

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Рег. № 06-00-132
12.05.2020 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

Област Плевен, гр. Червен бряг
Рег. № 07-01-111
12-05-2020 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Д-р Цветан Костадинов – Кмет на Община Червен бряг

ОТНОСНО: Приемане на пазарни оценки и продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, представляващи апартаменти, находящи се в гр. Червен бряг, ж. к. „Победа“, бл. 6/70, вх. А

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 75, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействията му с общинска администрация, чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 44, ал. 1, т. 1 и чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ, във връзка с Решение № 74/19.02.2020 г. на Общински съвет – Червен бряг и чл. 59, т. 1 и чл. 61 от НРПУРОИ, предлагам Общинския съвет- Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Приема пазарни оценки за продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, представляващи 18 броя апартаменти, находящи се в гр. Червен бряг, ж. к. „Победа“, бл. 6/70, вх. А, както следва:

№ по ред	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор	Етаж	Площ/ кв. м.	Площ маза/ кв. м.	Идеални части от общите части/%	Пазарна оценка /лв.
1	80501.805.411.2.1	1	69.06	5.50	2,694	28600.00
2	80501.805.411.2.2	1	60.14	5.60	2,592	24800.00
3	80501.805.411.2.3	1	68.01	4.10	2,694	28200.00
4	80501.805.411.2.4	2	69.06	5.40	2,893	28600.00
5	80501.805.411.2.5	2	60.14	4.75	2,729	24800.00
6	80501.805.411.2.6	2	68.01	4.75	2,863	28200.00
7	80501.805.411.2.7	3	69.06	4.75	2,883	29300.00
8	80501.805.411.2.8	3	60.14	5.50	2,738	25600.00
9	80501.805.411.2.9	3	68.01	5.50	2,895	28900.00
10	80501.805.411.2.10	4	69.06	5.50	2,895	29300.00
11	80501.805.411.2.11	4	60.14	5.50	2,738	25600.00

12	80501.805.411.2.12	4	68.01	4.75	2,883	28900.00
13	80501.805.411.2.13	5	69.06	4.75	2,863	28600.00
14	80501.805.411.2.14	5	60.14	4.75	2,729	24800.00
15	80501.805.411.2.15	5	68.01	5.40	2,893	28200.00
16	80501.805.411.2.16	6	69.06	4.10	2,707	28600.00
17	80501.805.411.2.17	6	60.14	5.60	2,605	24800.00
18	80501.805.411.2.18	6	68.01	5.50	2,706	28200.00

2. Да се проведат публични търгове с тайно наддаване, съгласно чл. 65 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за покупко-продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, представляващи 18 броя апартаменти, находящи се в гр. Червен бряг, ж. к. „Победа“, бл. 6/70, вх. А, като определя начална продажна цена и депозит за участие, както следва:

№ по ред	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор	Етаж	Площ/ кв. м.	Площ маза /кв. м.	Идеални части от общите части/%	Начална тръжна продажна цена/лв. без ДДС	Депозит за участие/лв.
1	80501.805.411.2.1	1	69.06	5.5	2,694	28600.00	3432.00
2	80501.805.411.2.2	1	60.14	5.6	2,592	24800.00	2976.00
3	80501.805.411.2.3	1	68.01	4.1	2,694	28200.00	3384.00
4	80501.805.411.2.4	2	69.06	5.4	2,893	28600.00	3432.00
5	80501.805.411.2.5	2	60.14	4.75	2,729	24800.00	2976.00
6	80501.805.411.2.6	2	68.01	4.75	2,863	28200.00	3384.00
7	80501.805.411.2.7	3	69.06	4.75	2,883	29300.00	3516.00
8	80501.805.411.2.8	3	60.14	5.5	2,738	25600.00	3072.00
9	80501.805.411.2.9	3	68.01	5.5	2,895	28900.00	3468.00
10	80501.805.411.2.10	4	69.06	5.5	2,895	29300.00	3516.00
11	80501.805.411.2.11	4	60.14	5.5	2,738	25600.00	3072.00
12	80501.805.411.2.12	4	68.01	4.75	2,883	28900.00	3468.00
13	80501.805.411.2.13	5	69.06	4.75	2,863	28600.00	3432.00
14	80501.805.411.2.14	5	60.14	4.75	2,729	24800.00	2976.00
15	80501.805.411.2.15	5	68.01	5.4	2,893	28200.00	3384.00
16	80501.805.411.2.16	6	69.06	4.1	2,707	28600.00	3432.00
17	80501.805.411.2.17	6	60.14	5.6	2,605	24800.00	2976.00
18	80501.805.411.2.18	6	68.01	5.5	2,706	28200.00	3384.00

За всеки един от апартаментите се кандидатства поотделно.

3. Утвърждава комисия за организация, подготовка и провеждане на процедурата, в състав от 7/седем/ члена, както следва:

3.1. Председател, правоспособен юрист, 4/четирима/ общински съветника, определени от Общински съвет – Червен бряг и двама представители от отдел „Икономика и общинска собственост”.

3.2. Определя резервни членове: 2/двама/ общински съветника, юрист и представител от отдел „Икономика и общинска собственост“.

4. Възлага на Кмета на Община Червен бряг цялостната организация по подготовка и провеждането на процедура за продажба по реда на НРПУРОИ.

Приложение: Копия от доклади за пазарна оценка, АОС, скици, данъчни оценки.

С уважение,

Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на Община Червен бряг



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

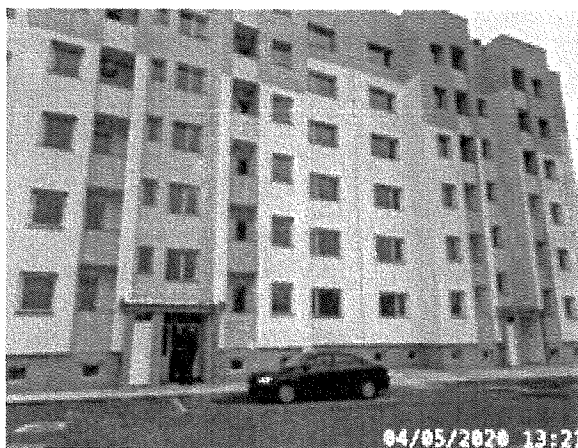
Апартамент № 2 /СОС с ид. 80501.805.411.2.2/ находящ се в гр. Червен бряг, ж.к. „Победа“, в 6 етажна жилищна сграда бл.6/70, изградена в описания по-долу поземлен имот, вход „А“, ет. 1, със ЗП от 60.14 кв. м, състоящ се от спалня, дневна, кухня, баня с тоалетна, коридор и две тераси, заедно с принадлежащото МАЗЕ № 2, находящо се на сутеренния етаж на сградата с полезна площ 5.60 кв. м, заедно с припадащите се 2.592 % идеални части от общите части на сградата, и ведно с 2.592 % идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо: УПИ XI от кв. 70 по действащия регулационен план на град Червен бряг

Местонахождение:

гр. Червен бряг, жк „Победа“ , бл. 6/70 , вх. А , ет 1, ап.№ 2

Собственик:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154



Дата на възлагане на
оценката:
22/04/2020

Дата на оглед на място
04/05/2020

Дата на оценката
05/05/2020

Пазарна адекватност
до дата
05/11/2020

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Предназначение на доклада: За продажба, съгл. Решение на ОбС Червен бряг

СОБСТВЕНИК: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Дата на огледа на оценяваните активи: 04/05/2020 год.

Лица, присъствали на огледа: Иван Новкиришки и Силвия Йотова, представители на Възложителя.

Оценяван актив:

Апартамент № 2 /СОС с ид. 80501.805.411.2.2/ находящ се в гр. Червен бряг, ж.к. „Победа“, в 6 етажна жилищна сграда бл.6/70, изградена в описания по-долу поземлен имот, вход „А“, ет. 1, със ЗП от 60.14 кв. м, състоящ се от спалня, дневна, кухня, баня с тоалетна, коридор и две тераси, заедно с принадлежащото МАЗЕ № 2, находящо се на сутеренния етаж на сградата с полезна площ 5.60 кв. м, заедно с припадащите се 2.592 % идеални части от общите части на сградата, и ведно с 2.592 % идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо: УПИ XI от кв. 70 по действащия регулационен план на град Червен бряг

Административен адрес: гр. Червен бряг, жк „Победа“, бл. 6/70, вх. А, ет 1, ап.№ 2

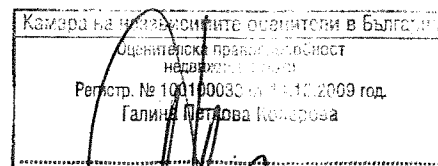
Становище за стойността:

		курс лв./евро		1,95583	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			5.05.20		60,14 кв,м
Метод на оценяване	стойност	дял	стойност	съотношение	
Възстановителна стойност	9 600 €	0%		-24,41%	
Сравнителна стойност	12 700 €	100%			на кв.м
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			12 700 €	24 800 лв	211 €

Срок на пазарна адекватност: до 05/11/2020г.

Оценител: Галина Коларова

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



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Оценяван актив:

Апартамент № 2 /СОС с ид. 80501.805.411.2.2/ находящ се в гр. Червен бряг, ж.к. „Победа“, в 6 етажна жилищна сграда бл.6/70, изградена в описания по-долу поземлен имот, вход „А“, ет. 1, със ЗП от 60.14 кв. м, състоящ се от спалня, дневна, кухня, баня с тоалетна, коридор и две тераси, заедно с принадлежащото МАЗЕ № 2, находящо се на сутеренния етаж на сградата с полезна площ 5.60 кв. м, заедно с припадащите се 2.592 % идеални части от общите части на сградата, и ведно с 2.592 % идеални части от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо: УПИ XI от кв. 70 по действащия регулационен план на град Червен бряг

Местонахождение: гр. Червен бряг, жк „Победа“, бл. 6/70, вх. А, ет 1, ап.№ 2

Собственик: Община Червен бряг

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

Документи, използвани при оценката и източници на информация :

1. АОС № 2449/ 21.04.2020 г
2. Схема на СОС № 15-177206/21.02.2020 г, издадена от АГКК – Плевен
3. Удостоверение за данъчна оценка № 6510043219/14.04.2020 г
4. Разрешение за ползване № СТ-05-139 от 21.02.2020 г.
5. Други информационни източници: <https://google.bg/maps>, www.imot.bg;
<http://wikimapia.org/>; www.bgmaps.com; и др.

Предназначение на оценката:

Определяне на пазарна стойност към датата на оценката с цел продажба

Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **05.05.2020г.**

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел Първи: Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т. 5.1, стр. 25:

Пазарна стойност – оценената сума, срещу която към датата на оценката обектът/активът би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарен наем – оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обектът/активът би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Общи допускания по т.5.2, стр. 25:

Обектът се оценява съгласно представените документи по основното си и настоящо предназначение и най-пълноценно използване – жилищен имот. Изведените стойности не включват преместваемото обзавеждане и оборудване.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т. 6, стр. 26:

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи в настоящата оценка:

- Метод на пазарните сравнения (аналози);
- Метод на вещната стойност.
- Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рендни приходи) – неприложим, т.к оценяваният апартамент е в незавършен вид;

Ограничение на отговорността:

- ☒ 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 тях.
- ☒ 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.
- ☒ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
- ☒ **Независимият оценител НЕ представлява Кредитен посредник** – нито обвързан, нито необвързан – по смисъла на Директива 2008/48/ЕО на Европейския Парламент и на Съвета на Европейския съюз, относно договорите за потребителските кредити, Закона за кредитите на недвижимите имоти на потребители /ЗКНИП/ и Закона за потребителския кредит /ЗПК/ и не извършва услуги по предоставяне на съвети и/или препоръки за конкретен договор за кредит.
- ☒ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или неключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА: Оценяваният обект се намира в средата на ж.к. „Победа“ – жилищен комплекс строен 1980-1990 г. Стар жилищен район с изградена и развита обществена и социална инфраструктура, наситено ново строителство през последните години. Кварталът е застроен през 80-те години с панелни и ЕПЖС /панел/ жилищни сгради

Оценяваният имот се намира на 1-ви жилищен етаж в монолитна шестетажна жилищна сграда, бл.6/70 в ж.к. „Победа“, вх. „А“ в гр. Червен бряг. Сградата е разположена на около 1000 м от ЦГЧ и на около 800 м от болница. Преобладаващото застрояване в района е жилищно – жилищни блокове. Уличната мрежа в квартала е напълно изградена, в добро експлоатационно състояние. Кварталът е напълно изграден.

Транспортна достъпност:

Жилищният блок в който е оценявания имот, е с изграден паркинг, обслужващ жителите и гостите на блока. Много добра транспортна достъпност за МПС и пешеходци.

Развитие на района: Изграден жилищен район със сгради, изпълнени през средата на 80-те години.

Поддържане: добро

Привлекателност: добра

Инженерната инфраструктура на района:

- Водопровод ■ Да
- Канализация ■ Да
- Електрификация ■ Да
- Топлофикация ■ Не – локално отопление на ток
- Улична мрежа с трайни пътни настилки ■ Да
 - Улиците в зоната на имота са в отлично състояние на пътната настилка
 - Уличната мрежа в квартала е напълно изградена, изцяло асфалтирана

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ:

Градоустройствен статут:

Сградата е построена през 1990 г., но е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-139 от 21.02.2020 г. Сградата е 6-етажна, има два входа с по три апартамента на етаж. Наличие на асансьор. Пред входа на сградата е изграден открит паркинг с асфалтобетонена настилка.

Характеристика на сградата:

- Вид и предназначение: жилищна сграда
- Година на строителството: 1990 год., въведена в експлоатация на 21.02.2020 г.
- Конструкция: монолитна, ЕПЖС, санирана 2019 г.

Продължителност на ползване:

Обща продължителност: 60 години

Остатъчен живот: 60 години

Сградата е санирана 2019 г, с изпълнена външна топлоизолация и монтирана нова PVC дограма.

Довършителни работи:

Апартаментът е двустаен, състои се от спалня, дневна, кухня, баня с тоалетна, коридор и две тераси. Завършен е на подпаркетно ниво и стени и тавани – на шпакловка, дограма – PVC. Врати – МДФ и алуминиева на банята. Инсталациите /ел. и ВиК/ са изпълнени и функционират.

Междублоковото пространство е оформено и поддържано - паркинг

Технически параметри

Дата: 5.05.20

Обекти на оценка:	етаж	ЗП	ид. ч. от обща части	обща части	РЗП
АПАРТАМЕНТ № 2					
СОС с идентификатор 80501.805.411.2.2	1 от 6	60,14 кв,м,	2,592%	0,00 кв,м,	60,14 кв,м,
Мазе № 2	-1	5,60 кв,м,	n/a		
Общо РЗП апартамент, приета за оценката					60,14 кв,м,
заедно с 2,592 % ид. ч. от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата					

Състояние на имота към датата на оглед: 04.05.2020 г. -

За изпълнение на довършителни дейности.

Възможности за най-добро използване на имота: по настоящо предназначение – жилищен обект в жилищна сграда.

Алтернативно използване: не.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

1. Оценка по метода на “Възстановителната стойност”

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.

Право на строеж: Нормативна база за оценка на Правото на строеж – Закон за местните данъци и такси – Приложение № 2 (изм. - ДВ, бр. 98 от 2018 г., в сила от 01.01.2019 г.) и ППЗДС (посл. изм. и доп. ДВ. бр.70 от 24 Август 2018 г).

Правото на строеж се определя по формулата :

$$ПЦ_{пс} = ДОПС * К_{пз.} \quad \text{и} \quad ДОПС = РЗП * 0.25 * БС * К_{м} * К_{и} * К_{с}$$

ПЦ пс - Пазарната цена на учреденото Правото на строеж

ДОПС - Данъчна Оценка на Правото на строеж

К пз. - определен по чл. 94. (1) от ППЗДС:

БС - Базисна данъчна ст-ст за 1 кв.м.

Км - Коефициент за местоположение

Ки - Коефициент за инфраструктура

Кс - Коефициент за срок на пр.строеж

РЗП - разгъната застр. площ на сградата

$$К_{и} = 1 + A + B + V + G$$

$$К_{с} = (1 - 1,05^{-n}) = 1.00$$

$$РЗП = ЗП + ид.ч.$$

съгл. ППЗДС и ЗМДТ, Прил.2 р-л VI

съгл. ППЗДС

съгл. ЗМДТ, Приложение 2, раздел VI

съгл. ППЗДС

Таблица № 2

Таблица № 3 или Таблица № 4

Таблица № 10

НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	Населено място	Вид основно предназначение на сградата	Статут / категория - функц. тип стр. зона табл. 3 и табл. 4	РЗП м2	Базисна стойност					Коеф. за местополож. км	Коеф. за инфраструк. км	Коеф. за срок на строеж	Данъчна стойност (лв) ДОПС	К. паз.	Пазарна стойност на Право на строеж (лв.)
					тип конструкция	Баз. Ст-ст лв/кв.м.	процент за жилищен имоти	процент за нежилищни имоти	Базисна Стойност . БС						
					табл. 1	табл. 2	и имоти	и имоти	лв/кв.м.	табл. 3 / табл. 4	табл. 1	Кс	чл. 13	чл. 94 /1/	
АПАРТАМЕНТ № 2 СОС с идентификатор 80501.805.411.2.2	Червен бряг	жилищна	III	60,14	M3	17,00	100%	0%	17,00	6,50	1,00	1,00	1 661 лв	1,10	1 830 лв

Метод на възстановителната стойност

5.05.20

Съгласно средни цени на видове сгради по еталони на "СЕК"

2020

Показатели	мярка	Стойност
Предназначение на сградата		многофамилна жилищна сграда
Година на изграждане	год.	1990
Икономически срок на експлоатация	години	70
Остатъчен икономически срок		60
Разгъната застроена площ - жилище	1,0	60,14 кв,м
Площ избено помещение	0,4	5,60 кв,м
цена на кв.м /еталон № 1, кат. подобрена / + доп. разходи		596 лв. /кв.м
Производствена стойност -		37 200 лв.
- Физич. износване на сградата в %		22,22%
- Физическо износване на сградата в лв.		-8 267 лв.
Остатъчна стойност на сградата след овехтяване		28 933 лв.
-Функционално и техническо обезценяване	3,0%	-868 лв.
Обезценена стойност на сградата		28 065 лв.
Неизпълнени довършителни работи	%	30,00%
Неизпълнени довършителни работи	лв.	-11 160 лв.
- Икономическо обезценяване	0,0%	0 лв.
Индикативна стойност на имота		16 910 лв.
Право на строеж		1 830 лв.
ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ		18 700 лв. 9 600 €

Коментар:

Цената на строителство е приета съгласно средни строителни цени на кв.м. за различните видове сгради по еталони на "СЕК" - кн. 10/2019 г. на сп. "Строителен обзор" + допълнителни разходи по кн. 05, табл. 6 от 2019 г. (за проектиране, строителен надзор, технически контрол). За определяне на стойността на изграждане на кв.м е използван за база: Еталон № 1 – "Пететажна монолитна жилищна сграда", кат. "подобрена".

Метод на приходната стойност

Стойността, определена на база възможността на активите за генериране на доходи с отчитане на чистите приходи от дейността или от наем.

Коментар:

- Възможност за отдаване под наем: в състоянието при оглед – не е възможно
- Атрактивност, ликвидност, пазарна адекватност: задоволителна; имотът е в добре поддържана сграда и общи части, в жилищен район с активно предлагане;
- Алтернативно използване: не.

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 оценка. За оценка по сравнителния метод е използвана публична информация от последните 6 месеца на апартаменти в жилищни сгради, с аналогична или близка локация в района.

За целите на настоящата оценка е направено проучване на пазара в най-популярния сайт за обяви на недвижими имоти - imot.bg, в сегмента "Продажба" на двустайни и тристайни апартаменти в Червен бряг. Проучването показва, че предлагането на жилища от оценявания тип не е голямо. Открити са общо 5 активни обяви, като повече от половината са за жилища без довършителни работи. Направени са съответните корекции за качество на изпълнение и индивидуални особености

Вид имот: **2-СТАЕН**,

Местоположение: **град Червен бряг**

Открити са общо 5 обяви - Продава

Средна цена на кв.м: **246 euro**.

Метод на “Сравнителната стойност“

69,06 кв,м

5.05.20

ПРОДАВА АПАРТАМЕНТ	Предлаг. цена:	РЗП	Цена на кв.м	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м
Вид имот: 2-СТАЕН Цена: 35000 лв Местоположение: град Черве бряг, жк. Победа, бл.3 Данни: Площ: 58 кв.м., Панел 1985 г. Допълнителна информация: След основен ремонт, обзаведен, 2 климатика, външна и вътрешна изолация, PVC дограма, интериорни врати. Ж. К. Победа бл. 3. Панел, асансьор, обзаведен. Продавач: Тел.: 0887247294, Публикувана в 23:41 на 19 април, 2020 год.	17 895 €	58,00 кв,м	309 €	-0,02 0,03 0,00 -0,20 -0,19	За Местоположение Технически условия: година/ Инфраструктура / ВиК, Ел, ТЕЦ, Газ Индивид х-ки /подобрения, функционалност/- паркоместа; преходен ОБЩ Корек к-т
	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1b158732887526249&slink=5g6vpm&f1=1			0,81	250 €
Вид имот: 2-СТАЕН Цена: EUR 10000 Местоположение: град Черве бряг, жк. Победа, бл.3 Данни: Площ: 54 кв.м., Панел 1985 г., 6 от 6 етажа Допълнителна информация: Апартамента е за основен ремонт, хол, кухня, спалня, баня с тоалетна + мазе. намира се в ж. к. Победа блок 3/70 Панел, асансьор, за ремонт. Продавач: Тел.: 0878547700, Коригирана в 0:00 на 21 април, 2020 год.	10 000 €	54,00 кв,м	185 €	-0,02 0,03 0,00 0,00 0,01	За Местоположение Технически условия: година/ етаж / квадратура Инфраструктура / ВиК, Ел, ТЕЦ, Газ Индивид х-ки /подобрения, функционалност/ ОБЩ Корек к-т
	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1b156362006416845&slink=5g6vpm&f1=1			1,01	187 €
Вид имот: 3-СТАЕН Цена: 50000 лв Местоположение: град Червен бряг, ет1 от 4 етажа Данни: Площ: 89 кв.м., Тухла г. Допълнителна информация: Оферта 65-Жилището се състои от две спални, хол, кухня с бокс, баня и тоалетна и три тераси. Има маза от 15кв. м. и таванско помещение 47кв. м. Продавач: Тел.: 0878547700, Коригирана в 10:28 на 6 март, 2020 год.	25 565 €	89,00 кв,м	287 €	0,00 -0,05 0,00 -0,03 -0,08	За Местоположение Технически условия, етаж и квадратура Инфраструктура / ВиК, Ел, ТЕЦ, Газ Индивид х-ки /подобрения, функционалност/ ОБЩ Корек к-т
	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1b157969273777364			0,92	264 €
средно		67 кв,м	260,3220064	на кв.м	
Коригирана средна офертна стойност				0,90	234 €

към дата: 05/05/2020г.

Срок за реализиране на сделка в месеци	9	отбив за оферти	0,9750
Дисконтов процент/годишен- ОЛП**+10%	0,00% 10,00%	отбив за сделка	0,9280
Прието за АПАРТАМЕНТ			211 € 413 лв

Оценка по метода Сравнителна стойност

5.05.20

Наименование на оценявания имот	Площ /кв.м/	Средна паз. стойност за кв.м	Сравнителна стойност за кв.м	Сравнителна стойност на имота - общо
АПАРТАМЕНТ № 2	60,14 кв,м	211 €	413 лв	211 €
СОС с идентификатор 80501.805.411.2.2				12 690 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	60,14 кв,м			12 700 € 24 800 лв

IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

курс лв./евро 1,95583
5.05.20

60,14 кв,м

Метод на оценяване

	СТОЙНОСТ	ДЯЛ	СТОЙНОСТ	СЪОТНОШЕНИЕ
Възстановителна стойност	9 600 €	0%		-24,41%
Сравнителна стойност	12 700 €	100%		
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			12 700 €	24 800 лв
				на кв.м 211 €

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

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

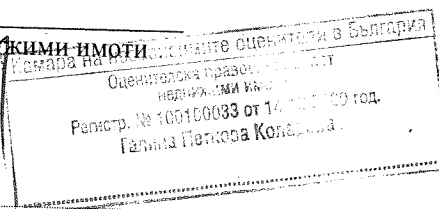
Декларирам, че:

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 мен 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.

Независимият оценител **НЕ** представлява Кредитен посредник – нито обвързан, нито необвързан – по смисъла на Директива 2008/48/ЕО на Европейския Парламент и на Съвета на Европейския съюз, относно договорите за потребителските кредити, Закона за кредитите на недвижими имоти на потребители /ЗКНИП/ и Закона за потребителския кредит /ЗПК/ и не извършва услуги по предоставяне на съвети и/или препоръки за конкретен договор за кредит.

Независим оценител: Галина Коларова,

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



Независим оценител:

Стр. 9 от 10

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на огледа: 04.05.2020 г. 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 05.11.2020 г., след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката.
- Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни;

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;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;

Декларация на Оценител/ите:

- ✓ 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, че 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 приложила най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрила 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/Оценителят 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 Оценител/ите.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
д-р Цветан Костадинов
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име, фамилия)

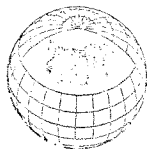
АКТ № 2449
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.04.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 7 от ЗОС, Разрешение за ползване № СТ-05-139/21.02.2020 г. за въвеждане в експлоатация строеж „Жилищен блок № 6“, находящ се в УПИ XI, кв. 70 по плана на ж.к. „Победа“, гр. Червен бряг, издадено от ДНСК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 80501.805.411.2.2 , представляващ апартамент № 2 , с площ 60,14 кв. м , находящ се в сграда с идентификатор 80501.805.411.2, брой надземни етажи 6, разположена в поземлен имот 80501.805.411 Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент Брой нива на обекта: 1 Прилежащи части: маза № 2 с площ 5,60 кв.м и 2,592 % идеални части от общите части на цялата сграда
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Плевен, общ. Червен бряг, гр. Червен бряг, ж. к. „Победа“ бл. 6/70, вх. А, ет. 1, ап. 2
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На същия етаж: 80501.805.411.2.1, 80501.805.411.2.3 Под обекта: няма Над обекта: 80501.805.411.2.5
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6929.60 лева/шест хиляди деветстотин двадесет и девет лева и шестдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Десислава Михайлова - мл. експерт И и ОС	
 (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



АГЕНЦИЯ ЗА ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Сфия 1616, кв. Младост, 3 А/Б
Тел.: 02/818 83 83, факс: 02/857 87 87
AGKAD@cadastre.bg, www.cadastre.bg
стр. 1 от 1

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

СХЕМА № 15-177206-21.02.2020 г.
НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 80501.805.411.2.2

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: няма издадена заповед за изменение в КККР
Адрес на имота: гр. Червен бряг, ж.к. "Победа", бл. 6/70, вх. А, ет. 1, ап. 2
Самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 80501.805.411.2, брой надземни
етажи 6, брой подземни етажи 0, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 80501.805.411
Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент
Брой нива на обекта: 1
Посочена в документа площ: 60.14 кв.м
Прилежащи части: маза 2 с площ 5,60 кв.м.

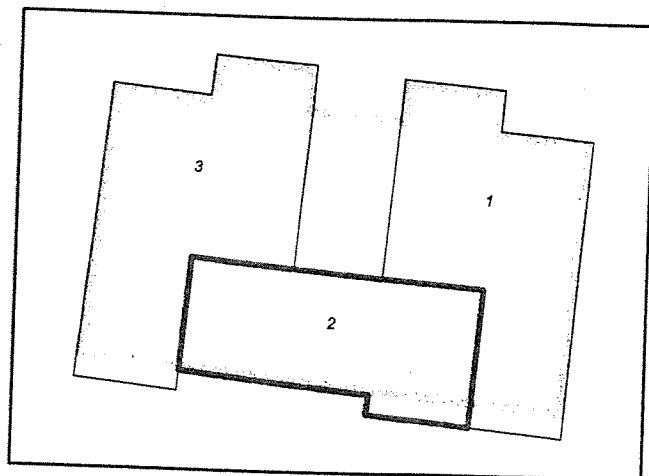
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 80501.805.411.2.1, 80501.805.411.2.3

Под обекта: няма

Над обекта: 80501.805.411.2.5



Стар идентификатор: няма

Собственици:

1. 000414154, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на други вещни права:

няма данни

Схема № 15-177206-21.02.2020 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-82475-17.02.2020 г.



инж. Дамян Петков /

Изм. № 6510043219 / 14.04.2020 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 № 6510Н24643, находящ се в 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ ж.к.ПОБЕДА бл.6/70 вх.А ап.2 ет.1, планоснимачен номер от 2017 квартал 70, УПИ парцел XI одобрен през 2017 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. 1 идентификатор: 80501.805.411.2.2	60,14	5,60	1/1	6 929,60	6 929,60

данъчната оценка на гореописания имот е: 6929.60 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 6929.60 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 60 СТ.

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

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2020 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, ипотекарият 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. № 6510043219/14.04.2020 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 14.04.2020 г.

Подпис:
Издаде: Илиянка Иванова Илиева