



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



САМИЕ КЪМ ДОРАТА

Изх. № 06-00-379

02.12.2022

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

Община Червен бряг
07-01-323
01.12.2022

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Относно: Учредяване на възмездно, безсрочно отстъпено право на строеж върху допълнителни 6 кв. м. към разрешени 18 кв. м. за изграждане на Гаражна клетка от 24 кв. м. върху имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ II-242 в кв. 61 по ПРЗ на с. Рупци.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Постъпило е заявление с рег. № 44-B-503/16.11.2022 г. от Васимира Илиева с адрес: с. Рупци, обл. Плевен, ул. „Хаджи Димитър“ № 2, с което желае да и бъде учредено право на строеж върху допълнителни 6 кв. м. към вече придобити от лицето 18 кв. м. съгласно Договор за отстъпване право на строеж рег. № 98-00-115/21.03.18 г. и Нотариален акт за дарение на отстъпено право на строеж № 44/05.07.2018 г. на нотариус Ивалина Иванова, рег. № 023 на НК за изграждане на Гаражна клетка № 7 с размери 6/4 кв. м. или общо 24 кв. м. върху имот частна общинска собственост, находящ се в село Рупци, представляващ УПИ II- 242, целия с площ 4588 кв. м. в кв. 61 по ПРЗ на с. Рупци, актуван с АОС № 1558/11.02.2010 г.

Във връзка с изложеното, на основание чл. 75, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, чл. 180 от ЗУТ, чл. 8 и чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация, предлагам Общински съвет- гр. Червен бряг да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

I. Дава съгласие да се учреди на Васимира Илиева от с. Рупци, обл. Плевен, ул. „Хаджи Димитър“ № 2, възмездно, безсрочно отстъпено право на строеж върху допълнителни 6 кв. м. към вече придобити от лицето 18 кв. м. съгласно Договор за учредено право на строеж рег. № 98-00-115/21.03.2018. и Нотариален акт за дарение на отстъпено право на строеж № 44, т. 3, рег. № 2363, н. д. № 325/05.07.18 г. на нотариус Ивалина Иванова с рег. № 023 на НК за изграждане на Гаражна клетка № 7 с размери

6/4 кв. м. или общо 24 кв. м. върху имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ II-242 в кв. 61 по ПРЗ на с. Рупци, актуван с АОС № 1558/11.02.2010 г.

II. Приема пазарна оценка на учреденото право на строеж в размер на 120.00 лв. /сто и двадесет лева/ без ДДС, съгласно заключение на вещо лице, независим лицензиран оценител.

III. На основание чл. 38, ал. 4 от ЗОС възлага на Кмета на Община Червен бряг да издаде заповед и подпише договор с Васимира Илиева от с. Рупци, обл. Плевен, ул. „Хаджи Димитър“ № 2, **за учредяване на възмездно, отстъпено право на строеж , върху допълнителни 6 кв. м. към разрешени на лицето 18 кв. м. за изграждане на Гаражна клетка № 7 с размери 6/4 кв. м. или общо 24 кв. м. върху имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ II-242, целия с площ 4588 кв. м. в кв. 61 по ПРЗ на с. Рупци, актуван с АОС № 1558/11.02.2010 г.**

Приложения:

Копие от заявление рег. № 44-В-503/16.11.2022 г.;

Копие на Договор за отстъпено право на строеж рег. № 98-00-115/21.03.18 г.;

Копие на нот. акт за дарение на отстъпено право на строеж № 44, т.3, д.325/05.07.18 г.;

Копие на АОС № 1558/11.02.2010 г.;

Копие от скица -виза по чл. 140 от ЗУТ за проектиране на гараж ;

Копие на Ситуация;

Копие от Доклад за пазарна оценка на имота.

С уважение,

Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ

Кмет на Община Червен бряг



До

44-B-503

16.11.2022

Господин Кмет

Община Червен бряг

ЗАЯВЛЕНИЕ

от

ВАСИМИРА ИЛИЕВА

с.Рупци, обл.Плевен

Господин Кмет,

Моля, да ми бъде разрешено заплащане за учредяване право на строеж върху допълнителни 6 кв.м плюс вече разрешените ми 18 кв.м съгласно отстъпено право на строеж, находящи се върху земя-част от имот частна общинска собственост УПИ II-242, кв.61 по ПРЗ на с.Рупци, съгласно АОС №1558/11.02.2010год.

Прилагам: Папка със строителна документация

Нотариален акт за отстъпено право на строеж

16.11.2022г

Гр.Червен бряг

С уважение:



/В.Илиева/



ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Въз №

98-00-115

ДОГОВОР

21.03.18 ЗА ОТСТЪПВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ
ВЪРХУ ЗЕМЯ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Днес, 2018 г. в гр. Червен бряг, област Плевен, на основание чл. 137, ал. 1 от ЗОС, Решение № 788/24.11.2017 г. на Общински съвет – Червен бряг и Заповед № РД-10-39/01.02.2018 г. на Кмета на община Червен бряг, се сключи настоящият договор за покупко – продажба между:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, с адрес: гр. Червен бряг, ул. „Антим I“ № 1, ЕИК 000414154, представлявана от инж. **ДАНАИЛ НИКОЛОВ ВЪЛОВ – КМЕТ** и **СНЕЖАНКА ДЖАБИЛОВА – НАЧАЛНИК ОТДЕЛ „СД“**, наричана за краткост **СОБСТВЕНИК**,

и

ВЕСКА ГЕНОВА ГЕОРГИЕВА, ЕГН

Червен бряг, , с постоянен адрес: гр. Червен бряг, ул. „Антим I“ № 1, ЕИК 000414154, издадена на 27.07.2000 г. от МВР - гр. Плевен, наричан/а за краткост **ИЗПЪЛНИТЕЛ**, като страните се споразумяха за следното:

Собственикът Община Червен бряг, чрез Кмета учредява възмездно, безсрочно право на строеж за изграждане на 1 /един/ брой гаражна клетка, със ЗП на клетката от 18.00 кв. м., върху част от имот частна общинска собственост УПИ II - 242, кв. 61 по ПРЗ на с. Рупци, съгласно АОС № 1558/11.02.2010 год. при граници на имота: север – улица; изток – улица; юг: парцел VI (шести), парцел I-243 (едно – две четири три), парцел VII-503 (седем – пет нула три), парцел III-240 (три – две четири нула), парцел IV-239 (четири – две три девет), парцел V-238 (пет – две три осем), кв. 61; запад – улица, върху строително петно № 7 при граници: север: зелена площ, изток: гаражна клетка № 6, запад: гаражна клетка № 8, юг: парцел V – 238, съгласно приложената схема и одобрения проект срещу заплащане на следните суми:

- стойността на правото на строеж в размер на 310.00 лева /триста и десет/ без ДДС, а с включен ДДС в размер на 372.00 лева /триста седемдесет и два/, IBAN: BG16TTBB94008427786025, BIC: TTBBBG22, вид плащане: 445600, при „Сосиете Женерал Експресбанк“ АД – офис Червен бряг или в брой в касата на Община Червен бряг.

- 3,00 %, такса по ЗМДТ в отдел „АМДТ“ на Общината, в размер на 9,30 лева /девет лева и тридесет стотинки/, внесени в касата на Общината – АМДТ - /вид плащане 442500/.

- 90,00 лева /деветдесет/, възстановена сума за изготвяне на пазарна оценка на обекта, на основание чл. 54, ал. 2 от НРПУРОИ, съгласно фактура № 0000000171/13.11.2017 г.

1. Заплащането на сумите от **КУПУВАЧА** е извършено преди подписването на договора.

2. **ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ** следва в тримесечен срок от завършване на строежа да извести Община Червен бряг и да поиска построената гаражна клетка да бъде записана на негово име и заплати всички данъци и такси за същата.



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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Д. Вълков
(име, фамилия)

Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ

Вписване по ЗС/ПВ/86/17.02.2010 г.

Акт № 75 том 1 дело № 65 /2010 г.

Служба по вписванията:

Имотна партида

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, фамилия)

АКТ № 1558
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.02.2010 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот от 4588 кв.м. , отреден за жилищен комплекс. Върху него е построен жилищен блок с 73 броя апартаменти.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Рупци, кв.61, парцел II-242
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север: улица Изток: улица Юг: парц. VI, парц. I-243 , парц. VII-503, парц. III-240, парц. IV-239, парц. V-238, кв.61 Запад: улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	10 058.70 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

АОС № 1115/17.01.2003 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с. Рупци

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Валя Димитрова – Старши експерт “ОС”


.....
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОТДЕЛ „ТСУ“

СКИЦА № 314

УПИ „II-242“ кв. 61

Гр./с. Р.П.У.У. Област Плевен

Скицата е необходима за общ. с.с.б.

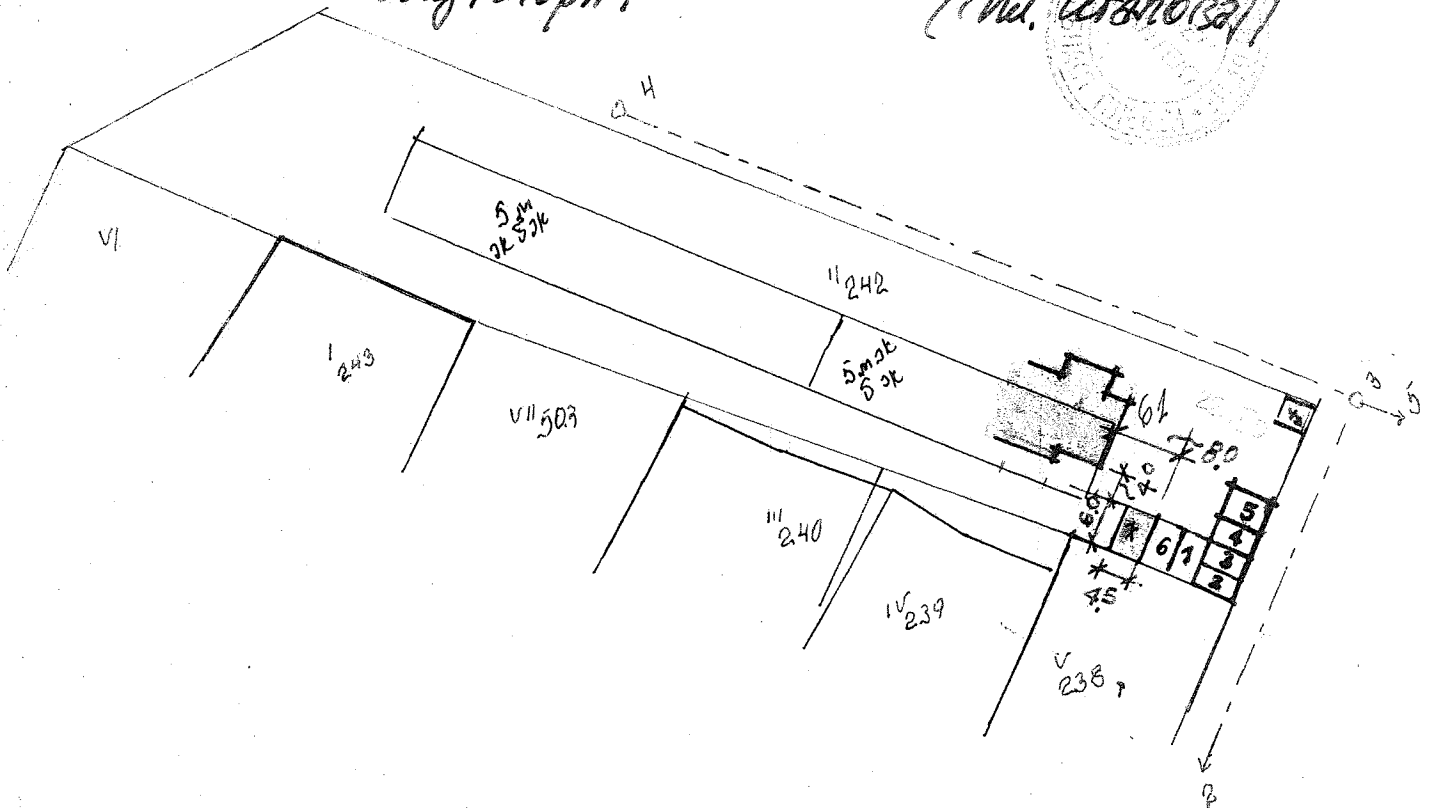
Мащаб 1: 1000

Община Червен бряг

Виза по чл. 140/ЗЗПТ за проектиране при условие че
чл. 147/ЗЗПТ гарм № 7, в УПИ II 242, кв. 61 с. Р.П.У.У., Общ. ч. бряг
с проектни размери 7.50/6.00, съобразно даденостите
на място и при наличие на договор за отстъпено
право на строеж в/у земя - частна общинска собственост.

11.05.22г.
Общ. с. бряг.

Главен архитект
(М. Агелова)



Имотът е собственост на Община Червен бряг
Договор-гарм № 7

Съгласно Д.О.С. № 1558/2010 г.
договор за отстъпено право
на строеж № 818 от 27.04.18г.

Такса 10 Квитанция №

Мястото заема

Отчуждава се

Остава

Придава се

Урегулирано

Уличната регулация е одобрена със

Заповед № 362/1978

Дворищната регулация е одобрена със

Заповед № 262/1978

Копирал

Изчислил

Забележка

Проверил

Гр. Р.П.У.У.

дата 16.11.2018

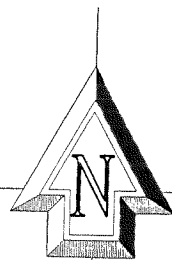
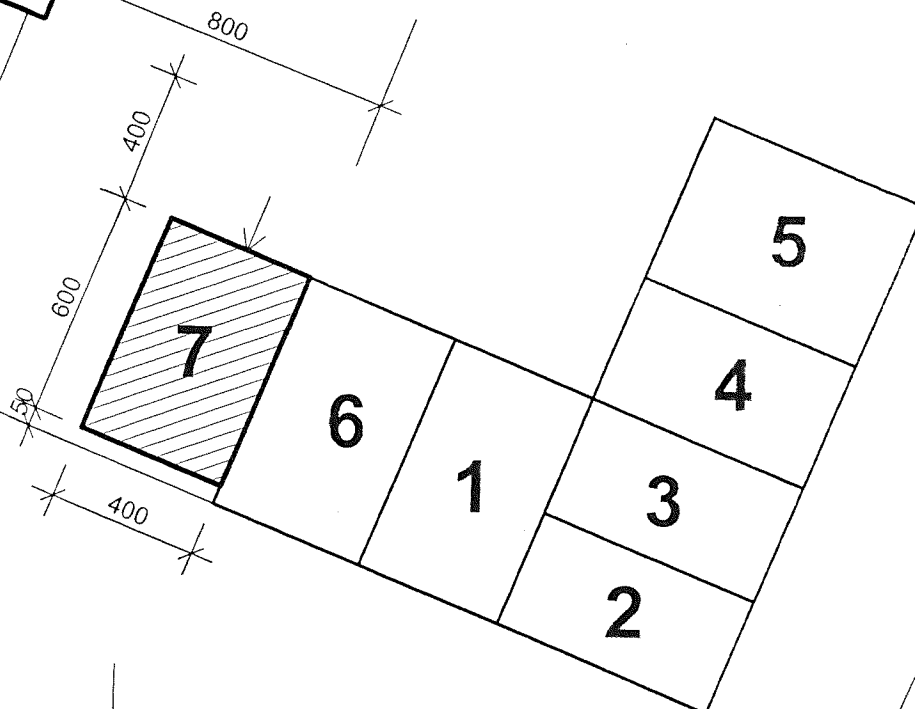
5 МЖБЖ

II 242

61

ТП

ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ = 24,00 М²
ИЗПОЛЗВАЕМА ПЛОЩ = 19,25 М²



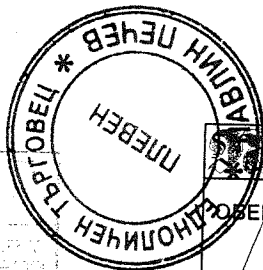
СИТУАЦИЯ М 1:200

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТА

наб

дата.....

.....



Архитектурно бюро "Павлин Печев" - Плевен
ул. "Пирот" - 5, ап.1, тел. 0888 84 83 74, e-mail : pavlin_pechev@abv.bg

ОБЕКТ : "Проект за гараж №7 по чл.140 и чл.147 от ЗУТ" в УПИ II-242, стр. кв.61 по Договор за отстъпено право на строеж на земя- частна общинска собственост на Васимира Пенчева Илиева по плана на с. Рупци, Община Червен бряг

Съглас.:	Проектанти :	арх. П. Петров		М 1:200
		арх.т. П.Печев		Част : Арх.
	Конструкция	инж. Ил. Найденов		Фаза : тип
	Р-л фирма :	арх.т. П. Печев		Черт: 1/5
	Възложител :	Васимира Илиева		.VII.2021

„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

ПРАВО НА СТРОЕЖ НА 6 КВ.М ДОПЪЛНИТЕЛНО ЗА ГАРАЖ
В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ II-242, КВ.61

АДРЕС

УПИ II-242, кв.61 по плана на с.Рупци, общ.Червен бряг,
обл.Плевен

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- ПРАВО НА СТРОЕЖ върху 6 кв.м -

ефективна дата на оценката -
изпълнител -

Плевен, 25, ноември, 2022г.
колектив с ръководител инж.Емилия Тодорова

I. Резюме на доклада

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

"Експрес инженеринг"ЕООД

Общи данни

Ефективна дата на оценката -	- 25.11.2022г.
Фиксинг на БНБ за 1 Евро -	- 1.955830 лв. за 1 Евро
Обект -	- Право на строеж върху 6 кв.м допълнително за строеж на гараж
Адрес -	- УПИ II-242, кв.61 по плана на с.Рупци, общ.Червен бряг, обл.Плевен
Собственик -	- ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
Допълнителна площ за гараж /м ² / -	- 6.00 кв.м

Резултати от оценката

Стойност на имота по метода на Негели 50 €

Стойност на имота по метода на поземления дял 64 €

Предложение за **пазарна стойност** (Евро)

Предложение за **пазарна стойност** (лв.)

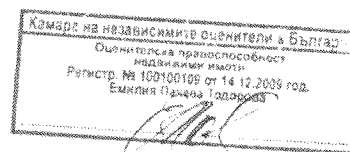
60 €

120 лв

Декларация

Оценителите гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларират, че нямат търговски интерес към резултатите от същата и няма да разгласяват информация, свързана с оценяваните обекти

Изготвила оценката:



/инж.Е.Тодорова/

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	3
II. ВЪВЕДЕНИЕ	4
1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО	4
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ	4
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ	4
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	4
5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА	4
6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	4
7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА /за поземлен имот/	4
8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА	4
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	5
9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА	5
10. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5
11. ФИЗИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ	5
12. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	6
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	6
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	6
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	6
1. МЕТОД НА НЕГЕЛИ	6
2. МЕТОД НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ДЯЛ	
3. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД	
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	13

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ на 6 кв.м допълнително за гараж в УПИ II-242, КВ.61 по плана на с.Рупци, общ.Червен бряг, обл.Плевен.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ЧВЕРВЕН БРЯГ

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от "Експрес инженеринг"ЕООД с ръководител инж.Емилия Тодорова.

В извършването на оценката участвуваха следните специалисти:

инж.Емилия Тодорова - Сертификат рег.№100100109/14.12.2009г. за недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната стойност на правото на строеж върху 6 м² в общинския поземлен имот.

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите международни стандарти за оценяване (МСО). Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – 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.

6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е изготвена при текущ курс на 1 Евро = 1.95583 лв. Валидността на датата на оценката е с ограничен срок - шест месеца считано от датата на този доклад, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Сравнителен метод /за поземления имот/
- Метод на Негели
- Метод на поземления дял

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

25 ноември 2022 год.

- извършен оглед на обекта от инж.Е.Тодорова на дата 24.11.2022г.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява – **право на строеж върху 6 м²** допълнително в поземлен имот - общинска собственост. Имотът се идентифицира като:

ПРАВО НА СТРОЕЖ на 6 кв.м допълнително за гараж в УПИ II-242, кв.61 по плана на с.Рупци, общ.Червен бряг, обл.Плевен.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поземленият имот, в който се учредява ПРАВО НА СТРОЕЖ върху 6 м² допълнително за строеж на гараж и идентифициращ се, както е описан по-горе, е изцяло общинска собственост – на Община Червен бряг.

На оценителя бяха предоставени следните документи:

- Акт №1558/11.02.2010г. за частна общинска собственост
- Скица №314/16.11.2021г. от Община Червен бряг

Забележка: Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание 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.

10. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Оценяваният обект се намира в с.Рупци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, УПИ II-242, кв.61. Районът има добра привлекателност като място за търговска и административна активност.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата и както и източници на шум и вибрации. По целогодишни екологически показатели районът се числи към добра екологична зона.

Районът е застроен с жилищни и търговски сгради. Към момента на оценката няма данни в него да се предвижда изграждането на промишлени или други обекти, които биха влошили екологичните му показатели.

Инфраструктура и елементи на КОО

В района на имота са изградени основните елементи на Локалната инженерна инфраструктура, като водоснабдяване и електрификация, телефонизация. Прилежащата улична и пътна мрежа е развита напълно.

Към датата на оценката комуналното обслужване в района е добро.

Необходимият минимум от елементи на Комплексното обществено обслужване /КОО - учебни, детски и здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти - всякакъв вид, ателиета за услуги и пр./ са застъпени в района и удовлетворяват изцяло потребностите на обитателите му.

Транспорт

Транспортната достъпност в района на имота е отлична за леки автомобили. Комуникацията с околните селища се осъществява по добре поддържана пътна мрежа.

Сграден фонд

Районът е застроен с жилищни и търговски сгради. Преобладаващият вид строителство е монолитно.

Пазарна конюнктура

Местният пазар на недвижими имоти се изразява предимно в покупко-продажба на поземлени имоти с различна степен на предвиждане на бъдещото застрояване /урегулирани и неурегулирани / и най-вече походящи за изграждане на самостоятелни жилищни сгради /къщи /.

11. ФИЗИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

Площ и граници: Поземленият имот УПИ II-242, кв.61 по плана на с.Рупци, общ.Червен бряг, има реално очертани граници.

Форма и релеф: Теренът е равнинен.

Техническа обремененост: Теренът не е замърсен със строителни и други отпадаци.

По данни от представителя на възложителя имотът не е обременен сервитутно или директно от съществуващи или проектно предвидени елементи на подземния кадастър /магистрални мрежи и проводни/, както и от надземни такива /далекопроводи, топлопроводи, газопроводи и др. от местната или националната преносна мрежа/.

В границите на имота няма условия за пропадъчни и свлачищни явления или за наличие на високи подпочвени води.

12. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поземленият имот се намира в с.Рупци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, УПИ II-242, кв.61. Теренът има пропорции, размери, местоположение и градоустройствен статут, в който е заложена потенциална възможност за отреждане на застрояване „за електроенергийно производство“. В района на имота има техническа възможност за включване на бъдещия строеж към съществуващите основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел.захранване, улици/.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **25.11.2022г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- Заключениета на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка 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.
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/
- Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:
 - ✓ Акт №1558/11.02.2010г. за частна общинска собственост
 - ✓ Скица №314/16.11.2021г. от Община Червен бряг
 - Международни и български стандарти за оценяване

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /МЕТОДОЛОГИЯ/

1. МЕТОД НА НЕГЕЛИ

Установяване стойността на земята според категорията и по местоположение.

Методът на швейцарския архитект и експерт Волфганг Негели, отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение, се основава върху познанието, че тя се намира, както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението и има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения "Ключ на категориите по местоположение".

В него се съдържат различни критерии: транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони. Зони с нисък коефициент на използване, голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване. Фактори повишаващи стойността /курорти, добър изглед/, редуциращи фактори /засенчване, промишлен шум/ и т.н.

Ключ на категориите според местоположението:

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различни критерии, както се вижда от следните таблици. То не би трябвало да замести собствената ни, обхващаща всички гледни точки преценка за парцела, а само да я подпомогне.

А. Обща ситуация

Категория по местоположение

1. Селскостопански райони, отдалечени от по-големи населени места и транспортни артерии. Села без транзитно движение.
2. Строителни зони на малки или средни села. Крайградски зони на малки градове.
3. Жилищни зони на малки градове и населени места с почивни домове и туристически потоци, централни части на средно големи села. Жилищни зони в по-отдалечени от големия град предприятия.
4. Централни части на малки градове, жилищни зони в големи градове и в техните по-лесно транспортно достъпни предградия. Предпочитани вилни зони във и извън очертанията на големите градове. Зони за отдих във важни туристически центрове.
5. Най-добри търговски места в малки градове, Изискани жилищни квартали в големи градове, с най-добро изложение и изглед. Луксозни еднофамилни жилищни зони в близост до големия град.
6. Най-добри търговски места в средно големи градове и известни курорти. Странични улици в центрове на големи градове. Търговски центрове в квартали на големи градове с голям радиус на обслужване и добра транспортна достъпност от околностите на града.
7. Предпочитани търговски улици и площади в центъра на големия град /сити/. Най-добри търговски места в средно големи градове.
8. Най-добри търговски места на големия град.

Б. Интензивност на използване

Категория по местоположение

1. Ограничено използване. Едноетажни, скромно построени вилки, 1 до 2-етажни сгради без комфорт, типови селища. Ниски сгради без мазета.
2. Едно- дву- и три фамилни къщи без особен комфорт, 2 до три етажа. Сгради за занаятчийски, търговски и промишлени нужди, с малко технически инсталации.
3. Еднофамилни къщи с обичайни подобрения, обикновени сгради за отдаване под наем със средно ниво на използване, 3 до 4 етажа, с две или три секции Жилищни сгради с търговски или занаятчийски и търговски сгради с обичайните и необходими за производството инсталации, подедни съоръжения, вентилационна уредба и т.н. средно високо ниво на използване на парцела.
4. Комфортни едно- и многофамилни къщи, жилищни сгради с малки жилища, магазини, 3 до 5 етажа. Многоетажни фабрични сгради с всички технически съоръжения, климатични инсталации, подедни съоръжения и т.н.
5. Луксозни жилищни сгради, жилищно-търговски сгради /партер: магазини, ресторанти; по-високи етажи: кабинети, офиси, мебелирани жилища, собствени жилища / 4 до 6 етажа. Високо ниво на използване на парцела.
6. Чисто търговски сгради, магазини, кина, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, офиси, етажни магазини. 5 до 7 етажа с 1 или 2 подедни етажа, сключено застрояване, най-високо ниво на използване.
7. Търговски сгради, както в клас 6., с извънредни инсталации и комфорт / климатични инсталации, ескалатори и т.н. / с два или повече подедни етажа.
8. Както в клас 7., но на най-луксозни места в големите градове, като Берлин, Мюнхен, Кьолн, Франкфурт, Щутгарт, ХанOVER.

В. Транспортна обвързаност с големия град.

Категория по местоположение

1. Парцели с отдалечено и особено неблагоприятно транспортно местоположение. Улицы без настилка.
2. Обекти в покрайнините на градски ъгломерации, все още в транспортна достъпност за работещите в града.
3. По-добри жилищни имоти в предградията, намиращи се на допустимо пешеходно разстояние от средствата на масовия транспорт или на поносими дистанции с лично МПС до центъра на града. Обичайно изградени улици и настилки.
4. Предпочитани жилищни зони в близост до масовия транспорт. Добре изградени улици, кратко траещи пътувания с лично МПС, до центъра на града. Градска зона и предградия.
5. Търговска улица в квартала, търговски център в по-големи предградия. Оживено пешеходно движение, транспортни възли на автобусни и трамвайни линии.
6. Търговски места в централната градска част, с широки улици и паркинги, висока степен на транспортна обвързаност и честота с трамваи и автобуси.
7. Първокласни търговски места в големия град, интензивно пешеходно движение. Възли на градския транспорт в центъра.
8. Възлови точки на градския транспорт в големия град, гъст пешеходен поток.

Г. Жилищен сектор

Категория по местоположение

1. Селски жилищни сгради, квартали, туристически домове /хижи/.
2. Жилищни сгради без индивидуално оформление.
3. Обикновени многофамилни сгради, сглобяеми сгради, селски къщи със среден комфорт. Селски ханове /пансиони/.
4. Жилищни блокове за средни и високи изисквания, терасовидни жилищни сгради, сгради с открит коридор, индивидуално изградени собствени апартаменти и еднофамилни къщи, мотели.
5. Луксозни жилищни обекти, мебелирани жилища, по-евтини хотели, еднофамилни жилища с най-големи подобрения.
6. Хотели от средна класа.
7. Хотели за високи изисквания.
8. Луксозни хотели с по-свободно пространствено оформление.

Д. Занаяти, офиси, търговия.

Категория по местоположение

1. Изкопи за добив на баластра, каменоломни, дъскорезници, работни площадки на строителни и дървообработващи предприятия.
2. Складове за обемисти стоки, суровини, полуфабрикати, транспортни средства. Занаятчийски работилници /мебелист, бояджия и т.н./.
3. Складове и изложби на търговци на едро и техните представители. Многоетажни гаражи, авторемонтни работилници. Ресторанти за излетници.
4. Складове за доставка в медицинския и козметичен бранш и т.н. единични кръчми, магазини, банкови и застрахователни агенции, ателиета, канцеларии и кабинети на упражняващите свободни професии, намиращи се във връзка с жилището на собственика.
5. Магазини, офиси, секретариати, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, галерии.
6. Офиси и кабинети с комфортна обстановка, специализирани магазини, кина, ресторанти, барове, заведения за забавление, банкови клонове, павилиони.
7. Водещи специализирани магазини, премиерни кина, ресторанти, специализирани ресторанти, павилиони, търговски центрове, универсални магазини, банки, туристически агенции, кабинети на специализирани лекари, адвокатски кантори, многоетажни магазини.
8. Луксозни магазини, големи банки, административни сгради – седалища на известни концерни и фирми, туристически агенции, ресторанти. Офиси и кабинети на известни в стопанската или научна сфера личности.

Е. Повишаващи фактори

Парцели, притежаващи гореописаните признаци на местоположение и използване, могат да бъдат причислени към по-висока категория, когато имат преимущество вследствие на:

1. Квартали, които поради презониране могат да бъдат по-добре застроявани, отколкото допуска сегашното им застрояване, но само тогава, когато това не е взето под внимание при изчисляване на проекта.
2. Ъглови парцели на търговски места.
3. Изглед, достъп до морето при жилищни сгради, хотели, ресторанти, също и парцели, които са облагодетелствувани от зони забранени за строеж /паркинги, зони за озеленяване, природни резервати/.
4. Търговски места със силен туристически поток /транзитен/, доколкото това не е вече взето предвид при т.А /Обща ситуация/.
5. Териториите на особено облагодетелствувани в данъчно отношение общини.

Ж. Редуциращи фактори.

Парцели със значителни недостатъци следва да бъдат причислени към по-ниска категория, особено при:

6. Квартали, които вследствие на презониране при ново застрояване, могат да бъдат по-малко интензивно използвани от досега /по-нисък коефициент на използване, по-малка етажност, по-големи разстояния между сградите и т.н./, но само тогава, когато това не е вече взето под внимание при изчисляване на проекта.
7. При жилищни райони – смущаващ шум от улици, летища, ж.п. линии.
8. Смущаващи промишлени съоръжения, намиращи се в близост до жилища, хотели и офиси.
9. Извънредно голямо засенчване /гори, скали, северни склонове/ при жилищни имоти.

Добавката или отбивката може да надвишава само в изключителни случаи повече от половин категория.

Делението не се покрива напълно с известните зони от нашия строителен правилник, въпреки някои паралели. Те важат най-вече за цели квартали или жилищни блокове, независимо дали са на главна или странична улица, дали е ъглова сграда или такава в задния двор.

Напротив, оценяването според категориите по местоположение се прави в зависимост от състоянието на отделния имот. Обекти намиращи се на спирки на градския транспорт, на главни улици, кръстовища и площади, могат да се оценят с половин или цяла категория по-високо от съседните им, намиращи се в странични улици имоти. В центровете на големите градове /сити/ тези разлики са още по-значителни.

Сгради, намиращи се в центъра на града /сити/ са често много по-скъпи от подобни в покрайнините. Тук ударението се поставя върху изисканото оформление: фасадни облицовки, светлинни реклами, елегантни стълбища. По-големия брой етажи предизвиква допълнителни разходи, например за асансьори. Вместо обичайните 3–4 стайни жилища в центъра се строят предимно 1–2 стайни жилища, както и хотели, пансиони, кина, търговски къщи. Според предназначението на сградата се мени и цената за 1 м³.

Участие на стойността на земята в общите разходи

Категория 1	Участие на стойността на земята	5%
Категория 2	Участие на стойността на земята	6%
Категория 3	Участие на стойността на земята	9%
Категория 4	Участие на стойността на земята	13%
Категория 5	Участие на стойността на земята	18%
Категория 6	Участие на стойността на земята	22%
Категория 7	Участие на стойността на земята	30%
Категория 8	Участие на стойността на земята	30-55%

Разбира се, понятно е, че категориите по местоположение, както и процентните ставки на участието на стойността на земята не винаги могат да бъдат кръгли числа. Те трябва съответно да се интерполират и могат да се движат в рамките на $\pm 10\%$.

2. МЕТОД НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ДЯЛ

По метода на поземления дял оценката се прави на базата на полученото средно

обезщетение на собствениците на терен при отдаване на предприемач за реализиране на предвиденото застрояване. Оценено това обезщетение по средни придобивни цени за региона се изчислява стойността на правото на строеж, т. е. стойността, която трябва да вложи предприемача за обектите на обезщетението.

Прогнозни параметри на възможно оптимално застрояване на поземления имот на база специфични параметри на застрояка от одобрения подробен устройствен план

Гр.Никопол, обл.Плевен, ул."Васил Лески"№2

до 100% плътност

до 10,00 м. височина

Кинт = 0,60

Св.дв.площ 20%

Мин.озеленяване 20%

Площ на поземления имот – $P_{\text{и}} = 623 \text{ м}^2$

- Възможна застроена площ - $ЗП = 623 \text{ м}^2$

- Етажност – до 1 етаж

- Възможна разгъната застроена площ - $РЗП = 20 \text{ м}^2$

- Коефициент на интензивност на застрояването – 1

Стойността на имота по метода на поземления дял се трансформира с корекционен коефициент, отчитащ разходи за придобиване Строителен терен или Суперфиция /Право на строеж/, загуба от неизползване на земята и целева норма на печалба за предприемача около 15%.

3. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД /за поземления имот/

При метода на сравнителните продажби се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки или оферти. При използването на този метод а необходимо данните за сравняемите имоти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката или офертата и датата, за която се изготвя оценката, да са близки.

Основните етапи при метода на сравнителните продажби са:

- определяне източниците на информация;
- намиране данни за наскоро сключени сделки или оферти с подобни имоти;
- определяне стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти.
- приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие.
- определяне на окончателната цена - анализирайки събраната информация.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

Продажна цена на сравняемия имот	+/-	Стойност на различието	=	Стойност на оценявания имот
-------------------------------------	-----	---------------------------	---	--------------------------------

Методът на сравнителните продажби е базиран на предположението, че информиран купувач не би платил за имот повече от разхода за придобиване на съществуващ имот с подобна употреба. При този подход оценката се базира върху анализа на цените и другите условия на сделките с подобни или сравними недвижими имоти.

Първата стъпка е проучването на информацията за всички извършени продажби на имоти, които биха удовлетворили изискванията за сравнимост с оценявания имот по отношение на физически и други характеристики и ползи от потреблението, ако в района на оценявания обект няма такива или ако броят им е недостатъчен, може да се използва информация за извършени продажби и от други райони с подобни или близки характеристики.

Друго важно изискване е ценовите и други условия на продажбите да са представителни за състоянието на пазара на недвижими имоти към времето на оценката. Ето защо, за да се приеме, че информацията от извършените продажби е представителна за реалните пазарни

цени към момента на оценката, това трябва да са открити пазарни сделки или оферти, близки по време до датата на оценката.

Въз основа на извършеното проучване се съставя извадка от продажбите, които в най-голяма степен отговарят на условията за сравнимост.

Втората стъпка е свързана със съпоставяне и сравнителен анализ на оценявания и продадените имоти, включени в извадката, по местоположение и физически характеристики – с подходяща количествена или качествена оценка. Обикновено винаги съществуват важни различия по отношение на местоположението, възрастта, състоянието на сградите, размерите и т.н., които трябва да се изследват от гледна точка на въздействието им върху цените. Този анализ трябва задоволително да обоснове посоката и размера на ценовите корекции, които се извършват в следващата фаза на оценката.

Третата стъпка е коригирането на цените на сделките, включени в извадката, в размери и по начин, които позволяват да се елиминира влиянието на:

- ✦ разликата във времето между продажбите и датата на оценката;
- ✦ специфичните условия на сделките, ако има такива (напр. облекчени финансови условия);
- ✦ местоположението;
- ✦ физическите и други разлики между оценявания и сравнимите обекти.

Получените по такъв начин коригирани цени по всеки един от сравнимите обекти определят стойностния диапазон на оценката.

Последната, четвърта стъпка е определянето на заключението за пазарната стойност на оценявания обект.

Определяне стойността на имота по сравнителен метод

Метод на оценка

СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			УПИ	УПИ	УПИ
02	РЗП на сградата	6.00 кв.м	460 кв.м	520 кв.м	610 кв.м
03	Продажна цена	?	2,400 €	2,800 €	3,200 €
04	Продажна цена (евро/кв.м)	?	5.2 €/кв.м	5.4 €/кв.м	5.2 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

05	Местоположение	мн.добро	мн.добро	мн.добро	мн.добро
06	Корекция		0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м
07	Вид територия	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана
08	Кинт	1.50	1.80	1.60	1.50
09	Корекция		0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м
10	Транспортна достъпност	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
11	Корекция		0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м
12	Водопровод	да	да	да	да
13	Корекция		0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м
14	Канализация	да	да	да	да
15	Корекция		0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м
16	Големина на парцела		460 кв.м	520 кв.м	610 кв.м
17	Корекция		0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м
18	Степен на завършеност		100%	100%	100%
19	Корекция		0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м	0% 0 €/кв.м
20	Приравнена цена Евро/кв.м		5 €/кв.м	5 €/кв.м	5 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност по метода

740 €

5.3 €/кв.м

Метод на Негели

Ключове по местонахождението

А	Обща ситуация	2
Б	Интензивност на използване	2
В	Транспортна връзка с голям град	3
Г	Жилищен сектор	
Д	Занаяти, офиси, търговия	2
Общ брой ключове		4

Е	Повишаващи фактори	0
Ж	Редуциращи фактори	0

Изчислена категория по местоположение

2.3

1	Участие на стойността на земята	5%
1.5	Участие на стойността на земята	5.5%
2	Участие на стойността на земята	6.0%
2.5	Участие на стойността на земята	7.5%
3	Участие на стойността на земята	9.0%
3.5	Участие на стойността на земята	11.0%
4	Участие на стойността на земята	13.0%
4.5	Участие на стойността на земята	15.5%
5	Участие на стойността на земята	18.0%
5.5	Участие на стойността на земята	20.0%
6	Участие на стойността на земята	22.0%
6.5	Участие на стойността на земята	26.0%
7	Участие на стойността на земята	30.0%
7.5	Участие на стойността на земята	42.5%
8	Участие на стойността на земята	55.0%

Дял на земята от стойността

6.90%

Пазарна стойност на застроения имот

740 €

Стойност на земята по метода

50 €

Метод на поземления дял

Пазарна стойност на завършения обект	600 €
Дял на правото на строеж от стойността на обекта	15%
Стойност на правото на строеж към датата на завършване	90 €

Трансформиране на стойността в настояща стойност

Стойност на земята	1
Разходи по придобиване на собствеността	2.50%
Коефициент за разходи по придобиване на собствеността	1.0250
Период за развитие на инвест. проект	12 м
Годишен лихвен процент	8%
Загуба от неизползване на земята	1.0830
Корекционен коефициент след отчитане на загуба от лихви	1.1101
Целева норма на печалба	20%
Корекционен коефициент	1.40
Настояща стойност на правото на строеж сграда	64 €

АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Право на строеж върху 6 кв.м. допълнително за строеж на гараж

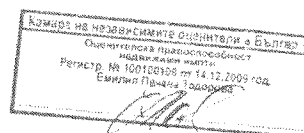
УПИ II-242, кв.61 по плана на с.Рупци, общ.Червен бряг, обл.Плевен

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на Негели	50 €	30%
03	Метод на поземления дял	64 €	70%
04	Изчислена крайна пазарна стойност	60 €	

Крайна Пазарна стойност на имота

60 €

Заверка на доклада от експерт-оценителя:



/инж.Е.Тодорова/