



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



САМЪН КЪМ КОРАТА

Изх. № 06-00-334
28.10.2022

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

04-01-289
28.10.2022

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Д-р Цветан Костадинов – Кмет на Община Червен бряг

ОТНОСНО: Приемане на пазарна оценка и продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ: Поземлен имот с идентификатор 80501.807.112, с площ 2 812 кв. м., начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, трайно предназначение на територията: урбанизирана, заедно с изградена в имота сграда с идентификатор 80501.807.112.1 с площ 110 кв. м., предназначение: селскостопанска сграда, находящ се в гр. Червен бряг, ул. Южна промишлена“, съгласно АОС 2413/15.03.2019 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 75, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействията му с общинска администрация, чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9 от ЗОС, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ, Раздел III, буква Б, т. 10 от Програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост в Община Червен бряг за 2022 г. приета с Решение № 516/26.01.2022 г. на ОС, предлагам Общински съвет- Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Приема пазарна оценка за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ: Поземлен имот с идентификатор 80501.807.112, с площ 2 812 кв. м., начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс, трайно предназначение на територията: урбанизирана, заедно с изградена в имота сграда с идентификатор 80501.807.112.1 с площ 110 кв. м., предназначение: селскостопанска сграда, находящ се в гр. Червен бряг, ул. Южна промишлена“, съгласно АОС 2413/15.03.2019 г., в размер на 22 700 /двадесет и две хиляди и седемстотин/ лева без ДДС.

2. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване, по реда на Глава 8 раздел I и II от НРПУРОИ за покупко-продажба на недвижим имот – частна общинска собственост описан в т. 1, при начална тръжна продажна цена, в размер на 22 700 /двадесет и две хиляди и седемстотин/ лева без ДДС и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна продажна цена.

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

Определя резервни членове: 3/трима/ общински съветника.

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

Приложение: Копия на доклад за пазарна оценка, АОС, скица, данъчна оценка.

С уважение,

Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ

Кмет на Община Червен бряг

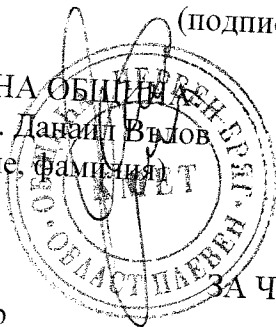


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА
инж. Данаил Вълков
(име, фамилия)



Регистър

Досие

Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ
Вх. рег. № 498 / 18-03-2019
Акт № 58 том 11 дело № 252/2-029
Партида книга: том _____ стр. _____
Имотна партида _____
Съдия по вписванията _____

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Г. Георгиева
(име, фамилия)



АКТ № 2413

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.03.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 80501.807.112 по КК и КР, одобрени със Заповед РД-18-40/14.08.2012 г. на ИД на АГКК Площ: 2812 кв. м. Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, заедно с изградена в имота сграда с идентификатор 80501.807.112.1, застроена площ 110 кв. м., брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Плевен, общ. Червен бряг, гр. Червен бряг, ул. „Южна промишлена“
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	80501.807.125, 80501.807.163; 80501.807.113, 80501.807.124
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	20663,30 лв./двадесет хиляди шестстотин шестдесет и три лева и тридесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

АОС № 1567/10.05.2010 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Десислава Михайлова - гл. специалист ОБС и СД

.....
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Изх. № 6510054261 / 12.10.2022 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 партида № 6510F20542, находящ се в 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ, планоснимачен номер 2512 от 2010 квартал 180, УПИ парцел X одобрен през 1989 г., идентификатор на поземления имот 80501.807.112 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Други нежилни обекти ПРИЮТ ЖИВОТНИ, ет. 1 идентификатор: 80501.807.112.1 Земя	110,00		1/1	6 040,90	6 040,90
идентификатор: 80501.807.112	2 812,00		1/1	14 622,40	14 622,40

данъчната оценка на гореописания имот е: 20663.30 лв. словом
ДВАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 20663.30 лв. словом
ДВАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 30 СТ.

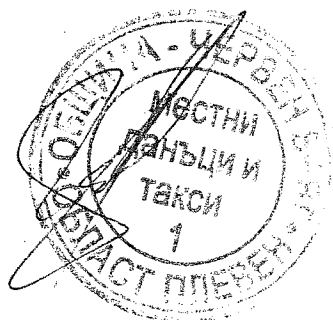
На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата -
собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ - собственик

ЕГН / ЛНЧ
000414154

Общо по вид задължение, лв.
Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2022 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. № 6510054261/12.10.2022 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 12.10.2022 г.

Подпис:

Издаде: Пламенка Николаева Петрова





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, вл. Мусала №1
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG
стр. 1 от 1

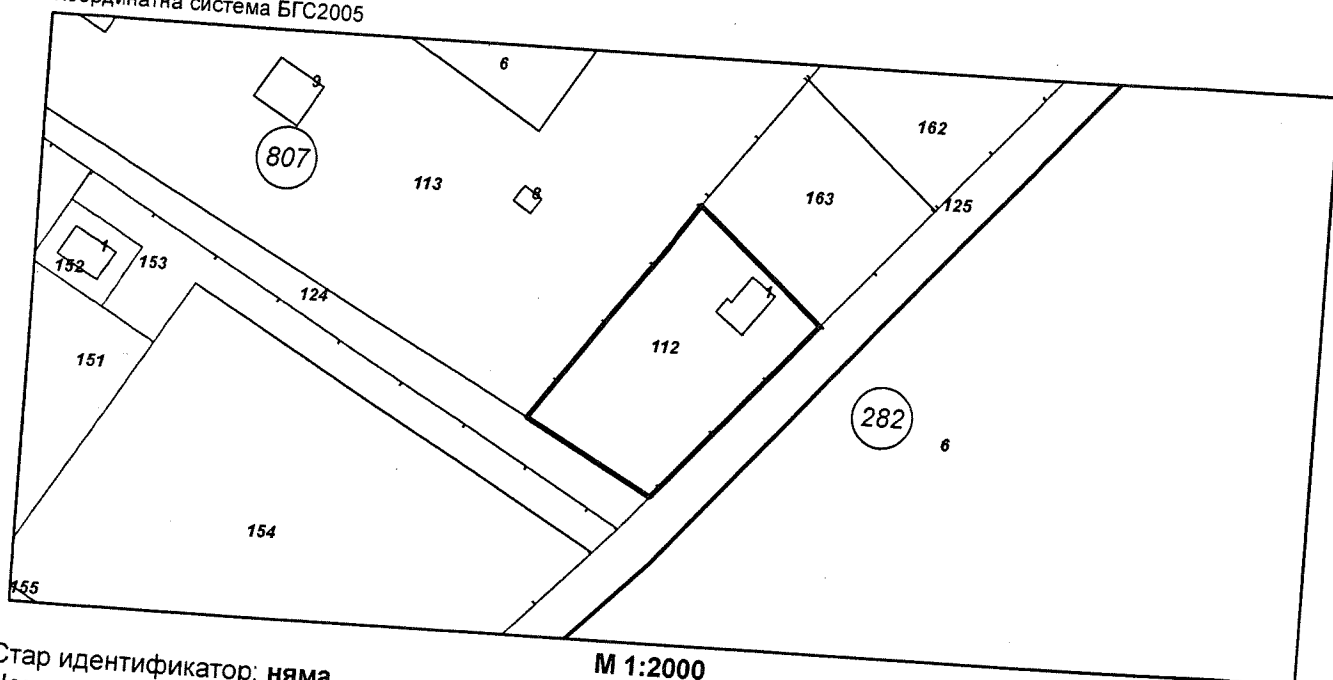
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛЕВЕН
5800, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 1081, Ул. "АЛ. СТАМБОЛИЙСКИ" №1, ет.8, 064/801420; 804302,
pleven@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-296591-03.04.2019 г.

Поземлен имот с идентификатор 80501.807.112

Гр. Червен бряг, общ. Червен бряг, обл. Плевен
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-40/14.08.2012 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР
Адрес на поземления имот: гр. Червен бряг, ул. ЮЖНА ПРОМИШЛЕНА
Площ: 2812 кв.м
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана
Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Координатна система БГС2005



Стар идентификатор: няма
Номер по предходен план: 2512, квартал: 180, парцел: X
Съседи: 80501.807.125, 80501.807.163, 80501.807.113, 80501.807.124

Собственици:
1. 000414154, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 58 том 2 рег. 498 дело 251 от 18.03.2019г., издаден от Служба по
вписванията гр. Червен бряг

Носители на други вещни права:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 80501.807.112.1: застроена площ 110 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда

Скица № 15-296591-03.04.2019 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-134289-27.03.2019 г.



„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

УПИ и СГРАДА

Адрес

гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна
промишлена"
80501.807.112

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„Експрес инженеринг“ ЕООД

Оценка на недвижим имот

УПИ и СГРАДА

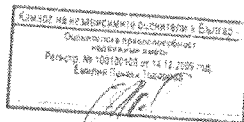
Резюме на доклада

Общи данни

Вид на оценка - първоначален доклад
 Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
 Изпълнител - „Експрес инженеринг“ ЕООД
 Дата на оценката - **14.10.2022 г.**
 Дата на огледа - 14.10.2022 г.
 Документ за собственост - Акт за частна общинска собственост №2413/15.03.2019г., вписан в Служба по вписванията Червен бряг вх.рег.№498, Акт №58, том II, дело №251/18.03.2019г.
 Скица от СГКК Плевен - №15-296591-03.04.2019 г.
 Обект на оценка - **УПИ и СГРАДА**
 Адрес - гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна промишлена"
 Кадастрален идентификатор - 80501.807.112
 Година на изграждане/реконструкция - 1972 г.
 Вид на конструкцията - масивна
 Довършителни работи, състояние - за ремонт
 Функционалност - селскостопанска сграда
 Застроена площ **сграда** - **110.00 кв.м**
 Площ **поземлен имот** (кв.м) - **2,812.00 кв.м**

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	11,580 €	100%
Метод на възстановителната стойност -	14,523 €	0%
Пазарна стойност (Евро) -	11,600 €	105 €
Пазарна стойност (лв.) -	22,700 лв.	206 лв./кв.м
в т.ч.: стойност на поземлен имот -	9,200 €	3 €/кв.м
стойност на сградата -	2,400 €	21.82 €

Изготвила оценката:



инж.Емилия Тодорова

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ УПИ и СГРАДА.

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Ползвател

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

4. Изпълнител

Колектив от „Експрес инженеринг“ ЕООД, ЕИК 114121696.

инж.Емилия Тодорова

Сертификат № 100100109 – за оценка на недвижими имоти;

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

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

5. Цел на оценката

Определяне на пазарната стойност на 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
- Разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност

8. Дата на оценка

14.10.2022 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

- Документ за собственост: Акт за частна общинска собственост №2413/15.03.2019г., вписан в Служба по вписванията Червен бряг вх.рег.№498, Акт №58, том II, дело №251/18.03.2019г.
- Скица от СГКК Плевен: №15-296591-03.04.2019 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 с идентификатор 80501.807.112, гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна промишлена", с площ от **2812 кв.м.**, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За друг обществен обект, комплекс; заедно с изградената в имота **Сграда** с идентификатор **80501.807.112.1**, със застроена площ **110 кв.м.**, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда.

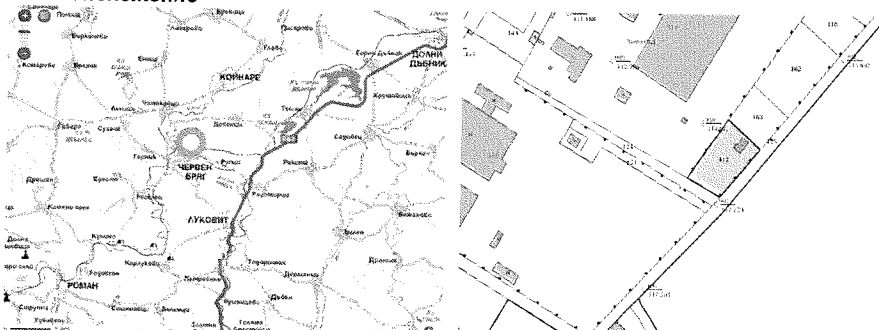
Данни за поземлен имот

Площ по док.за собственост	Площ по скица	Приета площ за оценката
2,812 кв.м	2,812 кв.м	2,812 кв.м
Вид територия урбанизирана	форма правилна	релеф равнинен
Предназначение: за друг обществен обект, комплекс	Зона Кинт Плътност	използва се като дворно място

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 гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна промишлена".

Екология

В района на имота **няма** непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата.

Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

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

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

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

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

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

Транспорт

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

До имота има следните видове обществен транспорт:

- | | | |
|--------------|---|-----------------|
| - метро | x | автобуси |
| - тролейбуси | - | трамвайни линии |
| x таксита | | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:

година на изграждане: 1972 г.	реконструкция:	вид на конструкцията: масивна
Предназначение: селскостопанска сграда	брой етажи 1	асансьор не

Основна носеща конструкция – масивна, монолитна подова конструкция и покривна конструкция от дървен гредоред или стоманобетонена плоча върху стоманобетонов пояс. Тухлените зидове изпълняват преградни и носещи функции. Зидовете са изградени от плътни единични тухли на вароциментов разтвор. Фундаментите са ивични основи по периферията на сградата и под вътрешните зидове. Различните по своя характер вертикални товари се поемат от етажните плочи и се предават върху тухлените зидове и от там посредством фундаментите изтичат в земната основа. Хоризонталната устойчивост на конструкцията е осигурена посредством носещата способност на тухлените зидове, които изпълняват ролята на вертикални шайби в напречна и надлъжна посока на конструкцията. Покривът е дървен, покрит с керемиди. Според „Норми и проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони“ от 1987 год. обектът попада в район с интензитет 9 степен на сеизмичност с коефициент $K_s = 0.27$. Конструкцията на сградата не може да изпълни изискванията на тези норми.

Архитектурна характеристика

Едноетажна сграда, със застроена площ 110 кв.м.

Сградата е построена през 1972г., с масивна конструкция - тухлени стени, скатен дървен покрив с керемиди; за основен ремонт.

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:

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

2. Разходен подход

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

Метод на амортизираната възстановителна стойност

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

Основните стъпки на метода на възстановителната стойност са:

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

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна промишлена"

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
продажна цена		3,700 €	3,100 €	4,602 €
цена (€/м2)		4.5 €/кв.м	4.1 €/кв.м	4.5 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на УПИ	2,812.00 кв.м	830 кв.м	750 кв.м	1,020 кв.м
местоположение	гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна	по-добро	по-добро	по-добро
регулационен статут	урбанизирана територия	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана
Зона	за обществено стр-во	съпоставима	съпоставима	съпоставима
Локална инфраструктура	изградена	изградена	изградена	изградена
Обремененост сервитути	не	не	не	не
особеност		не	не	не
общо изравнение				
Приравнена цена	3.3 €/кв.м	3.3 €/кв.м	3.1 €/кв.м	3.4 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземления имот

9,210 €

Метод на възстановителната стойност

Обект на оценка: УПИ и СГРАДА

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна промишлена"

Характеристики и показатели	Стойности
Година на изграждане/реконструкция	1972 г.
Вид на конструкцията	масивна
Експлоатационна годност	100 г.
Остатъчна експлоатационна годност	70 г.
Разгъната застроена площ на сградите	110.00 кв.м
Стойност за изграждане	150 €/кв.м
Процентно завишение	0%
Определена стойност на изграждане	150 €/кв.м
Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)	16,500 €

Разлики „в плюс“ от аналога:

Стойност на външни мрежи и проводни (%)	3%
Калкулация	495 €
Допълнителни разходи за проект, надзор и др. (%)	3%
Калкулация	495 €

Разлики „в минус“ от аналога:

Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	50.0%
Калкулация	8,250 €
Нова възстановителна стойност на сградата	9,240 €

Обезценявания (завишения):

Физическо обезценяване (%)	30.0%
Стойност на физическото обезценяване	5,247 €
Функционално обезценяване (%)	0%
Калкулация	0 €
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	0%
Калкулация	0 €
Амортизирана възст. стойност застрояване	3,993 €

Пазарна стойност на ПИ

Стойност на поземлен имот	9,210 €
Стойност на сграда и ПИ	13,203 €
Печалба на инвеститора (%)	10%
Печалба на инвеститора	1,320 €

Възстановителна стойност на обекта

14,523 €

Метод на сравнителните продажби

Обект на оценка: УПИ и СГРАДА

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна промишлена"

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	УПИ и СГРАДА	обществена сграда	обществена сграда	обществена сграда
продажна цена		16,873 €	17,895 €	13,000 €
цена (€/м2)		143 €/кв.м	135 €/кв.м	140 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на къщата	110.00 кв.м	118.00 кв.м 0%	133.00 кв.м 2%	93.00 кв.м 0%
местоположение	гр.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Южна промишлена"	по-добро -5%	по-добро -5%	по-добро -5%
общо състояние	за ремонт	добро -15%	добро -15%	добро -15%
функционалност	обществена сграда	съпоставимо 0%	съпоставимо 0%	съпоставимо 0%
етажност	1	1 0%	1 0%	1 0%
вид на конструкцията	масивна	равностойна 0%	равностойна 0%	равностойна 0%
ниво на завършеност	завършена	завършена 0%	завършена 0%	завършена 0%
Площ на парцела	2,812.00 кв.м	427 кв.м 5%	567 кв.м 5%	450 кв.м 5%
особеност		не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-25%	-23%	-25%
Приравнена цена	105 €/кв.м	107 €/кв.м	104 €/кв.м	105 €/кв.м

Сравнителна стойност на обекта

11,580 €