



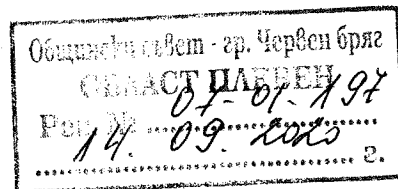
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Рег. № 06-00-233
ДО 14.09.2020

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от д-р Цветан Костадинов – Кмет на община Червен бряг

ОТНОСНО: Прекратяване на съсобственост в поземлен имот с идентификатор 80501.37.18, находящ се в гр. Червен бряг, местност „Камика“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В общинска администрация е постъпило заявление, рег. № 44-С-346/28.08.2020 г. от Светослав Илчовски за прекратяване на съсобствеността върху имот с идентификатор 80501.37.18, находящ се в гр. Червен бряг, местност „Камика“ с обща площ от 7201 кв. м и начин на трайно ползване: нива чрез продажба частта на общината от 3001 кв. м ид. част от правото на собственост.

Върху гореописания имот право на собственост притежават Община Червен бряг, Светослав Илчовски с ид. част 2/3 от 2310 кв. м от правото на собственост и наследниците на Тинка Хинкова с ид. част 1890 кв. м от правото на собственост.

Доколкото освен заявителя Светослав Илчовски право на собственост върху посочения имот притежават и трети лица, Община Червен бряг следва да уведоми всеки един от съсобствениците за намерението си да прекрати съсобствеността и да им предложи изкупуването на притежаваните от Общината идеални части. В случай, че и Светослав Илчовски, и наследниците на Тинка Хинкова изявят желание да закупят продаваемите идеални части, Община Червен бряг следва да организира между тях търг с явно наддаване.

Съгласно чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закон за общинската собственост прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество чрез продажба на частта на общината.

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. 8, ал. 9 и чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чл. 51, ал. 1, т. 2, ал. 3 и ал. 4 от НРПУРОИ, във връзка с Решение № 74/19.02.2020 г. на Общински съвет – Червен бряг, предлагам Общински съвет – Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Червен бряг през 2020 година в Раздел III Описание на имотите, които Община Червен бряг има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права, буква „Б“ – Имоти, които общината има намерение да продаде с ид. част от 3001 кв. м от поземлен имот с идентификатор 80501.37.18, с трайно предназначение на територията: земеделска, НТП нива, находяща се в гр. Червен бряг, местност „Камика“ с обща площ 7201 кв.м.

2. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността на общината чрез продажба в имот с идентификатор 80501.37.18, находящ се в гр. Червен бряг, местност „Камика“, целият с площ от 7201 кв. м и начин на трайно ползване: нива, като частта на Община Червен бряг от 3001 кв. м да бъде предложена на съсобствениците Светослав I Илчовски и наследниците на Тинка Хинкова за изкупуване на дела на Общината.

3. В случай, че повече от един от съсобствениците изразят желание да закупят идеалните части от гореописания имот, притежавани от Община Червен бряг, да бъде проведен търг с явно наддаване между съсобствениците при условията на настоящото Решение и за неуредените въпроси при условията на НРПУРОИ на Общински съвет – Червен бряг.

4. Приема пазарна оценка на 3001 кв. м ид. част от имот с идентификатор 80501.37.18, находящ се в гр. Червен бряг, местност „Камика“, целият с площ от 7201 кв. м и начин на трайно ползване: нива, в размера на 3100 лева без ДДС (освободена доставка съгласно чл.45, ал. 1 от ЗДДС), изготвена от независим лицензиран оценител.

5. В случай, че освен заявителя и останалите съсобственици заявят желание да закупят дела на Община Червен бряг върху имота по т. 2, приема купувач на дела на Община Червен бряг да бъде определен чрез провеждане на явен търг между тях при следните условия:

5.1. Начална тръжна цена: оценката по т. 4 от това решение;

5.2. Депозит: 10% от началната тръжна цена по т. 5.1;

5.3. Стъпка за наддаване: 2% от началната тръжна цена по т. 5.1

5.4. В случай, че в деня, определен за провеждане на търга, се яви само един от съсобствениците и той бъде допуснат до участие от комисията, същият се обявява за купувач на цената по т. 4. В този случай депозита на другите участници, заявили желание да закупят дела на Община Червен бряг, но неявили се на търга, не подлежи на възстановяване.

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

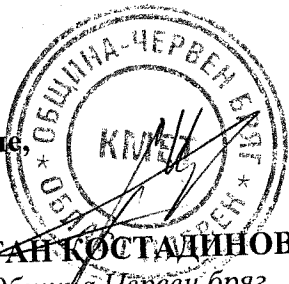
6.1. Председател, правоспособен юрист, 4/четирима/ общински съветника, определени от Общински съвет – Червен бряг и един представител от отдел „Икономика и общинска собственост”.

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

7. Възлага на Кмета на Община Червен бряг цялостната организация по подготовка и провеждането на процедура за прекратяване на съсобствеността по описания в настоящото решение ред.

Приложение: Копия от заявление, рег. № 44-С-346/28.08.2020 г., доклад за пазарна оценка, скица и данъчна оценка.

С уважение,



Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на Община Червен бряг

СВЕТОСЛАВ ИЛЧОВСКИ
СВЕТОСЛАВ ИЛЧОВСКИ
44-С-346
28.08.20
До Кмета на Община Червен бряг

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

СВЕТОСЛАВ ИЛЧОВСКИ

,гр.Кнежа ,

Уважаеми г-н Кмет ,
като съсобственик желая да закупя притежаваната от Община Червен бряг идеална част 3001 кв.м от правото на собственост от имот с идентификатор 80501.37.18 находящ се в землището на гр.Червен бряг .

Прилагам копие от документ за собственост.

Надявам се заявлението ми ще бъде уважено.

С Уважение





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

№ 15-786009-27.08.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 80501.37.18

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

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/15.09.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
30.04.2019 г.

Адрес на поземления имот: гр. Червен бряг, местност КАМИКА

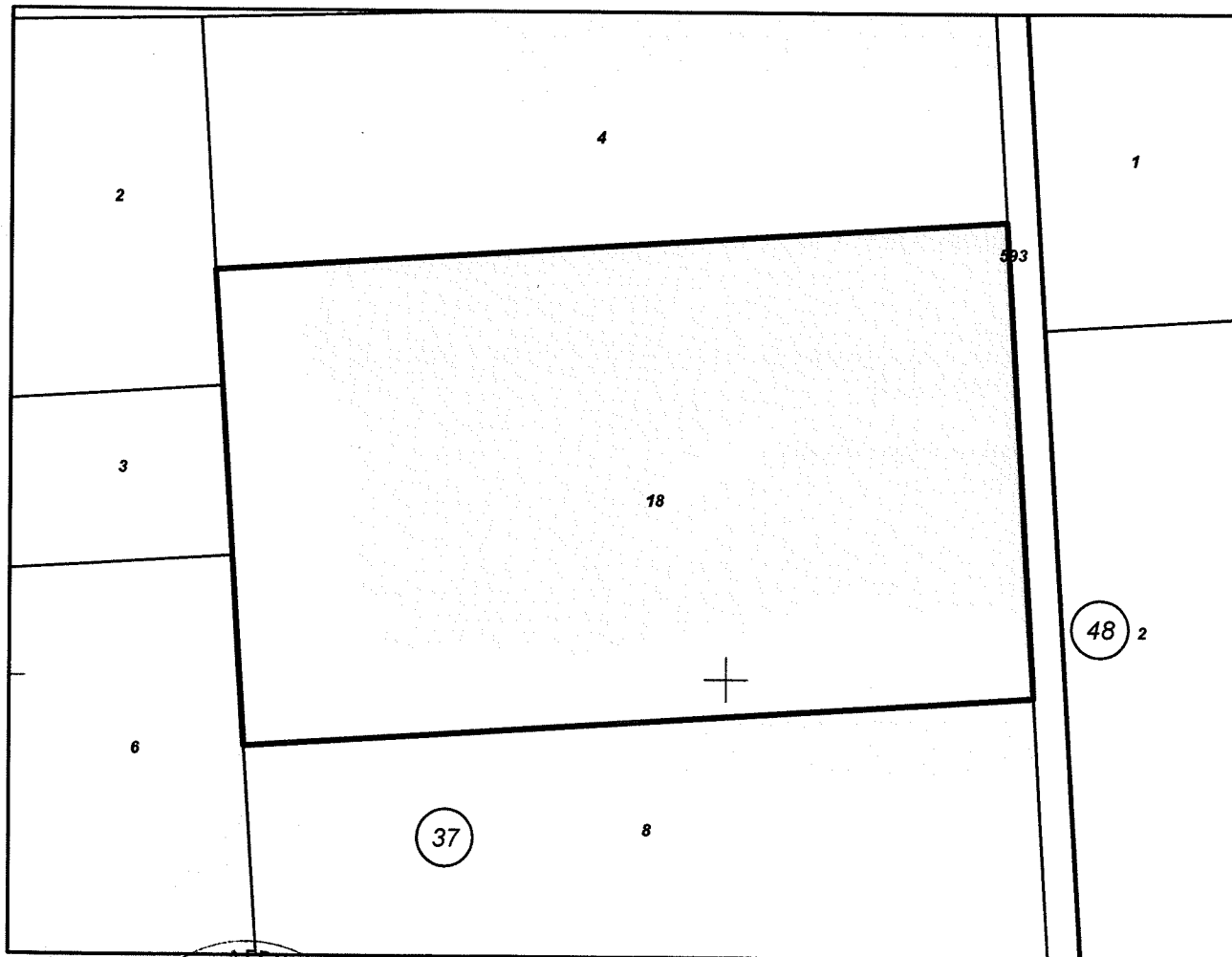
Площ: 7201 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 3

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Скица № 15-786009-27.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-385330-27.08.2020 г.

ДЕСИЛАВА ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E
DN: OID.2.5.4.97=INTRBG-130362903, O=AGENTSIA PO GEODEZIA,
KARTOGRAFIA I KADASTAR, L=Sofia, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca



Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: 037018
Съсед: 80501.37.3, 80501.37.6, 80501.37.8, 80501.37.593, 80501.37.4, 80501.37.2

Собственици по данни от КРНИ:

1. ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Ид. част 3001 кв. м от правото на собственост

Договор за замяна на земеделски земи от ОПФ със земи на граждани и юридически лица - чл.36 от ППЗСПЗЗ № 185 том III рег. 2214 от 08.09.2008г., издаден от ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

2. СВЕТОСЛАВ ИЛЧОВСКИ

Ид. част 1/6, площ 2310 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 47 том 5 рег. 1377 дело 829 от 16.07.2018г., издаден от Служба по вписванията гр. Червен бряг

Ид. част 1/6, площ 2310 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 46 том 5 рег. 1376 дело 828 от 16.07.2018г., издаден от Служба по вписванията гр. Червен бряг

3. СВЕТОСЛАВ ИВ ИЛЧОВСКИ

Ид. част 1/3 от правото на собственост

Нотариален акт № 189 том 6 рег. 1832 дело 1171 от 28.09.2018г., издаден от Служба по вписванията гр. Червен бряг

4. ТИНКА ХИНКОВА

Ид. част 1890 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.27а от ППЗСПЗЗ за обезщетяване със земи от ОПФ, ДПФ или по чл.19 от ППЗСПЗЗ № 00001 от 09.11.2017г., издаден от ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ-ЧЕРВЕН БРЯГ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. 200535706, ЕТ "АГРОКНЕЗ-ИВАН ПЕЕВСКИ"

Наем

срок 01.10.2028 г.

Договор за наем на земеделска земя № 110 том 2 рег. 1378 дело 554 от 16.07.2018г., издаден от Служба по вписванията гр. Червен бряг

Наем

срок 01.10.2038 г.,

считано от 01.10.2028 г.

Договор за наем на земеделска земя № 111 том 2 рег. 1379 дело 555 от 16.07.2018г., издаден от Служба по вписванията гр. Червен бряг

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-786008-17.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входен № 01-389330-27.08.2020 г.



ДЕСИЛАВА ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

Изх. № 6510044475 / 28.08.2020 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 I № 1, гр. ЧЕРВЕН БРЯГ 5980

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ , описание на земята: МЕСТНОСТ "КАМИКА" и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	80501.37.18	Категория III	7201.00	1058.50

данъчната оценка на гореописания имот е: 1058.50 лв. словом:
ХИЛЯДА ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

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

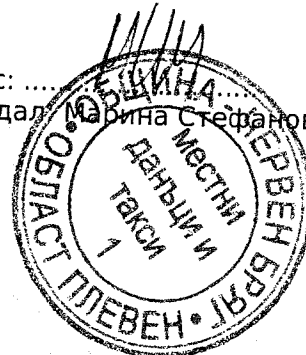
1. ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000414154 - няма непогасени задължения за имота
2. СВЕТОСЛАВ И ИЛЧОВСКИ, ЕГН/БУЛСТАТ: - няма непогасени задължения за имота
3. ТИНКА ХИНКОВА, ЕГН/БУЛСТАТ: - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2020 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, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510044475/28.08.2020 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 28.08.2020 г.

Подпис:
Издадено от: Марина Стефанова Николова



ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на
оценката:

зеделска земя – ид. част с площ 3001 кв.м. от ПИ с
идентификатор 80501.37.18 по КВС на гр. Червен бряг, м.
„Камика“ , целия с площ от 7,201 дка. и начин на трайно
ползване : нива

Местонахождение: гр. Червен бряг, м. „Камика”

Собственик:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154

Дата на възлагане на
оценката:
01.09.2020

Дата на оглед на
място
02/09/2020

Дата на оценката /
Дата на предаване
07.09.2020

Пазарна адекватност
до дата
31.12.2020

зеделска земя – нива, ид. част с площ 3001 кв.м. от ПИ с идентификатор № 80501.37.18
целия с площ 7201 кв.м. в м. "Камика" землище на гр. Червен бряг,
дата: 07 09 2020 г

РЕЗЮМЕ

Възложител:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК - 000414154

Предназначение на оценката

За продажба

Оценявани активи:

зеделска земя – ид. част с площ 3001 кв.м. от ПИ с идентификатор 80501.37.18, целия с
площ от 7201 кв.м., III – та категория с начин на трайно ползване **НИВА**, разположена в
землището на гр. Червен бряг, обл. Плевен, м. "Камика".

Дата на огледа на оценяваните активи:

02.09.2020 г.

Резултати от оценката:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ВЕРОЯТНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ към датата на оценката

Методи	Стойност	Теглови коэффициент	Претеглена стойност	обща площ - дка 3,001 на дка
Стойност по Сравнителния метод	3 100 лв	1,00	3 100 лв	
Стойност по НУРУТЦЗЗ	2 180 лв	0,00	0 лв	
Данъчна оценка	441 лв	0,00	0 лв	
		Общо в лв.	3 100 лв	1 032,99 лв
курс лв./евро	1,95583	Общо в eur	1 590 €	529,82 €

Окончателно становище за вероятна пазарна стойност
към датата на оценката /със закръгляне/:
3100 лв.

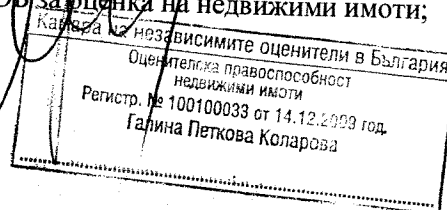
Срок на пазарна адекватност:

до 31.12.2020 г.

Оценител:

Галина Коларова –

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



Оценител: Галина Коларова

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

земеделска земя – ид. част с площ 3001 кв.м от ПИ с идентификатор 80501.37.18, целия с площ от 7201 кв.м., III – та категория с начин на трайно ползване **НИВА**, разположена в землището на гр. Червен бряг, обл. Плевен, м. "Камика".

АДРЕС/местонахождение/на оценявания актив: гр. Червен бряг, обл. Плевен, м. „Камика“

Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове:
съсобствен имот, вписан договор за аренда

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Акт за общинска собственост № 1519/29.09.2008 г.
2. Скица на ПИ № 15-786009/27.08.2020 г. , издадена от АГКК Плевен
3. Удостоверение за данъчна оценка № 6510044475/28.08.2020 г..
4. Удостоверение за характеристики на ПИ № 25-205997/27.08.2020 г

СОБСТВЕНИК на оценявания имот: Община Червен бряг

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на вероятна пазарна стойност към датата на оценката с цел продажба/ ликвидирание на съсобственост.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **07.09.2020 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.;

Вероятна 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 за оценка:

- Метод на определяне текущите пазарни цени на земеделска земя; съгласно разпоредбите на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи
- Метод на сравнителната стойност

Ограничение на отговорността:

- ☒ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители 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 независимите оценители не е задължително за възложителя.
- ☒ Оценителите в тази оценка са се позовали 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

земеделска земя – нива, ид. част с площ 3001 кв.м. от ПИ с идентификатор № 80501.37.18
целия с площ 7201 кв.м. в м. "Камика" землище на гр. Червен бряг,

дата: 07 09 2020 г

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Поземленият имот с обща площ от 7,201 дка е разположен в м. "Камика" гр. Червен бряг, област Плевен. Обектът, по начин на трайно ползване представлява **земеделска земя – НИВА, III-та категория**, неполивна при граници на целия имот: 80501.37.3; 80501.37.6; 80501.37.8; 80501.37.593; 80501.37.4; 80501.37.2

Имотът отстои на до 3 км от жилищната зона, и на над 1 км от път с трайна настилка.

Документ за собственост АОС №	Землища дата	Местност	имот №	площ, дка	катег.	вид на имота	Скица на имота №	У-ние за дан.оценка №	Данъчна ст-ст, лв			
1519	29.09.08	гр. Червен бряг	Камика	80501.37.18	3,001	3	нива	15-50036	26.01.18	6510044475	28.08.20	440,92

Целият имот с площ от 7201 кв.м. е съсобственост на Община Червен бряг – ид.ч. с площ 3001 кв.м. със Светослав Божидаков Илчовски ид.ч. с площ 2310 кв.м. и Тинка Горанова Хинкова – ид.ч. с площ 1890 кв.м., съгласно представената кадастрална скица.

По данни от КРНИ, носители на други вещни права са: ЕТ АГРОКНЕЗ – Иван Пеевски – наем със срок до 01.10.2028 и до 01.10.2038 г, считано от 01.10.2028 г, съгласно вписан в Служба по вписванията Червен бряг Договор за наем на земеделска земя. Договорите са описани в приложената скица на поземления имот.

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

- Метод на сравнителната стойност
- Метод по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи;

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя, е най-вероятната му пазарна стойност.

Предвид предназначението и приложението на оценката е изведена допълнителна стойност за бърза непринудителна реализация.

3.1. ОЦЕНКА ПО РЕДА на "НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ" / ДВ бр.75/2006 г

Текущата пазарна цена на земята се определя, отчитайки категорията на земята, началната стойност на земята, съобразно нейната категория, рентна бонификация и корекционни коефициенти за площ, за поливност, за отстояние от основни пазари, от населено място и от път с трайна настилка.

$$ПЦЗ = БЦЗ * / 1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 /$$

Където K_1 – коефициент за площ на имота

$K_2 = 0$ – коефициент за поливност. Всички земи са неполивни

$K_3 = 0$ – коефициент, за отстояние от основни пазари. по асфалтиран път

$K_6 = -$ коефициент, за отстояние от път

БЦЗ – в зависимост от категорията на земята

Местност	имот №	вид на имота	площ, дка	Данъчна ст- лв	катег.	НЦ лв/дка	К площ	К паз	К отст	Кк	Цз лв/дка	Текуща паз. цена, лв
Червен бряг Камика	80501.37.18	нива	3,001	440,92	3	500	0	0,3	0,15	1,45	725	2180

ТЕКУЩА ПАЗАРНА ЦЕНА 2180,00 лв.

Оценител: Галина Копардеева

земеделска земя – нива, ид. част с площ 3001 кв.м. от ПИ с идентификатор № 80501.37.18
целия с площ 7201 кв.м. в м. "Камика" землище на гр. Червен бряг,

дата: 07 09 2020 г

3.2.ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- разположение спрямо населеното място – граничеши с регулацията масиви
- разположението спрямо Червен бряг и Плевен – по асфалтиран път;
- нивото (степенна) на развитие на района – сравнително добро
- транспортна достъпност;
- използване по предназначение - нива

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ПОВЕЧЕ
агенция	18.08.20	Плевен	Червен бряг	Ракита	50	4	нива	1149	повече
агенция	3.08.20	Плевен	Червен бряг	Сухаче	17	4	нива	1550	повече
агенция	8.09.20	Плевен	Кнежа	Бреница	20	3	нива	2000	повече

За определяне на стойност по сравнителния метод средната стойност на земеделските земи при реализация на сделки, която варира в зависимост от категорията на земята в граници от 1000 – 1200 лв,

Сравнимите имоти са избрани от продажби на имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания.

Местност	ИМОТ №	ВИД НА ИМОТА	ПЛОЩ, дка	Данъчна ст. лв	катег.	Паз аналог, лв/дка	Кк	Сравн. ст- ст, лв	ПС, лв
Червен бряг Камика	80501.37.18	нива	3,001	440,92	3	1100	0,95	3136,045	3100

СТОЙНОСТ ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД 3100,00 лв

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА 440,92 лв

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ВЕРОЯТНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ВЕРОЯТНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	обща площ - дка 3,001 на дка
Стойност по Сравнителния метод	3 100 лв	1,00	3 100 лв	
Стойност по НУРУПЦЗЗ	2 180 лв	0,00	0 лв	
Данъчна оценка	441 лв	0,00	0 лв	
		Общо в лв.	3 100 лв	032,99 лв

Оценител: Галина Коларова

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита 31.12.2020 г., след която дата установените стойности следва да се актуализират или препотвърдят.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите 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. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложителя. Разработката и/или части от нея не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено единствено и от страна собственика – Възложителя и оценителите – Изпълнителя, едновременно.
- Заключениеята на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устна получена при огледа информация имаща отношение към тази пазарна оценка са предоставени от Възложителя/собственика/Кредитоискателя, сметат се за достоверни и оценителите не за извършвали допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

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

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Разговор на Изпълнителите със Възложителя, представител на Собственика в дена на огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните активи;
- Интервю на Оценителя с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителя на предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „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 и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата собственик, и възложител, и че ще опазва търговската тайна и 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 на знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което Изпълнителят/оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подвеждани умишлено;
- ✓ Огледът на оценяваните активи е извършен лично, като и на други сравними имоти продавани и/или отдавани под наем през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Изпълнителя.
- ✓ Оценителят няма сегашен или евентуално бъдещ финансов интерес от оценяваните активи при тяхната пазарна реализация. .

Оценител: Галина Коларова

земеделска земя – нива, ид. част с площ 3001 кв.м. от ПИ с идентификатор № 80501.37.18
целия с площ 7201 кв.м. в м. "Камика" землище на гр. Червен бряг,
дата: 07 09 2020 г

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

