



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

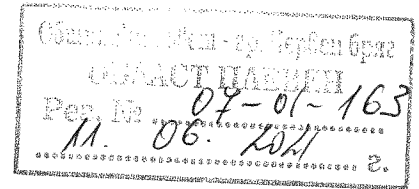
гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Ангел Г." № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



Рег. №

06-00-171

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Относно: Допълване на годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Червен бряг за 2021 година, приемане на пазарни оценки и продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се в с. Телиш

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. 8, ал. 9 и чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет- Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Допълва годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2021 г. с недвижими имоти, находящи се в кв. 8^а по плана на с. Телиш отредни за жилищно строителство, представляващи:

1. УПИ I с площ 1080 кв. м, актуван с АОС № 1425/31.08.2006 г.;
2. УПИ II с площ 1100 кв. м, актуван с АОС № 172/18.05.2000 г.;
3. УПИ III с площ 1100 кв. м, актуван с АОС № 173/18.05.2000 г.;
4. УПИ IV с площ 1080 кв. м, актуван с АОС № 1426/31.08.2006 г.;
5. УПИ V с площ 1080 кв. м, актуван с АОС № 1427/31.08.2006 г.;
6. УПИ VI с площ 1080 кв. м, актуван с АОС № 1428/31.08.2006 г.

II. Приема пазарни оценки за продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се кв. 8^а по плана на с. Телиш, отредени за жилищно строителство, както следва:

1. За УПИ I с площ 1080 кв. м, в размер на **5 850 лв.** без ДДС;
2. За УПИ II с площ 1100 кв. м, в размер на **5 970 лв.** без ДДС;
3. За УПИ III с площ 1100 кв. м, в размер на **5 970 лв.** без ДДС;
4. За УПИ IV с площ 1080 кв. м, в размер на **5 850 лв.** без ДДС;
5. За УПИ V с площ 1080 кв. м, в размер на **5 850 лв.** без ДДС;
6. За УПИ VI с площ 1080 кв. м, в размер на **5 850 лв.** без ДДС.

III. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публични търгове с тайно наддаване, по реда на Глава 8, раздел I и II от НРПУРОИ за имотите описани в т.1 при следните условия:

1. За УПИ I с площ 1080 кв. м, отреден за жилищно строителство, при начална тръжна продажна цена в размер на **5850 лв.** /пет хиляди осемстотин и петдесет лева/ и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена

2. УПИ II с площ 1100 кв. м, отреден за жилищно строителство, с начална тръжна продажна цена в размер на **5970 лв.** /пет хиляди деветстотин и седемдесет лева/ и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена

3. УПИ III с площ 1100 кв. м, отреден за жилищно строителство, с начална тръжна продажна цена в размер на **5970 лв.** /пет хиляди деветстотин и седемдесет лева / и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена

4. УПИ IV с площ 1080 кв. м, отреден за жилищно строителство, с начална тръжна продажна цена в размер на **5850 лв.** /пет хиляди осемстотин и петдесет лева/ и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена

5. УПИ V с площ 1080 кв. м, отреден за жилищно строителство, с начална тръжна продажна в размер на **5850 лв.** /пет хиляди осемстотин и петдесет лева/ и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена

6. УПИ VI с площ 1080 кв. м, отреден за жилищно строителство, с начална тръжна продажна цена в размер на **5850 лв.** /пет хиляди осемстотин и петдесет лева/ и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена

IV. Утвърждава комисия за организация, подготовка и провеждане на процедура, в състав от 7/седем/ члена, от които правоспособен юрист; 4-ма общински съветници; 2-ма представители на общинска администрация.
Определя резервни членове: 2/двама/ 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 договори за покупко – продажба.

Приложение: Копия на АОС – 6 бр, Скици – 6 бр, Данъчни оценки – 6 бр, Становище на Кмета на с. Телиш, Доклади за пазарни оценки – 6 бр.

С уважение,


Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на Община Червен бряг



КМЕТСТВО СЕЛО ТЕЛИШ ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Ул. "Девети септември" № 2а; тел. 06575/2222; 2240; 2216

ДО

КМЕТА

НА ОБЩИНА

ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
СЕЛО ТЕЛИШ

ИЗХ. № 019

29.04.2021 г.

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Рег. № 09-00-269
29.04.2021 г.

СТАНОВИЩЕ

ОТ НЕЛИ ЙОРДАНОВА ДАКОВА – КМЕТ НА С. ТЕЛИШ ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Във връзка с Ваше писмо и постъпило заявление рег. № 38-00-336/01.04.2021 г. от фирма „Солар Асетс“ ООД за закупуване на УПИ I с площ 1080 кв.м., УПИ II с площ 1100 кв.м., УПИ III с площ 1100 кв.м., УПИ IV с площ 1080 кв.м., УПИ V с площ 1080 кв.м., УПИ VI с площ 1080 кв.м., всички, намиращи се в кв. 8 „а“ по плана на с. Телиш общ. Червен бряг.

Давам ПОЛОЖИТЕЛНО становище за процедура относно закупуването на гореизброените имоти, намиращи се в кв. 8 „а“ по плана на с. Телиш.

С уважение

НЕЛИ ДАКОВА

Кмет на с. Телиш



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ I, кв.8а

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

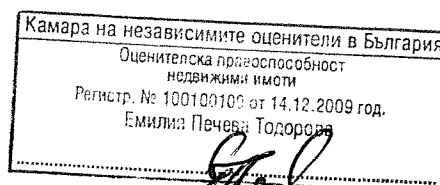
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **03.6.2021 г.**
Дата на огледа - 03.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за публична общинска собственост №1425/31.08.2006г.
Скица от Община Червен бряг - №109/26.04.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ I, кв.8а
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1 080,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	2 992 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	2 990 €	2,77 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	5 850 лв.	5,42 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ I, кв.8а

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Изпълнител

Колектив на „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 114121696, данъчен адрес и адрес на управление - гр.Плевен, ул.„Тунджа“ №22.

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;

4. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имота, 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

8. Дата на оценка

03.6.2021 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.

- 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

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: Акт за публична общинска собственост №1425/31.08.2006г.
- Скица: №109/26.04.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

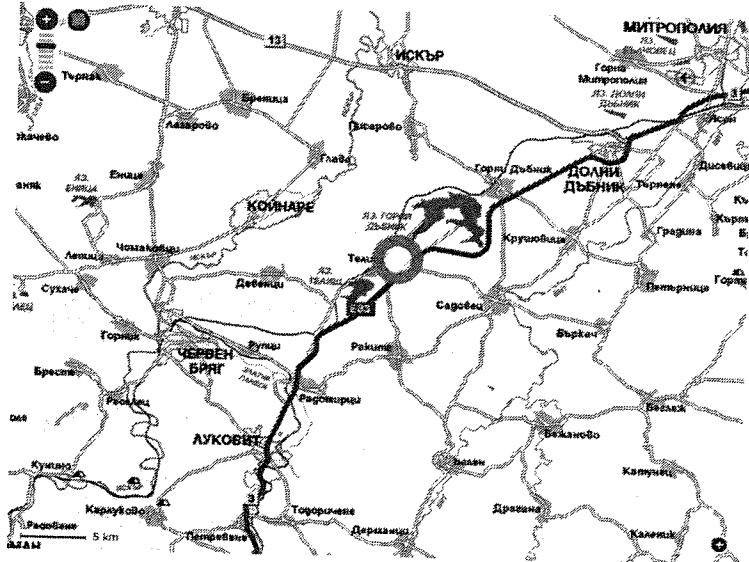
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:
Поземлен имот УПИ I, кв.8а по плана на с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
незастроен, с площ от 1080,00 кв.м, с предназначение "За жилищно строителство".

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

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот е разположен в с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 22 км от гр.Червен бряг и на 36 км от гр.Плевен.

Екология

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 улицата в близост.

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 - добро

вертикална планировка - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|---|---|
| ☐ училища | ☒ обществено хранене |
| ☐ детски градини | ☐ търговски обекти и молове |
| ☐ 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 - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

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

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1080 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона.
Имотът граничи с улица.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестиционни възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	за жилищно строителство
Кота корниз	-	
Площ на поземлен имот	-	1 080 кв.м
Ограничения	-	няма

4. Заключение

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

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 сравнителните сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. 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 продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6i64kj&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6i64kj&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6i64kj&f1=1
продажна цена		2 556 €	3 579 €	3 323 €
цена (€/м2)		2,6 €/кв.м	3,1 €/кв.м	3,9 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на ПИ	1 080,00 кв.м	1 000 кв.м	1 160 кв.м	850 кв.м
местоположение	с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия	с.Горна Митрополия	с. Ставерци
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во	за жил.стр-во	за жил.стр-во
Локална инфраструктура	изградена	изградена	изградена	изградена
Обремененост сервитути	не	не	не	не
особеност	не	не	не	не
общо изравнение				
Приравнена цена	2,8 €/кв.м	2,2 €/кв.м	2,7 €/кв.м	3,4 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

2 992 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Резултатите от оценката са следните:

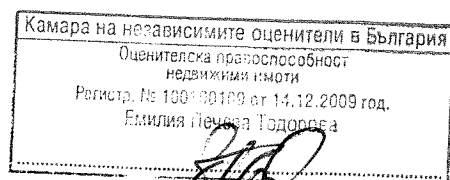
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	2 992 €	100%
Изчислена пазарна стойност	2 990 €	

Пазарна стойност (евро)

• 2 990 €

Пазарна стойност (лв.)

5 850 лв.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ.....

КМЕТ: Р. Пенков
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
(име, презиме и фамилия)

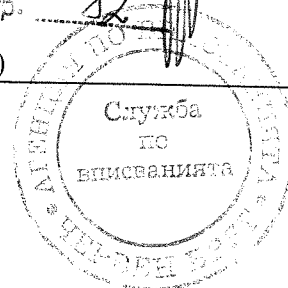
АКТ № 1425

ЗА ОБЩИНСКА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

Регистър :

Картотека :

Досие (РЗ) :



1. Дата на съставяне	31.08.2006 г
2. Правно основание	На основание чл.2 ал.1 т.1 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	Незастроен, новообразуван парцел от 1 080 кв.м, отреден за жилищно строителство.
4. Местонахождение на имота	Телиш, кв. 8 а, парцел I
5. Граница на имота	Изток - парц. II кв. 8а Запад - улица Север - улица Юг - парц. IV кв. 8а
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	2 255 лв.
7. Бивш собственик на имота	няма
8. Съсобственици - име, адрес	
9. Номер и дата на съставени по-рано актове	няма

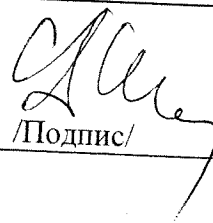
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с. Телиш.

11. Разпоредителни действия с имота/част от имота

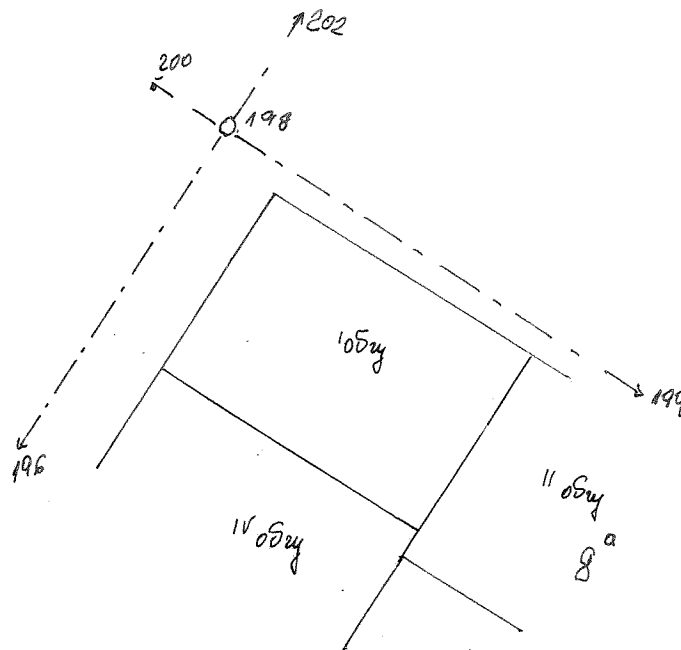
12. Актосъставител (ТРИТЕ ИМЕНА И ДЛЪЖНОСТ):

инж. Соня Димитрова Йовкова - Ст. експерт "ОбС"


/Подпис/

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
ОТДЕЛ „ТСУ“	
СКИЦА № 109	
УПИ 1-Общ	кв. 8 ^а
Гр./с. Плевен	Област Плевен
Скицата е необходима за общ. съд.	
Мащаб 1: 1000	



Имотът е собственост на Общински

.....

Съгласно

.....

Такса Квитанция № 60.4.20

Мястото заема

Отчуждава се

Остава

Придава се

Урегулирано 1080 м²

Уличната регулация е одобрена със
Заповед № РД-01.03.668/1999г.

Дворичната регулация е одобрена със
Заповед № РД-01.03.668/1999г.

Копирал
Изчислил
Забележка



Проверил
Гр. Плевен, дата 26.04.21



Изх. № 6510047718 / 28.04.2021 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 № 000414154 236, находящ се в 5990 с.ТЕЛИШ, планоснимачен номер от 1999 квартал 8А, УПИ парцел I одобрен през 1999 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 080,00		1/1	4 040,30	4 040,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 4040.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 4040.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

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

Задълженията са по декларация по чл.17 с вх.№ F28471 / 26.05.2010, партида M0437034_100526

Име, презиме, фамилия ЕИК по БУЛСТАТ Общо по вид задължение,
лв.

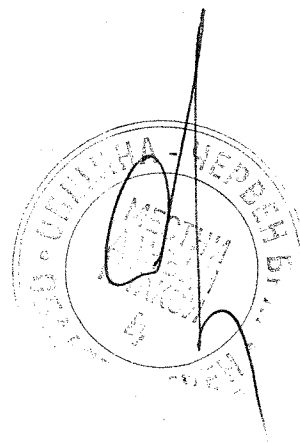
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

000414154

Няма непогасени
задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2021 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).





Intertek

Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ II, кв.8а

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

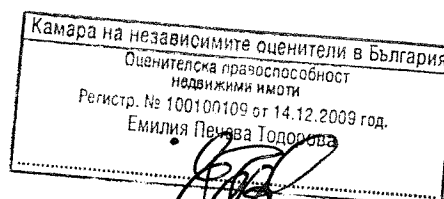
Общи данни

Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **03.6.2021 г.**
Дата на огледа - 03.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за публична общинска собственост №172/18.05.2000г.
Скица от Община Червен бряг - №110/26.04.2021 г. .
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ II, кв.8а
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1 100,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	3 047 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	3 050 €	2,77 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	5 970 лв.	5,43 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:
инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ II, кв.8а

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Изпълнител

Колектив на „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 114121696, данъчен адрес и адрес на управление - гр.Плевен, ул.„Тунджа“ №22.

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;

4. Цел на оценката

Определяне на пазарната стойност на имота, 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

8. Дата на оценка

03.6.2021 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.

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 съм 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

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: Акт за публична общинска собственост
№172/18.05.2000г.
- Скица: №110/26.04.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

1. Правно състояние на обекта на оценката

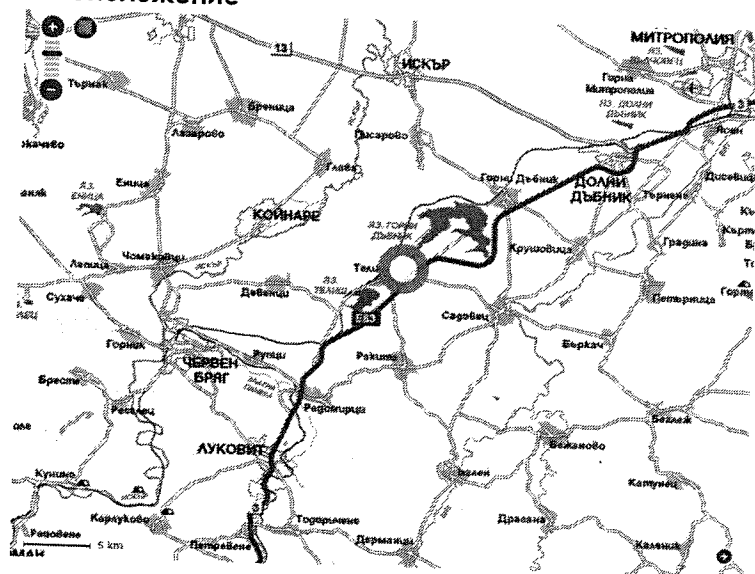
Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

Поземлен имот УПИ II, кв.8а по плана на с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, незастроен, с площ от 1100,00 кв.м.

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

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот е разположен в с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 22 км от гр.Червен бряг и на 36 км от гр.Плевен.

Екология

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 улицата в близост.

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 - добро

вертикална планировка - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|---|---|
| ☐ училища | ☒ обществено хранене |
| ☐ детски градини | ☐ търговски обекти и молове |
| ☐ 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 - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

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

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1100 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона.
Имотът граничи с улица.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестиционни възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона

- за жилищно строителство

Кота корниз

-

Площ на поземлен имот

- 1100 кв.м

Ограничения

- няма

4. Заключение

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

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:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. 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 продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6i64kj&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6i64kj&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6i64kj&f1=1
продажна цена		2 556 €	3 579 €	3 323 €
цена (€/м2)		2,6 €/кв.м	3,1 €/кв.м	3,9 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на ПИ	1 100,00 кв.м	1 000 кв.м	1 160 кв.м	850 кв.м
местоположение	с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия	с.Горна Митрополия	с. Ставерци
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во	за жил.стр-во	за жил.стр-во
Локална инфраструктура	изградена	изградена	изградена	изградена
Обремененост сервитути	не	не	не	не
особеност	не	не	не	не
общо изравнение				
Приравнена цена	2,8 €/кв.м	2,2 €/кв.м	2,7 €/кв.м	3,4 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

3 047 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Резултатите от оценката са следните:

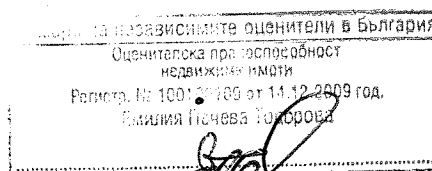
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	3 047 €	100%
Изчислена пазарна стойност	3 050 €	

Пазарна стойност (евро)

3 050 €

Пазарна стойност (лв.)

5 970 лв.



Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ

Въвед. № 802 с. 18 -05-2021 г.

Дел. № 34 том III дело № 438/2021

Пакетна карта

Съдия по вписванията:

ЧЕРВЕН БРЯГ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ:

ОДОБРЯВАМ:

(подпис)

КМЕТ: инж. СТ. СТОЯНОВ

(име и фамилия)

Регистър 0
Картотека 0
Досие (РЗ) 0

АКТ № 172

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

на недвижим имот, находящ се в с. Телиш
Незастроен парцел II кв. 8а

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18. 5.2000 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На осн. чл. 2 ал. 2 т. 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен, новообразуван парцел от 1100 кв. м
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	няма
5. СЪСОВСТВЕНИЦИ - име, адрес	няма
6. № и ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с. Телиш Квартал 8а Парцел II
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ИЗТОК - парц. III кв. 8а ЗАПАД - парц. I кв. 8а СЕВЕР - улица ЮГ - парц. VII-276 кв. 8а

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с. Телиш

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

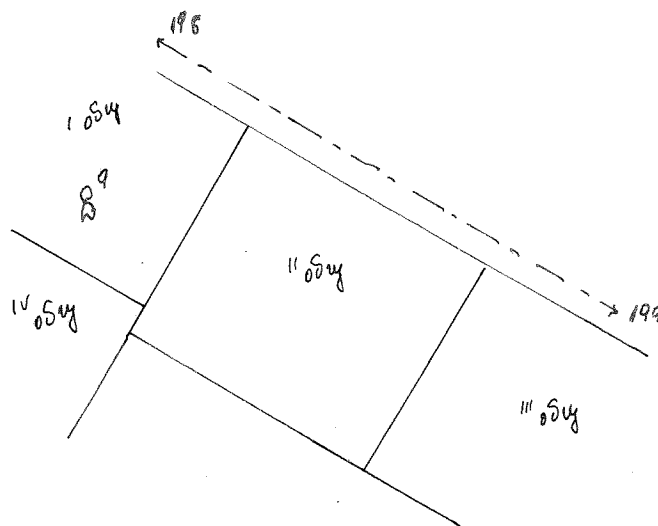
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

инж. Соня Димитрова Йовкова - Спец. "Общинска собственост"


(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОТДЕЛ „ТСУ“
СКИЦА № 110 УПИ 11-054, кв. 89 Гр./с. Плевен, Област Плевен Скицата е необходима за 054, с.б.б. Мащаб 1: 1000



Имотът е собственост на Общински

Съгласно

Такса Квитанция № СЛ.З.Ж

Мястото заема

Отчуждава се

Остава

Придава се

Урегулирано 1100 м²

Уличната регулация е одобрена със
Заповед № РД-01-03-668/1999г.

Дворищната регулация е одобрена със
Заповед № РД-01-03-668/1999г.

Копиал

Изчислил

Забележка

Проверил

Гр. Плевен, дата 26.04.2000



Изм. № 6510047714 / 28.04.2021 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 № 6510F11038, находящ се в 5990 с.ТЕЛИШ, планоснимачен номер от 1999 квартал 8А, УПИ парцел II одобрен през 1999 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, КВ.М	мазе, КВ.М	таван, ид. части КВ.М	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 100,00		1/1	4 209,70	4 209,70

данъчната оценка на гореописания имот е: 4209.70 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ДЕВЕТ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 4209.70 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ДЕВЕТ ЛВ. И 70 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 31.12.2021 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. № 6510047714/28.04.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, актуални към 28.04.2021 г.

Подпис:
Издадено: Илиянка Иванова Илиева





Intertek

Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ III, кв.8а

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

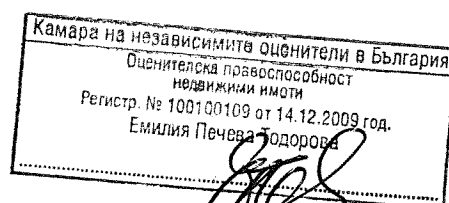
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **03.6.2021 г.**
Дата на огледа - 03.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за публична общинска собственост №173/18.05.2000г.
Скица от Община Червен бряг - №111/26.04.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ III, кв.8а
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1 100,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	3 047 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	3 050 €	2,77 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	5 970 лв.	5,43 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ III, кв.8а

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Изпълнител

Колектив на „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 114121696, данъчен адрес и адрес на управление - гр.Плевен, ул.„Тунджа“ №22.

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;

4. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имота, 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

8. Дата на оценка

03.6.2021 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.

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

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: Акт за публична общинска собственост №173/18.05.2000г.
- Скица: №111/26.04.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

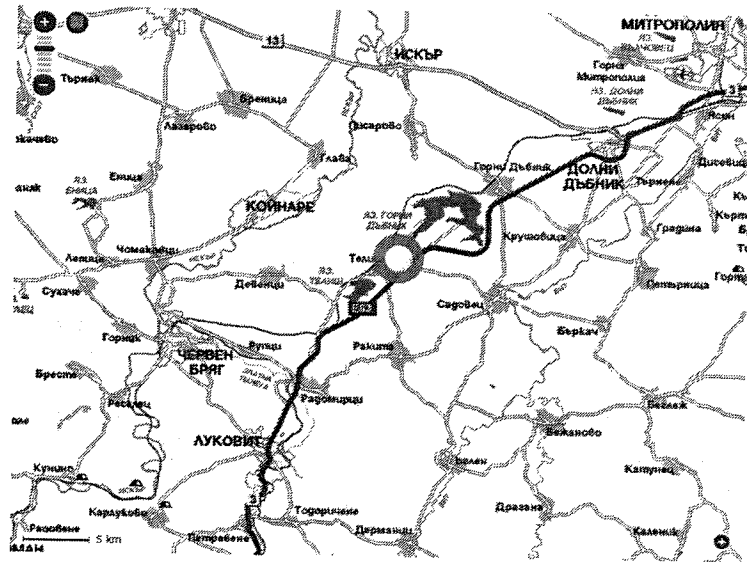
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:
Поземлен имот УПИ III, кв.8а по плана на с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
незастроен, с площ от 1100,00 кв.м.

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

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот е разположен в с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 22 км от гр.Червен бряг и на 36 км от гр.Плевен.

Екология

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 улицата в близост.

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 - добро вертикална планировка - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|---|---|
| ☐ училища | ☒ обществено хранене |
| ☐ детски градини | ☐ търговски обекти и молове |
| ☐ 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 - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

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

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1100 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона.
Имотът граничи с улица.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестициони възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	за жилищно строителство
Кота корниз	-	
Площ на поземлен имот	-	1 100 кв.м
Ограничения	-	няма

4. Заключение

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

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 сравнителните сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. 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 продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6i64kj&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6i64kj&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6i64kj&f1=1
продажна цена		2 556 €	3 579 €	3 323 €
цена (€/м2)		2,6 €/кв.м	3,1 €/кв.м	3,9 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на ПИ	1 100,00 кв.м	1 000 кв.м	1 160 кв.м	850 кв.м
местоположение	с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия	с.Горна Митрополия	с. Ставерци
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во	за жил.стр-во	за жил.стр-во
Локална инфраструктура	изградена	изградена	изградена	изградена
Обремененост сервитути	не	не	не	не
особеност	не	не	не	не
общо изравнение				
Приравнена цена	2,8 €/кв.м	2,2 €/кв.м	2,7 €/кв.м	3,4 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

3 047 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Резултатите от оценката са следните:

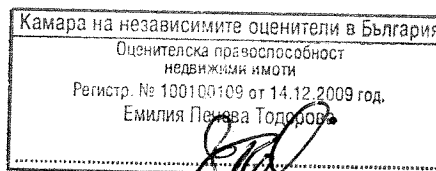
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	3 047 €	100%
Изчислена пазарна стойност	3 050 €	

Пазарна стойност (евро)

3 050 €

Пазарна стойност (лв.)

5 970 лв.



Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ

Вх. рег. № 38 803 / 18-05-2021

Акт № 38 том 3 дело № 439/21

Съдия по вписванията

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ: ЧЕРВЕН БРЯГ

ОДОБРЯВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ: инж. СТ. СТОЯНОВ

(име и фамилия)

Регистър 0

Картотека 0

Досие (РЗ) 0

АКТ № 173

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

на недвижим имот, находящ се в с. Телиш

Незастроен парцел III кв. 8а

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18. 5. 2000 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На осн. чл. 2 ал. 2 т. 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен, новообразуван парцел от 1100 кв. м
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	няма
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - име, адрес	няма
6. № и ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с. Телиш Квартал 8а, Парцел III
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ИЗТОК - ЗАПАД - парц. II кв. 8а СЕВЕР - улица ЮГ - парц. VII-276 кв. 8а

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с. Телиш

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

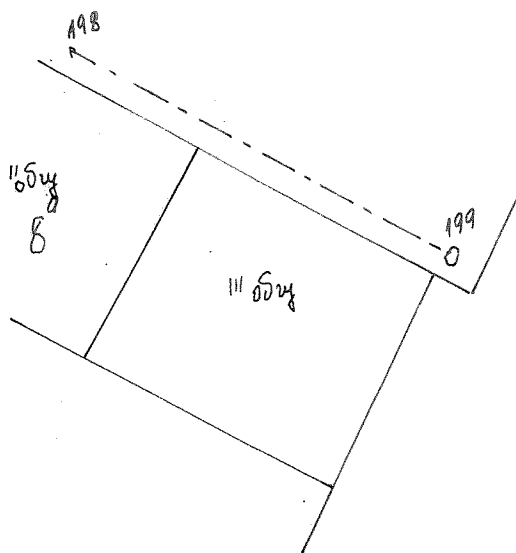
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

инж. Соня Димитрова Йовкова - Спец. "Общинска собственост"


(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОТДЕЛ „ТСУ“
СКИЦА № 111 УПИ 111-0524, кв. 8^ч Гр./с. Телелич Област Плевен Скицата е необходима за 0524-СРБ Мащаб 1: 1000



Имотът е собственост на 0524-СРБ

Съгласно

Такса Квитанция № 57406

Мястото заема

Отчуждава се

Остава

Придава се

Урегулирано 11.02.22

Уличната регулация е одобрена със
Заповед № РД-01-03-668/1999г.

Дворищната регулация е одобрена със
Заповед № РД-01-03-668/1999г.

Копирал

Изчислил

Забележка

Проверил

Гр. Телелич дата 26.04.21





ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ ул.АНТИМ I N: 1

Изх. № 6510047715 / 28.04.2021 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 № 6510F11037, находящ се в 5990 с.ТЕЛИШ, планоснимачен номер от 1999 квартал 8А, УПИ парцел III одобрен през 1999 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, КВ.М	мазе, КВ.М	таван, ид. части КВ.М	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 100,00		1/1	4 209,70	4 209,70

данъчната оценка на гореописания имот е: 4209.70 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ДЕВЕТ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 4209.70 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ДЕВЕТ ЛВ. И 70 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

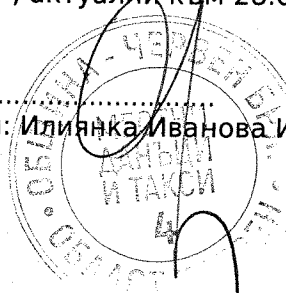
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2021 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарият длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510047715/28.04.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, актуални към 28.04.2021 г.

Подпис:
Издава: Илиянка Иванова Илиева



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ IV, кв.8а

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

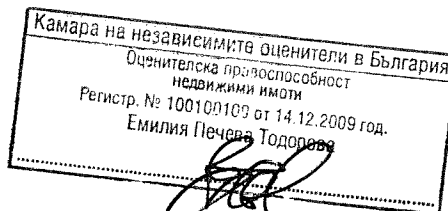
Общи данни

Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **03.6.2021 г.**
Дата на огледа - 03.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за публична общинска собственост
№1426/31.08.2006г.
Скица от Община Червен бряг - №112/26.04.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ IV, кв.8а
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1 080,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	2 992 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	2 990 €	2,77 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	5 850 лв.	5,42 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:
инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ IV, кв.8а

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Изпълнител

Колектив на „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 114121696, данъчен адрес и адрес на управление - гр.Плевен, ул.„Тунджа“ №22.

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;

4. Цел на оценката

Определяне на пазарната стойност на имота, 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

8. Дата на оценка

03.6.2021 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.

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

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: Акт за публична общинска собственост
№1426/31.08.2006г.
- Скица: №112/26.04.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

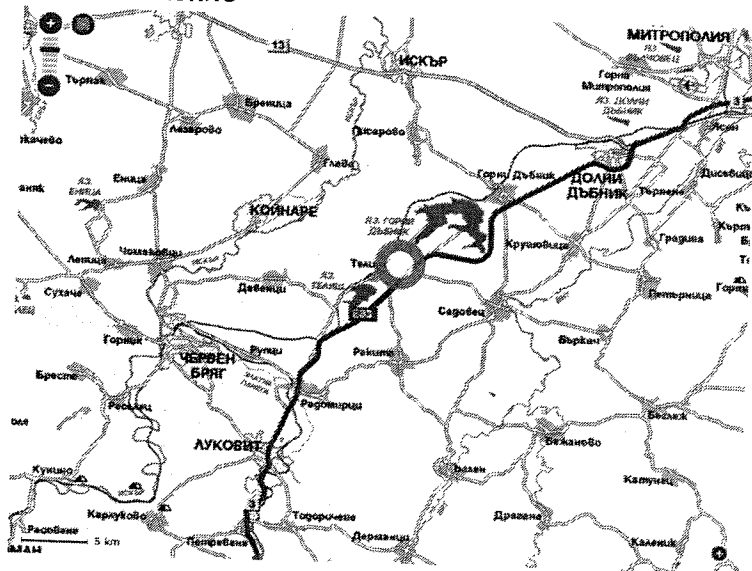
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:
Поземлен имот УПИ IV, кв.8а по плана на с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
незастроен, с площ от 1080,00 кв.м, с предназначение "За жилищно строителство".

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

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот е разположен в с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 22 км от гр.Червен бряг и на 36 км от гр.Плевен.

Екология

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 улицата в близост.

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 - добро

вертикална планировка - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|---|---|
| ☐ училища | ☒ обществено хранене |
| ☐ детски градини | ☐ търговски обекти и молове |
| ☐ 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 - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

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

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1080 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона.
Имотът граничи с улица.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестиционни възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона

- за жилищно строителство

Кота корниз

-

Площ на поземлен имот

- 1 080 кв.м

Ограничения

- няма

4. Заключение

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

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:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. 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 продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6i64ki&f1=1
продажна цена		2 556 €	3 579 €	3 323 €
цена (€/м2)		2,6 €/кв.м	3,1 €/кв.м	3,9 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1 080,00 кв.м	1 000 кв.м 2%	1 160 кв.м 2%	850 кв.м 2%
местоположение	с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия 0%	с.Горна Митрополия 0%	с. Ставерци 0%
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%
Локална инфраструктура	изградена	изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-13%	-13%	-13%
Приравнена цена	2,8 €/кв.м	2,2 €/кв.м	2,7 €/кв.м	3,4 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				2 992 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Резултатите от оценката са следните:

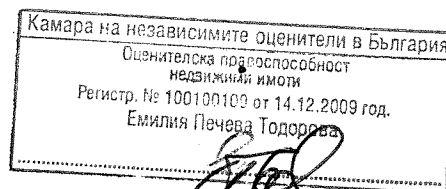
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	2 992 €	100%
Изчислена пазарна стойност	2 990 €	

Пазарна стойност (евро)

2 990 €

Пазарна стойност (лв.)

5 850 лв.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ: Р. Пенков

(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
(име, презиме и фамилия)

АКТ № 1426

ЗА ОБЩИНСКА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

Регистър :

Картотека :

Досие (РЗ) :

1. Дата на съставяне	31.08.2006 г
2. Правно основание	На основание чл. 2 ал. 1 т. 1 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	Незастроен , новообразуван парцел от 1 080 кв.м , отреден за жилищно строителство.
4. Местонахождение на имота	Телиш, кв. 8 а, парцел IV
5. Граница на имота	Изток - парц. II кв. 8а , мера Запад - улица Север - парц. I кв. 8а Юг - парц. V кв. 8а
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	2 255 лв.
7. Бивш собственик на имота	Няма
8. Съсобственици - име, адрес	
9. Номер и дата на съставени по-рано актове	няма

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

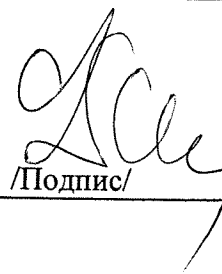
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с. Телиш

11. Разпоредителни действия с имота/част от имота

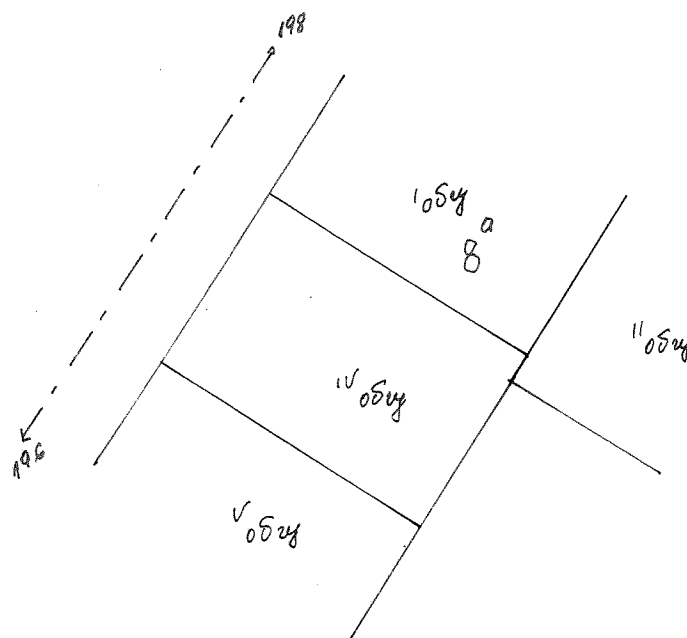
12. Актосъставител (трите имена и длъжност):

инж. Соня Димитрова Йовкова - Ст. експерт "ОБС"


/Подпис/

13. Забележки:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОТДЕЛ „ТСУ“
СКИЦА № 112... УПИ. IV-0524....., кв. 8 ^а Гр./с. Телелиш..... Област Плевен Скицата е необходима за 0524.сод..... Мащаб 1: 1000



Имотът е собственост на 0524.н.с.с.

Съгласно

Такса Квитанция № 607.95

Мястото заема

Отчуждава се

Остава

Придава се

Урегулирано 1030.71 м²

Уличната регулация е одобрена със
Заповед № РД-01-03-668/1999г

Досрищната регулация е одобрена със
Заповед № РД-01-03-668/1999г.



Копирал
Издал
Забележка

Проверил
Гр. Телелиш, дата 26.04.200.



Изх. № 6510047716 / 28.04.2021 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 № 000414154 234, находящ се в 5990 с.ТЕЛИШ, планоснимачен номер от 1999 квартал 8А, УПИ парцел IV одобрен през 1999 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, КВ.М	мазе, КВ.М	таван, ид. части КВ.М	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 080,00		1/1	4 040,30	4 040,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 4040.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 4040.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

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

Задълженията са по декларация по чл.17 с вх.№ F28469 / 26.05.2010 ,партида M0437032_100526

Име, презиме, фамилия	ЕИК по БУЛСТАТ	Общо по вид задължение, лв.
-----------------------	----------------	--------------------------------

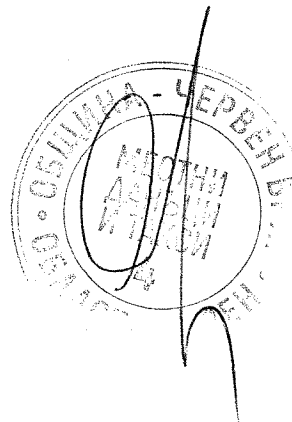
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

000414154

Няма непогасени
задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2021 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).





Intertek

Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ V, кв.8а

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

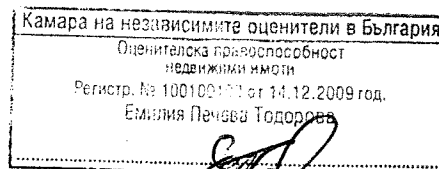
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **03.6.2021 г.**
Дата на огледа - 03.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за публична общинска собственост №1427/31.08.2006г.
Скица от Община Червен бряг - №113/26.04.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ V, кв.8а
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1 080,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	2 992 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	2 990 €	2,77 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	5 850 лв.	5,42 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ V, кв.8а

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Изпълнител

Колектив на „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 114121696, данъчен адрес и адрес на управление - гр.Плевен, ул.„Тунджа“ №22.

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;

4. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имота, 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

8. Дата на оценка

03.6.2021 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

- ## Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: Акт за публична общинска собственост №1427/31.08.2006г.
- Скица: №113/26.04.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

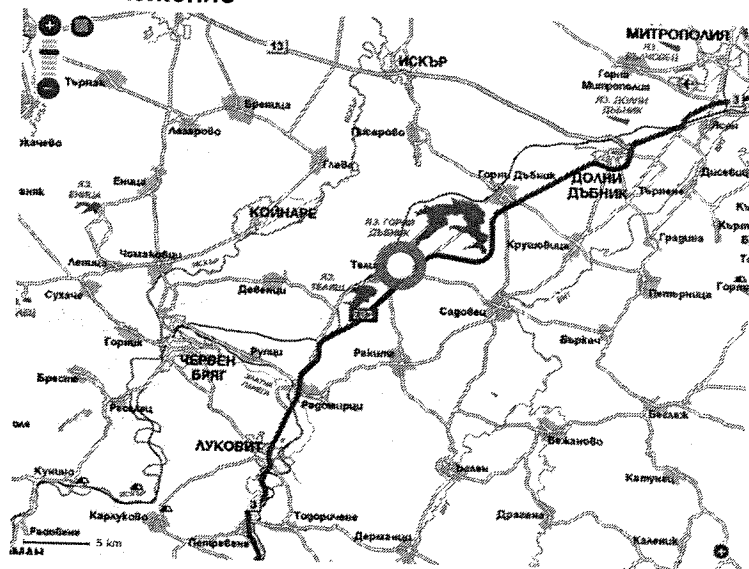
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява: Поземлен имот УПИ V, кв.8а по плана на с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, незастроен, с площ от 1080,00 кв.м, с предназначение "За жилищно строителство".

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

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот е разположен в с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 22 км от гр.Червен бряг и на 36 км от гр.Плевен.

Екология

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 улицата в близост.

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 - добро вертикална планировка - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|---|---|
| ☐ училища | ☒ обществено хранене |
| ☐ детски градини | ☐ търговски обекти и молове |
| ☐ 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 - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

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

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1080 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона.
Имотът граничи с улица.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестиционни възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	за жилищно строителство
Кота корниз	-	
Площ на поземлен имот	-	1 080 кв.м
Ограничения	-	няма

4. Заключение

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

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:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. 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 продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6i64kj&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6i64kj&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6i64kj&f1=1
продажна цена		2 556 €	3 579 €	3 323 €
цена (€/м2)		2,6 €/кв.м	3,1 €/кв.м	3,9 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1 080,00 кв.м	1 000 кв.м 2%	1 160 кв.м 2%	850 кв.м 2%
местоположение	с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия 0%	с.Горна Митрополия 0%	с. Ставерци 0%
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%
Локална инфраструктура	изградена	изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-13%	-13%	-13%
Приравнена цена	2,8 €/кв.м	2,2 €/кв.м	2,7 €/кв.м	3,4 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				2 992 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Резултатите от оценката са следните:

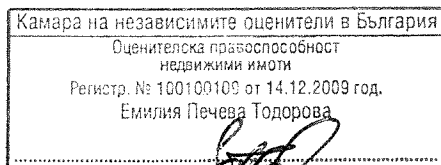
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	2 992 €	100%
Изчислена пазарна стойност	2 990 €	

Пазарна стойност (евро)

2 990 €

Пазарна стойност (лв.)

5 850 лв.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ЧЕРВЕЦ БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ

(подпис и печат)

КМЕТ: Р. Пенков

(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

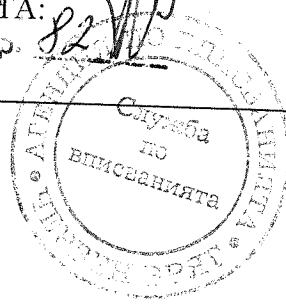
АКТ № 1427

ЗА ОБЩИНСКА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

Регистър :

Картотека :

Досие (РЗ) :



1. Дата на съставяне	31.08.2006 г
2. Правно основание	На основание чл.2 ал.1 т.1 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	Незастроен, новообразуван парцел от 1 080 кв.м, отреден за жилищно строителство.
4. Местонахождение на имота	с.Телиш, кв. 8 а, парцел V
5. Граница на имота	Изток - мера Запад - улица Север - парц. IV, кв. 8а: Юг - парц. VI, кв. 8а
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	2 255 лв.
7. Бивш собственик на имота	няма
8. Съсобственици - име, адрес	
9. Номер и дата на съставени по-рано актове	няма

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

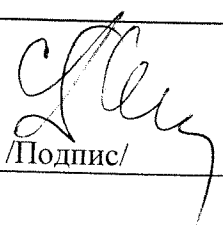
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с. Телиш

11. Разпоредителни действия с имота/част от имота

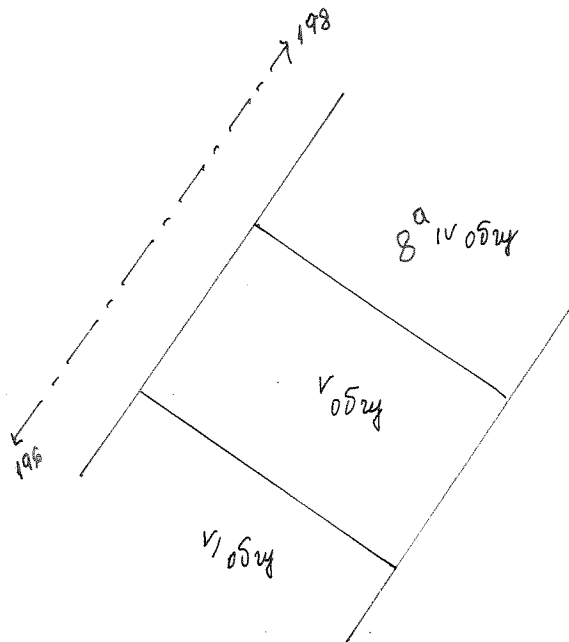
12. Актосъставител (трите имена и длъжност):

инж. Соня Димитрова Йовкова - Ст. експерт "ОБС"


/Подпис/

13. Забележки:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОТДЕЛ „ТСУ“
СКИЦА № 113 УПИ V-общ, кв. 8 ^а Гр./с. Телиш Област Плевен Скицата е необходима за общ. соб. Машаб 1:1000



Имотът е собственост на общински

 Съгласно

 Такса Квитанция № 62706
 Местото заема
 Отчуждава се
 Остава
 Придава се
 Урегулирано 1080 м²

Уличната регулация е одобрена със
 Заповед № 62-01-03-668/1999г.
 Дворищната регулация е одобрена със
 Заповед № 62-01-03-668/1999г.
 Копиран
 Изчислил
 Забележка
 Проверил
 Гр. Телиш, дата 26.04.2011



Изх. № 6510047719 / 28.04.2021 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 № 000414154 233, находящ се в 5990 с.ТЕЛИШ, планоснимачен номер от 1999 квартал 8А, УПИ парцел V одобрен през 1999 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 080,00		1/1	4 040,30	4 040,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 4040.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 4040.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

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

Задълженията са по декларация по чл.17 с вх.№ F28468 / 26.05.2010 ,партида M0437031_100526

Име, презиме, фамилия

ЕИК по БУЛСТАТ

Общо по вид задължение,
лв.

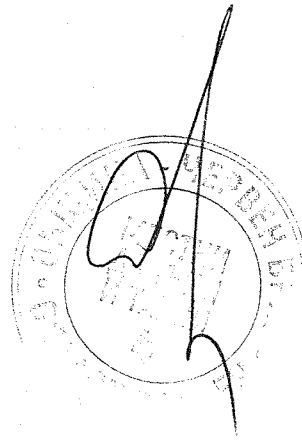
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

000414154

Няма непогасени
задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2021 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).



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ VI, кв.8а

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

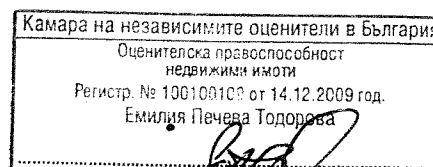
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **03.6.2021 г.**
Дата на огледа - 03.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за публична общинска собственост
№1428/31.08.2006г.
Скица от Община Червен бряг - №114/26.04.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ VI, кв.8а
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1 080,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	2 992 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	2 990 €	2,77 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	5 850 лв.	5,42 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ VI, кв.8а

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Изпълнител

Колектив на „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 114121696, данъчен адрес и адрес на управление - гр.Плевен, ул.„Тунджа“ №22.

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;

4. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имота, 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

8. Дата на оценка

03.6.2021 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.

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

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: Акт за публична общинска собственост
№1428/31.08.2006г.
- Скица: №114/26.04.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

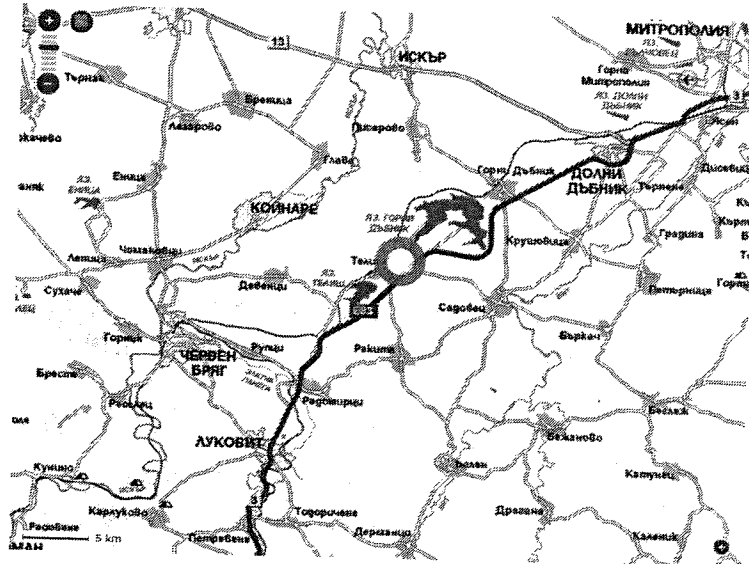
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:
Поземлен имот УПИ VI, кв.8а по плана на с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
незастроен, с площ от 1080,00 кв.м, с предназначение "За жилищно строителство".

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

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот е разположен в с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 22 км от гр.Червен бряг и на 36 км от гр.Плевен.

Екология

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 улицата в близост.

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 - добро вертикална планировка - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|---|---|
| ☐ училища | ☒ обществено хранене |
| ☐ детски градини | ☐ търговски обекти и молове |
| ☐ 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 - мн.добра Пешеходци • мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

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

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1080 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона.
Имотът граничи с улица.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестициони възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	за жилищно строителство
Кота корниз	-	
Площ на поземлен имот	-	1 080 кв.м
Ограничения	-	няма

4. Заключение

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

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 сравнителните сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. 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 продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Сравнявани показатели	Оценяван имот Поземлен имот	Сравн. имот №1 Поземлен имот	Сравн. имот №2 Поземлен имот	Сравн. имот №3 Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/cgi/lot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/cgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/cgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6i64ki&f1=1
продажна цена		2 556 €	3 579 €	3 323 €
цена (€/м2)		2,6 €/кв.м	3,1 €/кв.м	3,9 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1 080,00 кв.м	1 000 кв.м 2%	1 160 кв.м 2%	850 кв.м 2%
местоположение	с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия 0%	с.Горна Митрополия 0%	с. Ставерци 0%
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%
Локална инфраструктура	изградена	изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-13%	-13%	-13%
Приравнена цена	2,8 €/кв.м	2,2 €/кв.м	2,7 €/кв.м	3,4 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				2 992 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Резултатите от оценката са следните:

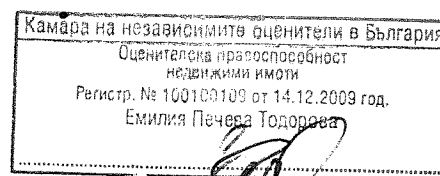
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	2 992 €	100%
Изчислена пазарна стойност	2 990 €	

Пазарна стойност (евро)

2 990 €

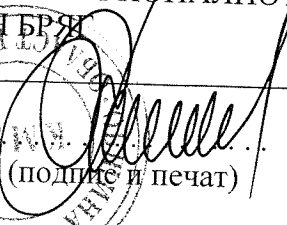
Пазарна стойност (лв.)

5 850 лв.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯЗ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ: 
(подпис и печат)

КМЕТ: Р. Пенков
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ 145

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: 82

.....

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 1428

ЗА ОБЩИНСКА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

Регистър :

Картотека :

Досие (РЗ) :

1. Дата на съставяне	31.08.2006 г
2. Правно основание	На основание чл. 2 ал. 1 т. 1 от ЗОС
3. Вид и описание на имота	Незастроен , новообразуван парцел от 1 080 кв.м , отреден за жилищно строителство.
4. Местонахождение на имота	Телиш, кв. 8 а, парцел V I
5. Граница на имота	Изток - мера Запад: - улица Север - парц. V , кв. 8а Юг - улица
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	2 255 лв.
7. Бивш собственик на имота	няма
8. Съсобственици - име, адрес	
9. Номер и дата на съставени по-рано актове	няма

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с. Телиш

11. Разпоредителни действия с имота/част от имота

12. Актосъставител (трите имена и длъжност):

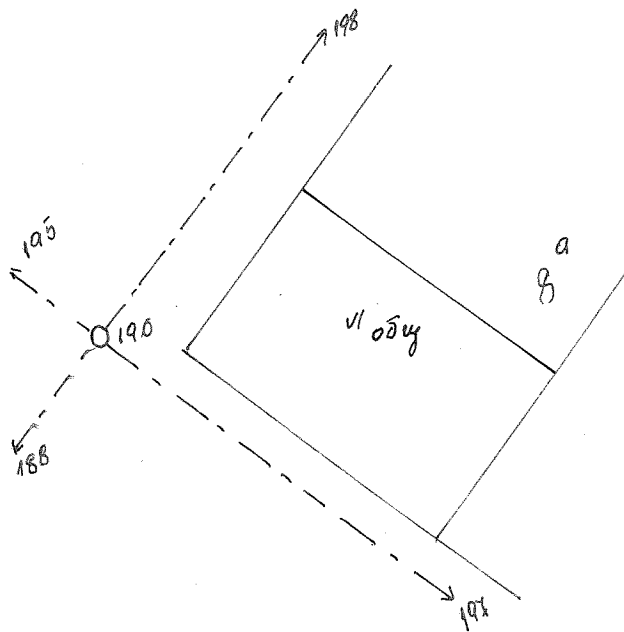
инж. Соня Димитрова Йовкова - Ст.експерт "ОБС"



/Подпис/

13. Забележки:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОТДЕЛ „ТСУ“
СКИЦА № <u>114</u> УПИ <u>VI-Общ</u> кв. <u>8⁹</u> Гр./с. <u>Тележиш</u> Област Плевен Скицата е необходима за <u>общ. соб.</u> Мащаб 1: <u>1000</u>



Имотът е собственост на Общински

 Съгласно

 Такса Квитанция № СЛ 291
 Мястото заема
 Отчуждава се
 Остава
 Придава се
 Урегулирано 1080 м²

Уличната регулация е одобрена със
 Заповед № РД-01-03-668/1999г.
 Дворищната регулация е одобрена със
 Заповед № РД-01-03-668/1999г.
 Копирал
 Изчислил
 Забележка
 Проверил
 Гр. Тележиш , дата 26.04.2002





Изх. № 6510047717 / 28.04.2021 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 № 000414154 235, находящ се в 5990 с.ТЕЛИШ, планоснимачен номер от 1999 квартал 8А, УПИ парцел VI одобрен през 1999 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 080,00		1/1	4 040,30	4 040,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 4040.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 4040.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

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

Задълженията са по декларация по чл.17 с вх.№ F28470 / 26.05.2010, партида M0437033_100526

Име, презиме, фамилия

ЕИК по БУЛСТАТ 000414154 Общо по вид задължение,
лв.

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

000414154

Няма непогасени
задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2021 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).

