



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

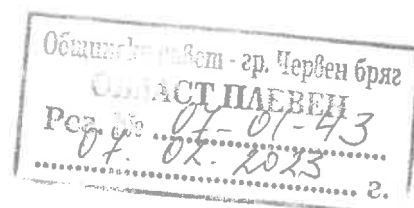


САМИЕ КЪМ КОРАТА

30
09.02.2023
ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

06-00-46

04.02.2023



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Приемане на пазарна оценка и продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ самостоятелен обект в сграда /апартамент/ с идентификатор 80501.805.411.2.18 с площ 68,01 кв. м. с прилежащи части: маза № 18 с площ 5,50 кв. м. и 2,706 % идеални части от общите части на цялата сграда с адрес: град Червен бряг, ж.к. „Победа“, бл. 6/70, вх. А, ет. 6, ап. 18, актуван с АОС № 2465/21.04.2020 г.

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 от НРПУРОИ, проявен интерес от гражданин, предлагам Общински съвет - Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване по реда на Глава 8, раздел I и II от НРПУРОИ на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ самостоятелен обект в сграда /апартамент/ с идентификатор 80501.805.411.2.18 с площ 68,01 кв. м. с прилежащи части: маза № 18 с площ 5,50 кв. м. и 2,706 % идеални части от общите части на цялата сграда с адрес: град Червен бряг, ж.к. „Победа“, бл. 6/70, вх. А, ет. 6, ап. 18, актуван с АОС № 2465/22.04.2020 г., след влизане в сила Решение на Общински съвет – Червен бряг, с което е приета Годишната програма на Община Червен бряг.

II. Приема пазарна оценка за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ самостоятелен обект в сграда /апартамент/ с идентификатор 80501.805.411.2.18 с площ 68,01 кв. м. с прилежащи части: маза № 18 с площ 5,50 кв. м. и 2,706 % идеални части от общите части на цялата сграда с адрес: град Червен бряг, ж.к. „Победа“, бл. 6/70, вх. А, ет. 6, ап. 18, актуван с АОС № 2465/22.04.2020 г. в размер на **22 700,00** /двадесет и две хиляди и седемстотин лева/ **лева без ДДС**.

Данъчната оценка на самостоятелен обект в сграда /апартамент/ с идентификатор 80501.805.411.2.18 е 7 170,90 лв. /седем хиляди сто и седемдесет лева и стотинки/ съгласно удостоверение изх. № 6510055436/06.02.2023 г.

III. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване по реда на Глава 8, раздел I и II от НРПУРОИ на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ самостоятелен обект в сграда /апартамент/ с идентификатор 80501.805.411.2.18 с площ 68,01 кв. м. с прилежащи части: маза № 18 с площ 5,50 кв. м. и 2,706 % идеални части от общите части на цялата сграда с адрес: град Червен бряг, ж.к. „Победа“, бл. 6/70, вх. А, ет. 6, ап. 18, актуван с АОС № 2465/22.04.2020 г., с начална тръжна продажна цена в размер на **22 700** /двадесет и две хиляди и седемстотин лева/ **лева без ДДС** и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена.

IV. Утвърждава комисия за организация, подготовка и провеждане на процедурата в състав от 7/седем/ члена, от които председател, правоспособен юрист, 4-ма общински съветника, представител на общинска администрация.

Определя резервни членове: 3/трима/ общински съветника.

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

Приложение: Копие на: АОС № 2465/22.04.2020 г., Скица на имот, Данъчна оценка, Доклад за пазарна оценка.

С уважение,

Д-р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на община Червен бряг





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:

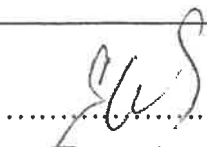
(име, фамилия)

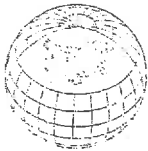
АКТ № 2465
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.04.2020 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 80501.805.411.2.18 , представляващ апартамент № 18 , с площ 68.01 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 № 18 с площ 5,50 кв.м и 2,706 % 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. 6, ап. 18

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На същия етаж: 80501.805.411.2.17 Под обекта: 80501.805.411.2.15 Над обекта: няма
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	7170.90 лева /седем хиляди сто и седемдесет лева и деветдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Десислава Александрова-мл. експерт отдел „И и ОС“  (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



Агенция по геодезия,
картография и кадастр

Офис: 1318 и Младина 17,
Тел: 02/819 83 80, факс: 02/819 83 81
Адрес: 5800 Плевен, ул. "Ал. Стамболийски" №1,
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 № 15-177205-21.02.2020 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 80501.805.411.2.18

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. 6, ап. 18

Самостоятелният обект се намира на етаж 6 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: 68.01 кв.м

Прилежащи части: маза 18 площ 5,50 кв.м.

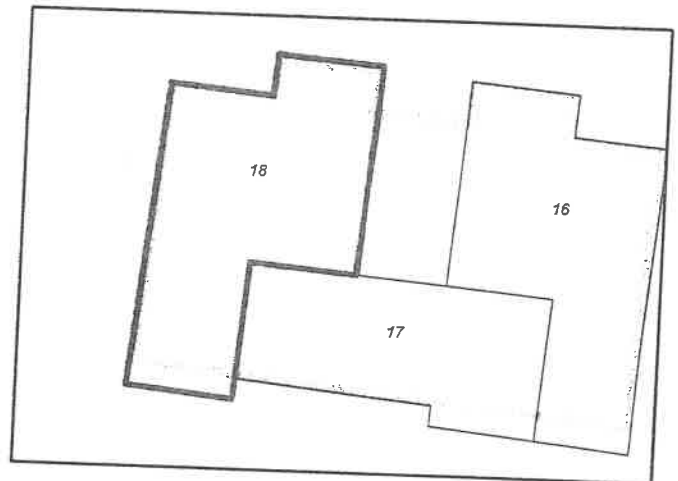
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 80501.805.411.2.17

Под обекта: 80501.805.411.2.15

Над обекта: няма



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 № 15-177205-21.02.2020 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-82475-17.02.2020 г.



инж. Дамян Петков /



Изх. № 6510055436 / 06.02.2023 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 с партиден № 6510Н24648, находящ се в 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ ж.к.ПОБЕДА бл.6/70 вх.А ап.18 ет.6, 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, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 6 идентификатор: 80501.805.411.2.18	68,01	5,50		1/1	7 170,90	7 170,90

данъчната оценка на гореописания имот е: 7170.90 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ СТО И СЕДЕМДЕСЕТ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 7170.90 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ СТО И СЕДЕМДЕСЕТ ЛВ. И 90 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 30.06.2023 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. № 6510055436/06.02.2023 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 06.02.2023 г.

Подпис:
Издаде: Пламенка Николаева Петрова



„Експрес инженеринг“ ЕООД гр.Плевен
гр.Плевен, ул. „Дойран“ №160, офис 101, тел.064/800 260, 0887 214 657



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

АПАРТАМЕНТ №18

Адрес

гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа" бл.6/70,
вх."А", ет.6

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„Експрес инженеринг“ ЕООД

Ползвател

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

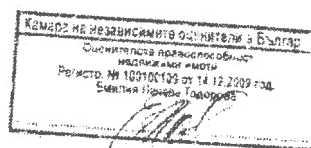
Резюме на доклада

Общи данни

Вид на оценка - първоначален доклад
 Възложител - ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
 Изпълнител - „Експрес инженеринг“ ЕООД
 Дата на оценката - 03.2.2023 г.
 Дата на огледа - 03.2.2023 г.
 Документ за собственост - Акт за частна общинска собственост №2465/22.04.2020г.
 Разрешение за ползване №СТ-05-139/21.02.2020г.
 Схема на СОС: - № 15-177205-21.02.2020г. от СГКК гр.Плевен
 Обект на оценка - **АПАРТАМЕНТ №18**
 Адрес - гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа" бл.6/70, вх."А", ет.6
 Кадастрален идентификатор - 80501.805.411.2.18
 Година на изграждане/реконструкция - 1982 г.
 Вид на конструкцията - ЕПЖС (панел)
 Степен на завършеност - в експлоатация
 Довършителни работи, състояние - стандартно
 Функционалност - двустаен
 Застроена площ Апартамент №18 - 68.01 кв.м
 маза №18 - 5.50 кв.м
 Ид.ч. от общите части на сградата - 2.706%
 Разгъната застроена площ (РЗП) - 68.01 кв.м

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	11,625 €	100%
Метод на възстановителната стойност	15,845 €	
Пазарна стойност (Евро) -	11,600 €	171 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	22,700 лв.	334 лв./кв.м

Изготвил оценката:



инж. Емилия Тодорова

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ АПАРТАМЕНТ №18.

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Ползвател

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

4. Изпълнител

Колектив от „Експрес инженеринг“ ЕООД, ЕИК 114121696, данъчен адрес и адрес на управление - гр.Плевен, ул.„Тунджа“ №22, ап.1.

инж. Емилия Тодорова

Сертификат № 100100109 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100350 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

Сертификат № 500100047 – за оценка на търговски предприятия и вземания;

5. Цел на оценката

Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот с цел продажба.

6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните продажби
- Разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност

8. Дата на оценка

03.2.2023 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс

Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката

Ползвани документи и друга информация

№ 15-177205-21.02.2020г. от СГКК гр.Плевен

3

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

АПАРТАМЕНТ №18 с площ **68,01 кв.м.**, находящ се в сграда с идентификатор 80501.805.41.1.2, гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа" бл.6/70, вх."А", ет.6, ап.18, в панелна жилищна сграда – на шести етаж, заедно с **маза №18** с площ от **5,50 кв.м.**, ведно с **2,706%** идеална част от общите части на сградата и от правото на строеж в поземления имот.

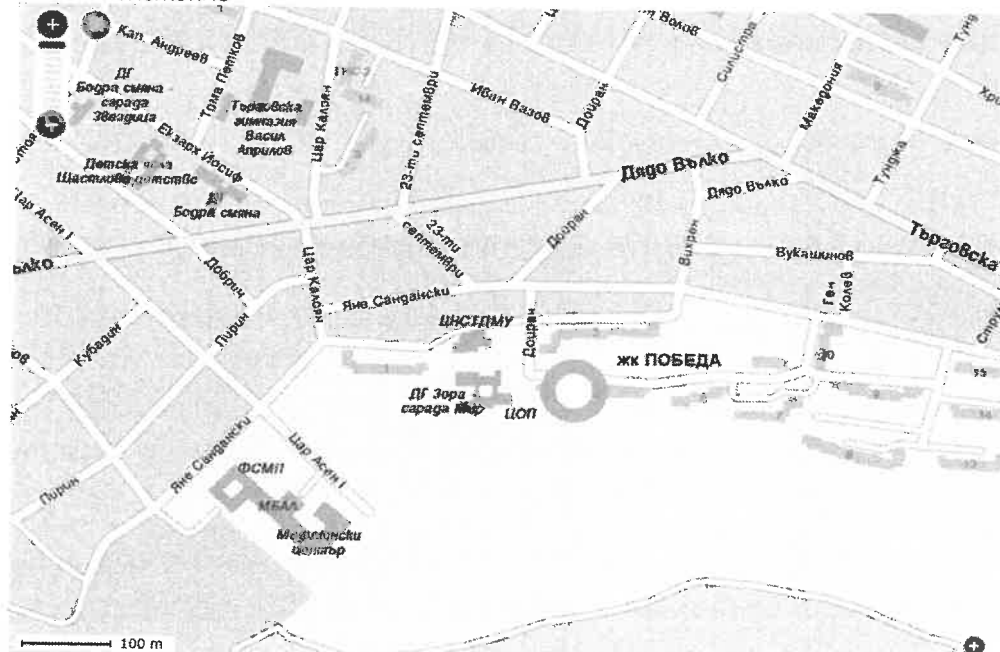
Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

СОС 80501.805.411.2.18, област Плевен, община Червен бряг, гр. Червен бряг, ж.к. "Победа", бл. 6/70, вх. А, ет. 6, ап. 18, вид собств. Общинска частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ **68,01 кв.м**, маза №18 площ 5,50 кв.м.; 2,706% идеални части от общите части на сградата,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-2/20.01.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Не е установена разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот е обособена част от панелна жилищна сграда в гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа" бл.6/70, вх."А", ет.6, ап.18.

Экология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява трафика на МПС по прилежащата улица.

Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

- | | |
|---|---|
| ☒ електричество | ☐ соларни панели |
| ☒ водопровод | ☒ канализация |
| ☒ улици | ☐ сондажен кладенец |
| ☐ ТЕЦ | ☐ газ |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро вертикална планировка - мн.добро

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|---|--|
| ☒ училища | ☒ обществено хранене |
| ☒ детски градини | ☒ търговски обекти |
| ☐ здравни заведения | ☒ ателиета за услуги |
| ☐ държавни и общински сгради | ☐ парк/спортни съоръжения |

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за МПС и за пешеходци.

МПС - добра Пешеходци - добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- | | |
|---|--|
| ☐ метро | ☒ автобуси |
| ☐ тролейбуси | ☐ трамвайни линии |
| ☒ таксита | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:

година на изграждане: 1982 г.	реконструкция:	вид на конструкцията: ЕПЖС (панел)
Предназначение: жилищна сграда	брой етажи 6	асансьор да
Довършителни работи:		
фасадни стени	мазилка	
топлоизолация	не	
състояние общи части	мн.добро	
състояние покрив	мн.добро	

Това е СКС предназначена изцяло за ускорено изграждане на сглобяеми, многоетажни безскелетни жилищни сгради. При нея сградите се изпълняват от едрогабаритни заводски изработени стенни, подови и други сглобяеми стоманобетонни елементи (панели) със и без вградена теплоизолация и с различна степен на готовност (завършеност) на някои от стенните и подови довършителни работи и сградни инсталации. Доставените на строежа панели се монтират с кулокран върху предварително изпълнените по монолитен способ фундаменти и сутеренен етаж и се фиксират (свързват) в проектното им положение чрез специални монтажни детайли. Най-отговорните детайли (дюбелите) се изпълняват чрез ел.заварки и последващо замонолитване с дребнозърнест (филц) бетон. На практика тези детайли са определящите за дълговечността на сградата.

Архитектурна характеристика

Сградата е шестетажна (6Ж +М) - "Жилищна сграда", с два входа. Жилищната сграда има пропорции, функционалност и степен на довършеност, отговарящи на основното му предназначение.

Сградата има стандартна външна архитектура със семпли архитектурни детайли. Фасадните стени са довършени с пръскана мазилка. Вътрешната архитектура на сградата и на имота в частност се отличава с рационално разпределение в план,

добри пропорции и комуникация между помещенията. Конструктивната етажна височина на жилищните етажи е около 2,80 м. В момента на огледа физическото състояние на апартамента и сградата като цяло е добро.

Апартаментът е разположен на шести етаж от 6, и се състои се от дневна, кухня, спалня, баня с тоалетна и коридор. Жилището с изложение юг, север.

Функционалност и предназначение

Имотът има рационално разпределение в план – всички помещения отговарят на основното си предназначение като пропорции, функционалност и степен на завършеност.

Апартаментът е двустаен.

Довършителни работи

Довършителните работи в жилището са: под - замазка; тавани и стени - шпакловка. Терасата е с настилка - мозайка, стени и тавани - фасаген. Прозоречна дограма - PVC. Входната врата е дървена.

Състояние на имота

От архитектурна гледна точка физическото състояние на апартамента и сградата като цяло е мн. добро - няма видими дефекти и съществени недостатъци. Изпълнените строително - монтажни работи са с много добро качество.

Инсталации

Всички външни мрежи и проводи към сградата (ВиК, ел. захранване) са изпълнени и функционират нормално. Същото важи и за всички вътрешни инсталации и сградно оборудване.

4. Заключение

Цените на имотите следват общата тенденция на покачване на пазара на имоти в обл.Плевен.

Тенденцията на пазара на недвижими имоти в региона в рамките на последните 6 месеца е позитивна.

Определяне пазарната стойност на имота

1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

1. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
2. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти за продажба, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
3. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
4. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания
5. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

2. Разходен подход

Разходният подход дава индикация за стойност въз основа на икономическия принцип, че един купувач не би платил за даден актив сума, която е по-голяма от разходите за снабдяване с актив с равностойна полезност, независимо дали чрез продажба или чрез строителство, освен ако му влияят фактори като нетипична времева рамка, неудобство, риск и др. Подходът дава индикация за стойност чрез изчисляване на текущата възстановителна или възпроизводителна стойност на актива и приспадане за физическо влошаване и всички други приложими форми на остаряване.

Метод на амортизираната възстановителна стойност

Като цяло, възстановителната стойност представлява стойността, която е от значение за определяне на цена, която даден участник би заплатил, тъй като се основава на пресъздаване на полезността на актива, а не на точните му физически характеристики. Възстановителната стойност обикновено се коригира за физическо влошаване и за всички форми на остаряване в конкретния случай. Обикновено след тези корекции тази стойност се нарича амортизирана възстановителна стойност.

Основните стъпки на метода на възстановителната стойност са:

1. изчисляване на всички разходи, които ще бъдат направени от един типичен участник, който желае да създаде или придобие актив с еквивалентна полезност,
2. установяване наличието на амортизация поради физическо, функционално и външно остаряване на оценявания актив, и
3. приспадане на общата амортизация от общите разходи, за да се определи стойност на оценявания актив.

Метод на възстановителната стойност

Обект на оценка: АПАРТАМЕНТ №18

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа" бл.6/70, вх."А", ет.6

Характеристики и показатели	Стойности
Година на изграждане/реконструкция	1982 г.
Вид на конструкцията	ЕПЖС (панел)
Експлоатационна годност	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност	39 г.
Разгъната застроена площ апартамент (РЗП)	68,01 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК 2022 - ет.12	410 €/кв.м
Редуцирана застроена площ избено помещение	5,50 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК 2022 - ет.12	220 €/кв.м
Процентно завишение	
Определена стойност на изграждане	410 €/кв.м
Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)	29,098 €

Разлики „в плюс“ от аналога:

Стойност на външни мрежи и проводи (%)	3%
Калкулация	873 €
Допълнителни разходи за проект, надзор и др. (%)	5%
Калкулация	1,455 €

Разлики „в минус“ от аналога:

Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	10,0%
Калкулация	2,910 €
Нова възстановителна стойност на сградата	28,516 €

Обезценявания (завишения):

Физическо обезценяване (%)	38,8%
Стойност на физическото обезценяване	12,180 €
Функционално обезценяване (%)	3%
Калкулация	943 €
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	3%
Калкулация	943 €
Амортизирана възст. стойност застрояване	14,450 €

Пазарна стойност на правотона строеж

Стойност по метода на сравнителните продажби	11,625 €
Процентно участие на правото на строеж	12%
Стойност на правото на строеж	1,395 €
Стойност на сграда и право на строеж	15,845 €

Възстановителна стойност на обекта

15,845 €

Метод на сравнителните продажби

Обект на оценка: АПАРТАМЕНТ №18

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа" бл.6/70, вх."А", ет.6

Сравнявани показатели	Оценяван имот АПАРТАМЕНТ №18	Сравн. имот №1 АПАРТАМЕНТ	Сравн. имот №2 АПАРТАМЕНТ	Сравн. имот №3 АПАРТАМЕНТ
продажна цена		16,000 €	16,500 €	18,800 €
цена (€/м2)		235 €/кв.м	250 €/кв.м	261 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на имота	68.01 кв.м	68.00 кв.м 0%	66.00 кв.м 0%	72.00 кв.м 2%
местоположение	добро	съпоставимо 0%	съпоставимо 0%	съпоставимо 0%
общо състояние	на шпакловка и замазка	добро -20%	добро -20%	добро -20%
функционалност	двустаен	двустаен 0%	двустаен 0%	двустаен 0%
етажност	6 от 6	3 от 6 -2%	2 от 5 -2%	5 от 6 -2%
вид на конструкцията	ЕПЖС (панел)	панел 0%	панел 0%	панел 0%
ниво на завършеност	в експлоатация	в експлоатация 0%	в експлоатация 0%	в експлоатация 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
Търговска привлекателност	добра	добра 0%	добра 0%	добра 0%
общо изравнение		-32%	-32%	-30%
Приравнена цена	171 €/кв.м	160 €/кв.м	170 €/кв.м	183 €/кв.м
Сравнителна стойност на обекта		11,625 €		