003	ул. "ВАСИЛ ЛЕВСКИ"	Частна ½ ид.ч	19.00 кв. м. от стопанска сгр.	3 890.00 лв.	204.74 лв.
4	80501.807.50		ул. "Западна промишлена"	ДП "НКЖИ"	130823243	гр.София, ул. "Княгиня Мария Луиза" № 110	Държавна частна	Отнемат се 470.00 кв. м. за УПИ XXXIV-озеленяване, отнема се още 1 804.00 кв. м. за ул. Васил Левски <u>Общо 2 274.00 кв. м.</u>	19 300.00 лв.	8.49 лв.
5	80501.801.493	2915.66		„ХРИМАС“	2102039225	гр. София,		Отнемат 28.00 кв. м.	810.00 лв.	32.00 лв.
							Обща стойност:	2 333.00 кв. м.	24 340.00 лв.	