



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



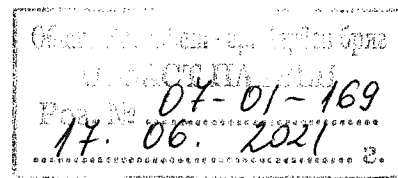
З/а
ОЗГВС

17.06.2021

06-00-177

15.06.2021

ДО
Г-Н ПЕТЬО КОСТОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



Предложение

От д-р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Учредяване на възмездно, безсрочно отстъпено право на строеж за изграждане на офис-пристройка от 46 кв. м. към самостоятелен обект - СНЕК-БАР с идентификатор 80501.805.259.16.1, върху част от имот - частна общинска собственост с идентификатор 80501.805.259 по КК и КР на град Червен бряг, актуван с АОС № 1254/30.01.2004 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Постъпило е заявление с рег. № 44-П-66/15.02.2021 г., от Петко Тодоров от гр. Червен бряг, с което желае да му бъде учредено право на строеж за изграждане на **ПРИСТРОЙКА ЗА ОФИС от 46 кв. м.** към съществуваща собствена на лицето сграда СНЕК-БАР с идентификатор 80501.805.259.16.1, находящ се в сграда № 16, разположена в УПИ- общинска собственост, парцел IX, в кв. 70 с идентификатор 80501.805.259, актуван с АОС № 1254/30.01.2004 г., находящ се в гр. Червен бряг, ж.к. „Победа“, блоково пространство на блок 3 и 4. Помещението ще се използва като офис за услугите на ИЗИПЕЙ и Спорт-тото, с които лицето има подписани договори за съвместна дейност.

Застроената част на **ПРИСТРОЙКАТА е 46 кв. м.** – общо с входната площадка и стъпалата, от които 13.75 кв. м. допълнително застрояване и 32.25 кв. м. съществуваща площадка над част от подземното ниво, съгласно представен от Възложителя – Петко Тодоров идеен инвестиционен проект и виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината.

Стойността на правото на строеж/пристрояване/ е в размер на **980 /деветстотин и осемдесет/ лева**, съгласно изготвена пазарна оценка от вещо лице, независим лицензиран оценител.

Във връзка с изложеното, на основание чл. 75, ал. 1 от Правилника за организация и дейността на Общински съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, чл. 21, ал. 1, т. 8, чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 38, ал. 2 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 180 от ЗУТ, чл. 53, ал. 3 б „в“ и ал. 7 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет-гр. Червен бряг да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

I. Дава съгласие да се учреди на Петко

Тодоров от град Червен бряг, :

възмездно, безсрочно отстъпено право на строеж/пристрояване от 46 кв. м., представляващи част от УПИ с идентификатор 80501.805.259 - частна общинска собственост, целият с площ от 12400 кв. м., актуван с АОС № 1254/30.01.2004 г., а по скица на СГКК – Плевен с площ от 11419 кв. м., за допълващо ново изграждане на **ПРИСТРОЙКА ЗА ОФИС ОТ 46 кв. м.** към съществуваща собствена на лицето сграда СНЕК-БАР с идентификатор 80501.805.259.16.1, в сграда № 16, находяща се в град Червен бряг, ж.к. „Победа“, парцел IX, кв. 70 по плана на града, блоково пространство на блок 3 и 4.

II. Приема пазарна оценка на отстъпеното право на строеж в размер на **980 /деветстотин и осемдесет/ лева**, съгласно заключението 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 за учредяване на възмездно, безсрочно отстъпено право на строеж за изграждане на **ПРИСТРОЙКА ЗА ОФИС ОТ 46 кв. м.** към съществуваща собствена на лицето сграда СНЕК-БАР с идентификатор 80501.805.259.16.1, в сграда № 16, разположена върху част от поземлен имот – частна общинска собственост, парцел IX, кв. 70 с идентификатор 80501.805.259 по КК и КР на град Червен бряг, актуван с АОС № 1254/30.01.2004 г., целия с площ от 12400 кв. м., а по скица на СГКК с площ от 11419 кв. м.

Приложения:

Копие от заявление рег. № 44-П-66/15.02.2021 г.;

Копие на АОС № 1254/30.01.2004 г. на имот с идентификатор № 80501.805.259;

Копие от кадастрална скица на имот с идентификатор № 80501.805.259, имот с идентификатор 80501.805.259.16 и Схема на обект с идентификатор 80501.805.259.16.1.

Копие от нотариален акт за собственост на обект Снек-бар идент. 80501.805.259.16.1



С уважение,
Д-Р ЦВЕТАВ КОСТАДИНОВ
Кмет на Община Червен бряг



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Април I" № 1, тел.: +359 659 927-00, fax: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



САМЪН КЪМ ХОРАТА

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

44-П-66
15.02.21

ЗАЯВЛЕНИЕ

От: Метко Тодоров

Адрес: гр. Червен бряг

Телефон:

Представител на:

/наименование на фирмата/

Със седалище и адрес на управление:

ЕИК

Г-н кмет,

Желая да ми бъде учредено право на строеж (надстрояване, пристрояване) върху общинска земя, представляваща имот, находящ се в УПИ парцел IX, квартал 70, идентификатор № 30501805258.16.1, находящ се в гр. Червен бряг, ул. № 3 и 4, по плана на гр. Червен бряг право за изграждане на строф от 16 кв. м на СНЕК-ВАР офис и строителство и самостоятелен обект - СНЕК-ВАР.

- ПРИЛАГАМ: 1. Копие от действащия ЗРП;
2. Работен проект;
3. Разрешение за строеж.

Надявам се, че молбата ми ще бъде уважена.

Срок: 3 месеца

ДАТА: 15.02.2021

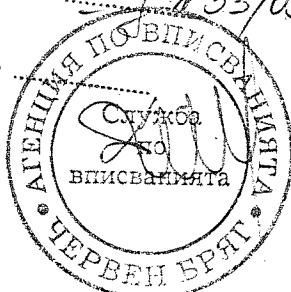
ПОДПИС: [Signature]

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ: ЧЕРВЕН БРЯГ

х. рег. № 360 от 31.01.2005 г.
 50 том 1-р 453/05
 На партида ата книга
 том 82 стр.
 ПРЕД

ОДОБРЯВАМ: _____
 (подпис и печат)
 КМЕТ: ОУМЕН ДЕНКОВ
 (име и фамилия)



Регистър 0
 Картотека 0
 Досие (РЗ) 0

АКТ № 1254
ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

на недвижим имот, находящ се в гр. Червен Бряг
 Урегулиран поземлен имот IX кв. 70

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	30. 1. 2004 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На осн. чл. 2 ал. 1 т. 4 от ЗОС и параг. 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен жилищен парцел от 12 400 кв. м, отреден за обществено жилищно строителство, магазини и гаражи. В парцела са построени жилищни блокове : бл. 3/70 и бл. 4/70
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	няма
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - име, адрес	
6. № и ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	гр. Червен Бряг Квартал 70; Парцел IX
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ИЗТОК - парц. X и парц. XI кв. 70 ЗАПАД - улица СЕВЕР - улица ЮГ - улица

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

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

На осн. Реш. на Общ. съвет № 219/01.12.2004 год. Община Ч. бряг отстъпва право на строеж от 106,50 кв.м в/у общински имот, съгл. "Договор за отст. пр. на стр. № 98-00-55/31.01.2005 г. на Николай Костов, 18 от гр. Ч. бряг.

Ст. експерт "ОБС":

/инж. С. Йовкова/

Съгласно анекс към договор № 98-00-55/31.01.2005 г. Община Ч. бряг отстъпва допълнително възмездно право на строеж върху 78,00 кв.м на Николай Костов, ЕГН 5802244128 от гр. Червен бряг.

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

/инж. С. Йовкова/

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

инж. Соня Димитрова Йовкова - Гл. експерт "Общинска собственост"

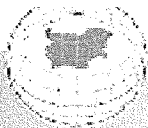
(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Към т. 10 от акта:
Съгласно договор № 98-00-437/02.08.2006 г. Община Ч. бряг отстъпва допълнително възмездно право на строеж в/у 61,00 кв.м на Веселина Никова от гр. Червен бряг.

Ст. експерт "ОБС":

/инж. С. Йовкова/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ. Стамболийски" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-634681-14.06.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **80501.805.259**

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

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-2/20.01.2005 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
26.03.2018 г.

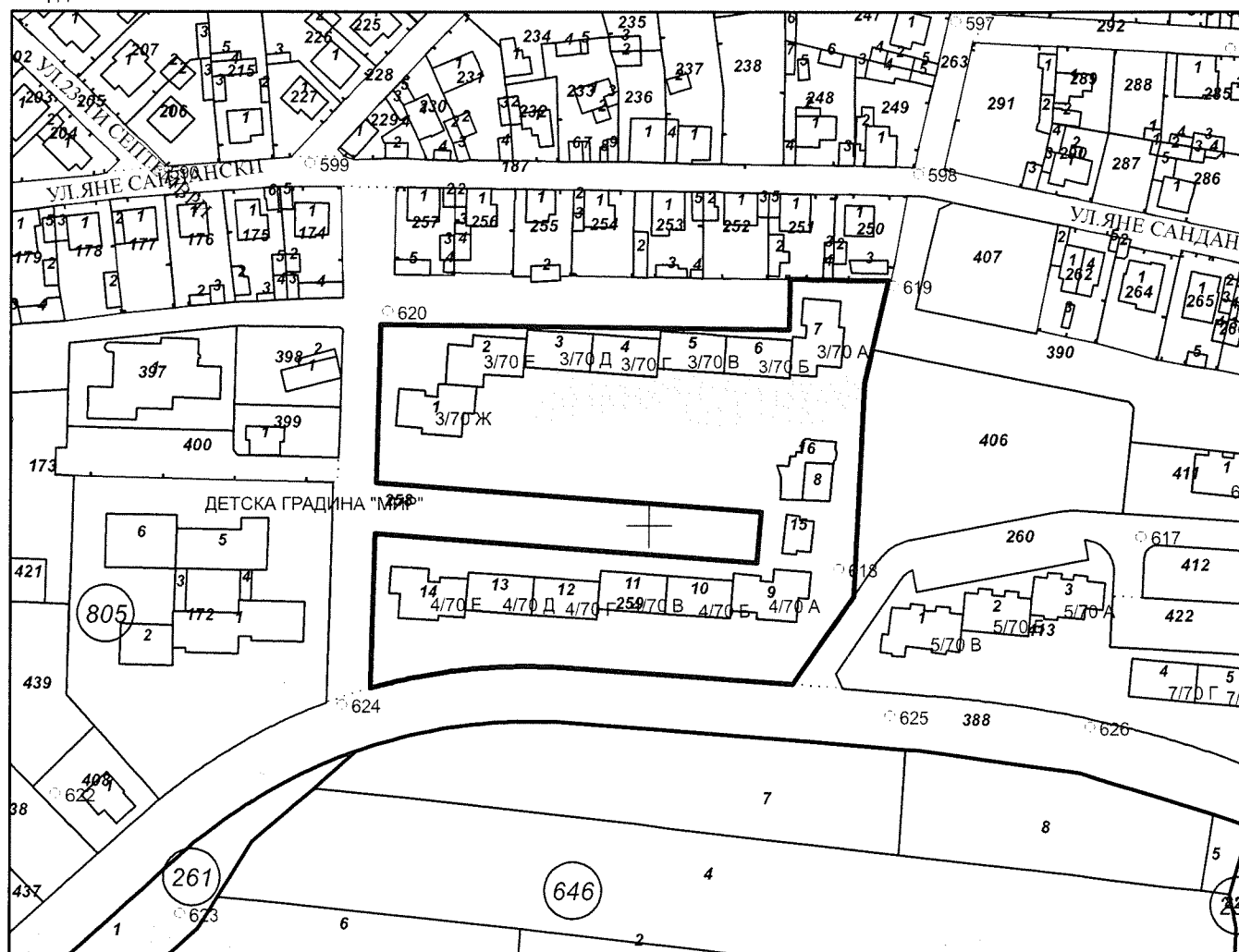
Адрес на поземления имот: **гр. Червен бряг, ж.к. "Победа"**

Площ: **11419 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Комплексно застрояване**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **805.259**, квартал: **70**, парцел: **IX**

Скица № 15-634681-14.06.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-320734-14.06.2021 г.

ДЕСИСЛАВА ГОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

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



Съседни: 80501.805.388, 80501.805.260, 80501.805.390, 80501.805.406, 80501.805.250, 80501.805.251,
80501.805.258

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000414154, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 80501.805.259.1: застроена площ 240 кв. м, брой етажи 7, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
2. Сграда 80501.805.259.2: застроена площ 240 кв. м, брой етажи 7, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
3. Сграда 80501.805.259.3: застроена площ 189 кв. м, брой етажи 7, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
4. Сграда 80501.805.259.4: застроена площ 190 кв. м, брой етажи 7, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
5. Сграда 80501.805.259.5: застроена площ 189 кв. м, брой етажи 6, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
6. Сграда 80501.805.259.6: застроена площ 189 кв. м, брой етажи 6, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
7. Сграда 80501.805.259.7: застроена площ 239 кв. м, брой етажи 6, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
8. Сграда 80501.805.259.8: застроена площ 79 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
9. Сграда 80501.805.259.9: застроена площ 239 кв. м, брой етажи 8, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
10. Сграда 80501.805.259.10: застроена площ 189 кв. м, брой етажи 8, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
11. Сграда 80501.805.259.11: застроена площ 190 кв. м, брой етажи 8, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
12. Сграда 80501.805.259.12: застроена площ 189 кв. м, брой етажи 7, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
13. Сграда 80501.805.259.13: застроена площ 189 кв. м, брой етажи 7, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
14. Сграда 80501.805.259.14: застроена площ 241 кв. м, брой етажи 6, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна
15. Сграда 80501.805.259.15: застроена площ 74 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство
16. Сграда 80501.805.259.16: застроена площ 133 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за обществено хранене



Скица № 15-634681-14.06.2021, издадена въз основа на
заявление с входен № 01-320734-14.06.2021 г.

ДЕСИСЛАВА ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ. СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-588099-02.06.2021 г.

с идентификатор 80501.805.259.16

*ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ ПО ЧЛ. 7
НА ИДЕЕН АРХИТЕКТУРЕН ПРОЕКТ
ВЪЗВЪЗКА С ЧЛ. 180 ОТ ЗУП
(ЗА УЧРЕЖДАНЕ ПРАВО НА СТРОИТЕЛСТВО)*

*Гл. арх. [подпис]
08.06.2021 г.*



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

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-2/20.01.2005 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е със
Заповед 18-5212-25.06.2018 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПЛЕВЕН

Адрес на сградата: ...

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **80501.805.259**

Застроена площ: **133 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **1**

Назначение: **Сграда за обществено хранене**

Координатна система ККС2005

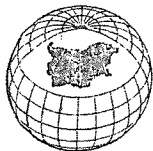


Скица № 15-588099-02.06.2021 г. е изготвена въз основа на
заявление с входящ № 01-296758-02.06.2021 г.

Ива Веселинова Вейнева



Подписан с квалифициран електронен подпис АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
DN: O=D 254 97 E=NTB@130362903, C=BG, CN=АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, C=BG, CN=АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, OC=qualified-legal-ca



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН

5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ.СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-322351-14.04.2020 г.
НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор **80501.805.259.16.1**

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

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-2/20.01.2005 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект
от **15.04.2019 г.**

Адрес на имота: **гр. Червен бряг, ж.к. "Победа", ет. -1, обект снен бар**

Самостоятелният обект се намира на етаж **-1** в сграда с идентификатор **80501.805.259.16**,

предназначение: **Сграда за обществено хранене**

градата е разположена в поземлен имот с идентификатор **80501.805.259**

Предназначение на самостоятелния обект: **За обществено хранене**

Брой нива на обекта: **2**

Посочени в документа площи: **109.00, 133.00 кв.м**

Прилежащи части: ...

Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **няма**

Под обекта: **няма**

Над обекта: **80501.805.259.16.1**

Гр. Черв

По када

на ИСТ

Послед

от 15.04.2019

Адрес

Ниво: **2**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **няма**

Под обекта: **80501.805.259.16.1**

Над обекта: **няма**

Посочени в

Прилежащи

Ниво: **1**

Стар идентификатор: **няма**

На същия етаж

Под обекта

Собственици по данни от КРНИ:

1. ПЕТКО-ПЕТКОВ ТОДОРОВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 90 том 2 рег. 552 дело 284 от 25.03.2019г., издаден от Служба по вписванията

гр. Червен бряг

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

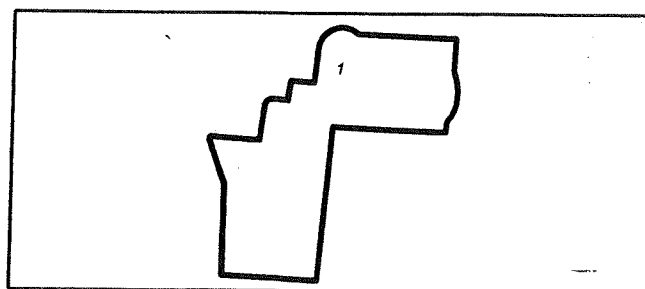
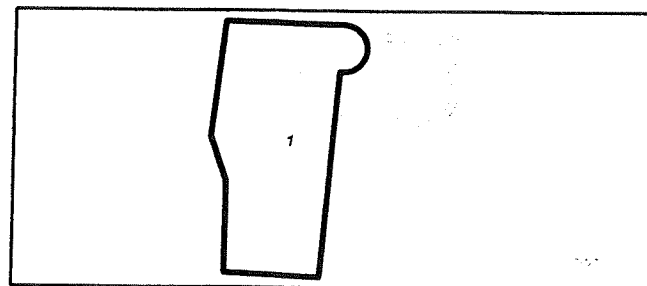
Съседни

На същия

Под обекта

Над обекта

Схема № 15-322351-14.04.2020 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-158761-13.04.2020 г.



/инж. Павлина Иванова/



Intertek

ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

ОБЕКТ

ПРАВО НА СТРОЕЖ НА **46 КВ.М** ПРИСТРОЙКА ЗА ОФИС

АДРЕС

гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа",
идентификатор 80501.805.259

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

- ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ПРИСТРОЙКА ОФИС -

ефективна дата на оценката -
изпълнител -

Плевен, 14, юни, 2021г.
колектив с ръководител инж.Емилия Тодорова

I. Резюме на доклада

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

"Експрес инженеринг"ЕООД

Общи данни

Ефективна дата на оценката -	- 14.06.2021г.
Фиксинг на БНБ за 1 Евро -	- 1,955830 лв. за 1 Евро
Обект -	- Право на строеж върху 46 кв.м на Пристройка ОФИС в поземлен имот с идентификатор 80501.805.259
Адрес -	- гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Победа"
Собственик -	- ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
Площ на поземления имот -	- 11 419 кв.м
Застроена площ сграда /м ² / -	- 46 кв.м
РЗП сграда /м ² / -	- 46,00 кв.м

Резултати от оценката

Стойност на имота по метода на Негели	490 €
Стойност на имота по метода на поземления дял	500 €

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

500 €
980 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

Изготвил оценката:

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100109 от 14.12.2009 год.
Емилия Печева-Тодорова

/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	6
12. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	6
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	6
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	6
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	7
1. МЕТОД НА НЕГЕЛИ	7
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 върху **46 м²** за Пристройка ОФИС в поземлен имот с идентификатор 80501.805.259, находящ се в гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа".

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

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

В извършването на оценката участваха 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 46 м² за Пристройка ОФИС 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

14 юни 2021 год.

- извършен оглед на обекта от инж.Е.Тодорова на дата 14.06.2021г.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява – **право на строеж върху 46 м²** за Пристройка ОФИС в поземлен имот - общинска собственост. Имотът се идентифицира като:

- Право на строеж за Пристройка ОФИС със застроена площ 46 м² в ПИ с идентификатор 80501.805.259.

Административен адрес – гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа".

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поземленият имот, в който се учредява ПРАВО НА СТРОЕЖ върху 46 м² за Пристройка ОФИС и идентифициращ се, както е описан по-горе, е изцяло общинска собственост – на Община Червен бряг.

На оценителя бяха предоставени следните документи:

- Одобрен архитектурен проект за Пристройка ОФИС рег.№ 44-П-66(2)/12.05.2021г. от Община Червен бряг.
- Скица на поземлен имот №15-588099-02.06.2021г. от СГКК Плевен с виза за проектиране по чл.140 на идеен архитектурен проект във връзка с чл.180 от ЗУТ (за учредяване право на строеж) от 08.06.2021г. на Гл.архитект на 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 гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к.»Победа». Районът е сред предпочитаните от обикновени и с по-големи възможности инвеститори в недвижими имоти. Районът има много 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, търговски и административни 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 гр.Червен бряг и околните селища се осъществява по добре поддържана пътна мрежа.

Сграден фонд

Районът е застроен с жилищни, търговски и административни 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 с идентификатор 80501.805.259 има реално очертани граници.

Форма и релеф: Теренът е равнинен.

Техническа обремененост: Теренът е застроен. 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 проводи/, както и от надземни такива /далекопроводи, топлопроводи, газопроводи и др. от местната или националната преносна мрежа/.

За земната основа са правени специални геоложки проучвания. 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 жилищен район в гр.Червен бряг, обл.Плевен, ж.к."Победа". Теренът има пропорции, размери, местоположение и градоустройствен статут, в който е заложена потенциална възможност за отреждане на оптимално застрояване с нискоетажна сграда за обществено обслужване. В района на имота има техническа възможност за включване на бъдещия строеж към съществуващите основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел.захранване, ВиК, път/.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **14.06.2021г.** 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:

- ✓ Одобрен архитектурен проект за Пристройка ОФИС рег.№ 44-П-66(2)/12.05.2021г. от Община Червен бряг.

- ✓ Скица на поземлен имот №15-588099-02.06.2021г. от СГКК Плевен с виза за проектиране по чл.140 на идеен архитектурен проект във връзка с чл.180 от ЗУТ (за учредяване право на строеж) от 08.06.2021г. на Гл.архитект на Община Червен бряг

- Международни 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 вилчки, 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 подземни 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 подземни етажа.
 8. Както в клас 7., но на най-луксозни места в големите градове, като Берлин, Мюнхен, Кьолн, Франкфурт, Щутгарт, Хановер.
- В. Транспортна обвързаност с големия град.

Категория по местоположение

1. Парцели с отдалечено и особено неблагоприятно транспортно местоположение. Улици 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 МЛС 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 /мебелест, 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. Ълови 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 застрояване 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.плот 20%

Мин.озеленяване 20%

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

- 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 корекциите, 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
01	Площ на парцела	11 419 кв.м	1 574 кв.м	1 452 кв.м	1 220 кв.м
02	РЗП на сградата	46 кв.м	218 кв.м	360 кв.м	450 кв.м
03	Продажна цена	?	19 000 €	32 000 €	39 000 €
04	Продажна цена (евро/кв.м)	?	87,2 €/кв.м	88,9 €/кв.м	86,7 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени:

05	Местоположение	Отлично	Отлично		Отлично		Отлично	
06	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
07	Градоустройствен статут	Регулиран терен	Регулиран		Регулиран		Регулиран	
08	Транспортна достъпност	мн.добра	мн.добра		мн.добра		мн.добра	
09	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
10	Водопровод	да	да		да		да	
11	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
12	Канализация	да	да		да		да	
13	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
14	Големина на парцела	11 419 кв.м	1 574 кв.м		1 452 кв.м		1 220 кв.м	
15	Корекция		-5%	-4 €	-5%	-4 €	-5%	-4 €
16	Степен на завършеност		100%		100%		100%	
17	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
18	Приравнена цена Евро/кв.м		83 €/кв.м		84 €/кв.м		82 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност по метода

3 800 €

83 €/кв.м

Метод на Негели

Ключове по местонахождението

А	Обща ситуация	3
Б	Интензивност на използване	4
В	Транспортна връзка с голям град	4
Г	Жилищен сектор	
Д	Занаяти, офиси, търговия	5
Общ брой ключове		4

Е	Повишаващи фактори	0
Ж	Редуциращи фактори	0

Изчислена категория по местоположение

4,0

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

13,00%

Пазарна стойност на застроения имот

3 800 €

Стойност на земята по метода

490 €

Метод на поземления дял	
Пазарна стойност на завършения обект	5 520 €
Дял на правото на строеж от стойността на обекта	12%
Стойност на правото на строеж към датата на завършване	662 €
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	1,33
Настояща стойност на правото на строеж сграда	500 €

АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Право на строеж върху 46 кв.м на Пристройка ОФИС в поземлен имот с идентификатор 80501.805.259

гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Победа"

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на Негели	490 €	30%
03	Метод на поземления дял	500 €	70%
04	Изчислена крайна пазарна стойност	497 €	

Крайна Пазарна стойност на имота

500 €

Заверка на доклада от експерт-оценителя:

