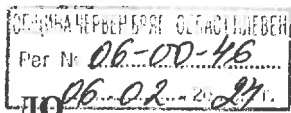


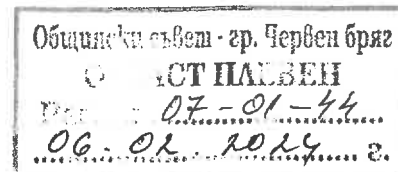


ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



3а
06353C
06.02.2024г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от АТАНАС АТАНАСОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Приемане на пазарна оценка и продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Девенци, ул. „Ниш“ № 10 съгласно АОС № 3325/28.12.2023 г., отреден за жилищно строителство, включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2024 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Постъпило е заявление с рег. № 44-Й-99/16.10.2023 г. от лицето Йохан Цветанов от гр. Червен бряг, собственик на жилищна сграда, находяща се в с. Девенци, ул. „Ниш“ № 10, построена с отстъпено право на строеж в Поземлен имот I-129 с площ 1300 кв. м, в кв. 11 по плана на с. Девенци от 1988 г., актуван с АОС № 3325/28.12.2023 г. с искане да закупи поземления имот, върху който е построена сградата.

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 от ЗОС, чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 47 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет- Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да бъде извършена продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Девенци, ул. „Ниш“ № 10, представляващ Поземлен имот I – 129 с площ от 1300 кв. м., в кв. 11 по плана на с. Девенци от 1988 г., актуван с АОС № 3325/28.12.2023 г., отреден за жилищно строителство, включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2024 г.

2. Приема пазарна оценка за продажба на имота, описан в т. 1, в размер на 6360.00 лв. /шест хиляди триста и шестдесет лева/ без ДДС.

3. Дава съгласие да бъде извършена продажба на имота, описан в т. 1. на лицето Йохан Детелинов Цветанов **без провеждане на търг или конкурс**, съгласно чл. 35, ал. 3 от ЗОС във връзка с чл. 47 от НРПУРОИ.

4. Възлага на Кмета на Община Червен бряг да издаде **заповед** и подпише **договор за покупко-продажба** на имот-частна общинска собственост, находящ се в село Девенци, ул. „Ниш“ № 10, представляващ Поземлен имот I– 129 с площ от 1300 кв. .м., кв. 11 по плана на селото от 1988 г., актуван с АОС № 3325/28.12.2023 г. с **лицето Йохан Цветанов** от с. Девенци, **собственик** на законно построената в имота жилищна сграда съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 170, т. II, рег. № 3473, дело № 240/09.10.2023 г. на нотариус Ясен Янев, рег. № 022 на НК.

Приложение: Копия на:

1. Заявление рег. № 44-Й–99/16.10.2023 г.;
2. Нот. акт за продажба № 170, т. II, рег. № 3473, дело № 240/09.10.2023 г. на нотариус Ясен Янев, рег. № 022 на НК.
3. АОС № 3325/28.12.2023 г.;
4. Удостоверение за административен адрес на кметство село Девенци;
5. Скица на имота;
6. Данъчна оценка;
7. Доклад за пазарна оценка

С уважение,

АТАНАС АТАНАСОВ

Кмет на Община Червен бряг





ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

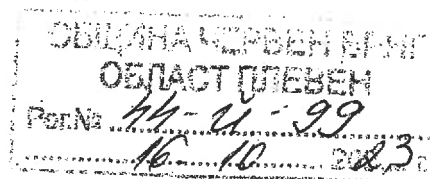
Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Април" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



САМЪТ КЪМ КОРАТА

ДО

КМЕТА НА ОБЩИНА
ЧЕРВЕН БРЯГ



ЗАЯВЛЕНИЕ

От

Йохан

Уветанов

Адрес за кореспонденция:

г. Червен бряг

Телефон: 0876152050

email: yohantsvetanov@gmail.com

Представител на

/наименование на фирмата/

Със седалище и адрес на управление:

ЕИК

Г-н Кмет,

Моля, да ми бъде разрешено да закупя недвижим имот - нежилищна
(жилищна) общинска собственост, находящ се в с. Зевенчу

и представляващ земя в УРЧ 1-129 кв. 11 и 11-129

Такса: 5,00 лв. при заявяване на услугата.

Срок: 3 месеца.

ДАТА: 16.10.2023г.

ПОДПИС:

Нотариална такса по ЗНот.

Удостоверяван
материален интерес:

1626.40 лв.

Пропорц. такса: 52 лв.

Обикн. такса: 20 лв.

Доп. такса: Ясен 20 лв.

Всичко: Янев 20 лв.

Сметка № Район на действие 2023

Кв. № РС-Червен бряг Т.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. рег. № 2343 от 09-10-2023

Акт. № 87 том III дело №

1473/2023

Партидна книга: том Стр.

Такса за вписване по ЗДТ: 20

..... лв.

Кв. № от Т.

.....



НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО – ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 170 том II рег. № 3473 дело № 240 от 2023 година

Днес на 09.10.2023г. /девети октомври, две хиляди двадесет и трета година/, пред мен ЯСЕН ЯНЕВ-нотариус рег.№ 022 с район на действие, района на РС-Червен бряг в кантората ми в същия град се явиха: МЕРИ А ИВАНОВА, постоянен адрес гр. Червен бряг,

издадена на 18.08.2010г. от МВР Плевен от една страна като ПРОДАВАЧ и от друга ЙОХАН ЦВЕТАНОВ с , постоянен адрес гр. Червен бряг, ул. „Цар , притежаваш

от МВР Плевен като КУПУВАЧ и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. МЕРИ ИВАНОВА продава на ЙОХАН ЦВЕТАНОВ, следния свой собствен, недвижим имот:

ЖИЛИЩНА СГРАДА, построена с отстъпено право на строеж в Поземлен имот - общинска собственост с площ на имота от 1300 кв.м, находяща се в землището на с. Девенци, ул. „Нип“ № 10, отразен по представена Скица № 348/28.09.2023г., съставляващ имот с планоснимачен № 129, за който е отреден парцел I /първи/, в стр. кв. 11 /единадесет/, утвърден със Заповед № 1091/1988г. по ЗРП на селото, като процедурите по прилагане на плана не са проведени, при граници на целия имот: улица, улица, п. II-129, п. III-128 за сумата от 1626.40 лева /хиляда шестстотин двадесет и шест 0.40/, която е получена от продавача изцяло и в брой.....

2. ЙОХАН ДЕТЕЛИНОВ ЦВЕТАНОВ, заяви, че купува имота подробно описан в пункт първи на настоящия нотариален акт за сумата от 1626.40 лева, която е предал на продавача изцяло и в брой.....

Данъчната оценка на имота, видно от У-е № 6510059535/27.09.2023г. на община Червен бряг е 1626.40 лева /хиляда шестстотин двадесет и шест 0.40/.....

След като се уверих, че продавачът е собственик на продаваемия имот и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих настоящия нотариален акт, който се прочете на страни те и след одобрението им се подписа от тях и от мен-нотариуса.....

Участниците в нотариалното производство декларират, че сумата посочена в настоящият нотариален акт е действително уговореното плащане по сделката.....

При съставянето на настоящия нотариален акт, бяха представени: Нот. акт № 77, том VII, рег. № 3602, дело № 437/2012г. на нотариус с рег. № 022 РС Червен бряг, вписан с Акт № 141, том V, рег. № 2453, дело № 944/2012г. на СВ при РС Червен бряг, Нот. акт № 127, том I, рег. № 474, дело № 10/2020г. на нотариус с рег. № 022 РС Червен бряг, вписан с Акт № 24, том I, рег. № 159, дело № 23/2020г. на СВ при РС Червен бряг, описаните Данъчна оценка и Скица,

Д-ции по чл.25,ал.8 от ЗННД, Д-ции по чл.264, алІ от ДОПК, Вн.б. платени такси.

ПРОДАВАЧ:

[Signature]

Мерти

Иванова

КУПУВАЧ:

[Signature]

Сюхан

Уветаков

НОТАРИУС:



Служба по вписванията гр. Червен бряг

Вх. рег. № 3026 1284 2023 г.

Акт № 148 том X / дело № 1964 / 2023

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кв. № _____

Служба по вписванията



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ:



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Атанас Атанасов

(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Усен Усенкова
(име, фамилия)

АКТ № 3325

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.12.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 във вр. с чл. 58, ал. 5 от ЗОС, Заповед № РД-14-284/05.10.2005 г. на Областен управител на област Плевен и § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот I - 129 /първи - сто двадесет и девет/ с площ от 1300 кв. м /хиляда и триста квадратни метра/ в кв. 11 /единадесет/ по плана на с. Девенци, одобрен със Заповед 1091/1988 г., отреден за жилищно строителство.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Девенци, община Червен бряг, област Плевен, ул. "Ниш" № 10, кв. 11, ПИ I-129.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	От две страни улици, имот II-129 и имот III-128
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2964.00 лв. /две хиляди деветстотин шестдесет и четири лева /
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 2345/23.04.1963 г.

КМЕТСТВО С.ДЕВЕНЦИ

Служебно
04.12.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Кметство с. Девенци, община Червен бряг издава следното удостоверение в уверение на това, че имот с номер УПИ-I-129 в строителен квартал №11 има административен адрес с. Девенци ул. „Ниш“ № 10

Настоящото удостоверение се издава, да послужи при необходимост.

Специалист „ГРАО“
С. Маринова





КМЕТСТВО СЕЛО ДЕВЕНЦИ

с. Девенци, общ. Червен бряг, обл. Плевен, e-mail: kmetstvo.devents@abv.bg
моб. тел 0882900463, 0882900464

ДО
Г-н АТАНАС АТАНАСОВ
КМЕТ
НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изх. №10-04-55/05.12.2023г

СТАНОВИЩЕ ОТ ГАЛИН ИВАНОВ ЯНЧЕВ КМЕТ НА КМЕТСТВО С. ДЕВЕНЦИ

Относно: Закупуване на общински недвижими имоти в с. Девенци.

Господин Атанасов,
Във връзка с Ваше писмо изх. №09-00-784/04.12.2023г. за закупуване на общински недвижими имоти представляващи УПИ –I-129. с площ от 1300кв.м и УПИ-II-129 с площ от 680кв.м в квартал 11 по плана на с. Девенци давам следното становище:

Изразявам съгласие следните общински имоти да бъдат продадени.

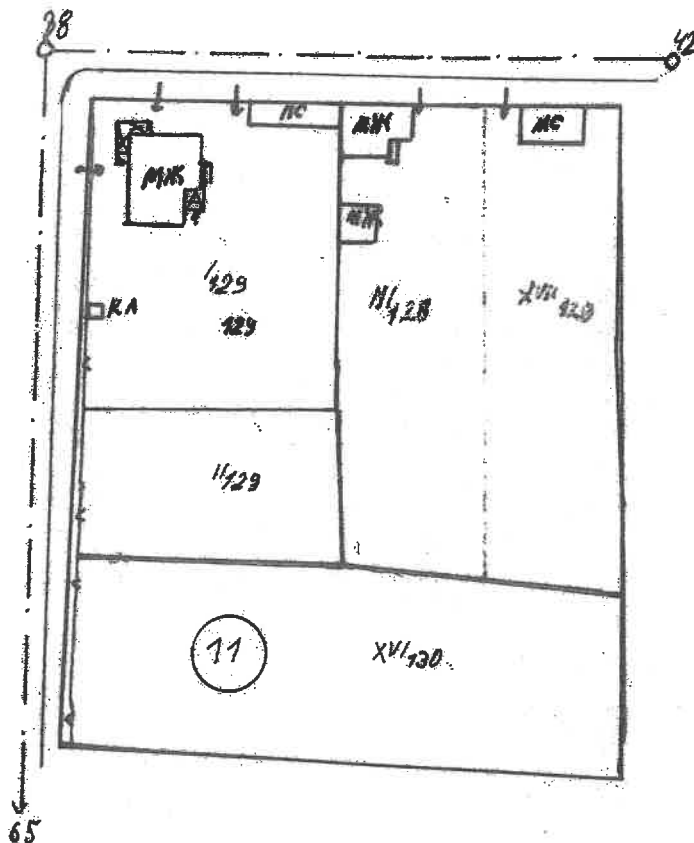
Приложение: Удостоверения за административен адрес.

Кмет на кметство с. Девенци:

/Галин Янчев/

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ДИРЕКЦИЯ ТСУ

СКИЦА № 380
ули. 1-129, кв. 11
Гр./с. Дебелци Област Плевен
Скицата е необходима за СЛУЖБНО
Мащаб 1:



Собственост на ИОХАН
ИВАНОВ НАЗ НОЗ. 10.2013г. в сграда
АДК-2345/1968г. - 30м²
Съгласно 3-НЧЕ
2.6-00-1237/01.11.2023г.
Такса Квитанция №
Мястото заема 199г. за МНОТ Д/129
Отчуждава се 15 от имот 5-129
Остава 1980 м²
Придава се
Урегулирано 2 г. 1-129-1300 м² по 1-129-680 м²

Уличната регулация е одобрена със
Заповед № 1031/1988г.
Дворичната регулация е одобрена със
Заповед № 1031/1988г.
Копирал
Изчислил
Забележка ПРОЦЕДУРИТЕ ПО
ПРИЛАГАНЕ НА ПЛАНА
НЕ СА ПРОВЕДЕНИ
Проверил
Гр. Ч. БРЗГ, дата 14.11.2023г.

Изх. № 6510062632 / 17.01.2024 г.
РНУ: ca48860d-1a59-4da5-a25a-67f9c027999b

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 257, находящ се в 5995 с.ДЕВЕНЦИ , планоснимачен номер 129 от 1988 квартал 11, УПИ парцел I одобрен през 1988 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:	1 300,00		1/1	2 964,00	2 964,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 2964.00 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 2964.00 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ - собственик	000414154	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2024 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).

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



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
УПИ I-129, кв.11

Въложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Оценка на недвижим имот

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Резюме на доклада

Общи данни

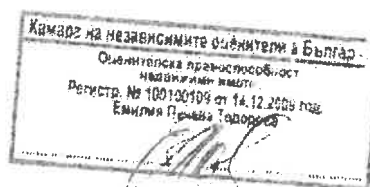
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - 26.01.2024 г.
Дата на огледа - 26.01.2024 г.
Документи - Акт за частна общинска собственост №3325/28.12.2023 г., вписан в Служба по вписванията Червен бряг вх.рег.№3006, Акт №177, том X, дело №1964/29.12.2023г.
Скица от Община Червен бряг - № 380/14.11.2023 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Ниш" №10, УПИ I-129, кв.11
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1,300.00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	3,246 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	3,250 €	2.50 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	6,360 лв.	4.89 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Ниш" №10, УПИ I-129, кв.11

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

26.1.2024 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

- Документи: Акт за частна общинска собственост №3325/28.12.2023 г.,
вписан в Служба по вписванията Червен бряг
вх.рег.№3006, Акт №177, том X, дело №1964/29.12.2023г.
- Скица от Община Червен бряг: № 380/14.11.2023 г.
- Данъчна оценка на имота
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

1. Правно състояние на обекта на оценката

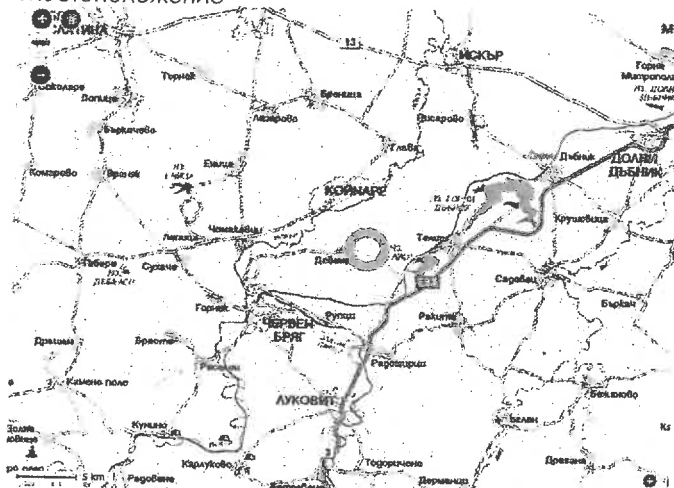
Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

Поземлен имот I-129 с площ 1300 кв.м, в кв.11 по плана на с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, одобрен със Заповед №1091/1988год., 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.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 13 км от гр.Червен бряг и на 46 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 1300 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона.
Имотът граничи с улица.

Предмет на настоящата оценка е само поземления имот.

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 | - | до 10м |
| Площ на поземлен имот | - | 1,300 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.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Н-ш" №10,

УПИ I-129, кв.11

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/pca/i/mot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&link=6f64k&fl=1	https://www.imot.bg/pca/i/mot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&link=6f64k&fl=1	https://www.imot.bg/pca/i/mot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&link=6f64k&fl=1
продажна цена		3,300 €	4,200 €	4,440 €
цена (€/м2)		2.8 €/кв.м	2.8 €/кв.м	2.7 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1,300.00 кв.м	1,200 кв.м 0%	1,520 кв.м 2%	1,670 кв.м 3%
местоположение	с.Девенци	с.Девенци 0%	с.Девенци 0%	с.Девенци 0%
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во 0%	за жил.стр-во 0%	за жил.стр-во 0%
Локална инфраструктура		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		-10%	-8%	-7%
Приравнена цена	2.5 €/кв.м	2.5 €/кв.м	2.5 €/кв.м	2.5 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				3,246 €