



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

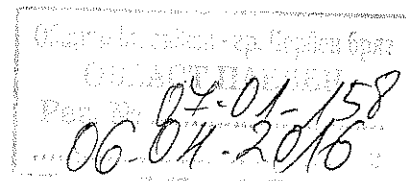
гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Антон Г" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



СЪЮЗ КЪМ КОШАТА

Изм. № 06-00-210
06.04.2016

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ – Кмет на Община Червен бряг

ОТНОСНО: приемане на пазарна оценка и покупко-продажба на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ парцел X-1149, кв. 80, с площ 1360 кв.м, отреден за жилищно строителство, находящ се с. Телиш, общ. Червен бряг,

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. 35, ал. 1 от ЗОС, във връзка с Решение №58/29.01.2016 г., предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Приема пазарната оценка за продажба на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, представляващ парцел X, кв. 80 по плана на с. Телиш, с площ 1 360 кв. м, отреден за жилищно строителство, находящ се в с. Телиш, общ. Червен бряг, актуван с АОС № 1537/26.08.2009 г., в размер на **5 100.00/пет хиляди и сто/ лева без ДДС.**

2. Да се проведе публичен търг с тайно наддаване, чрез предварително представяне на заявления ден преди търга в деловодството на Община Червен бряг /ЦУИГ/ и необходимите документи от участниците в деня на търга пред тържната комисията за покупко-продажба на общински урегулиран поземлени имоти, представляващ парцел X, кв. 80, с площ 1360 кв. м, отреден за жилищно строителство, находящ се в с. Телиш, общ. Червен бряг, актуван с АОС № 1537/26.08.2009 г., съгласно разпоредбите в Глава осма, раздел I и II от НРПУРОИ, с начална тръжна продажна цена не по-ниска от **5 100.00/пет хиляди и сто/ лева без ДДС** и депозит за участие **510.00 /петстотин и десет/ лева.**

3. Утвърждава комисия за организация, подготовка и провеждане на процедура, в състав от 7/седем/ члена, от които председател, правоспособен юрист, четирима общински съветника, определени от Общински съвет - Червен бряг и Кмета на населеното място.

Определя резервни членове: един общински съветника, един юрист и един от общинска администрация.

4. Възлага на Кмета на община Червен бряг цялостната организация по подготовката и провеждането на процедурата за продажба.

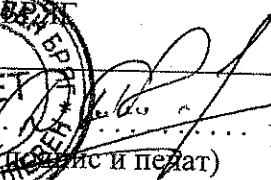
С уважение,

Инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ
Кмет на Община Червен бряг



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ: 
(име, презиме, фамилия)

КМЕТ: инж. Д. Вълков
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ
Служба по вписванията: 1482
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: 10/09/2009 г.
Акт № 185 том 11 дел № 10/2009 г.
Партида книга: том
Импла партида
Съдия по вписванията:

АКТ № 1537
ЗА ОБЩИНСКА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ

Регистър :

Картотека :

Досие (РЗ) :



1. Дата на съставяне	26.08.2009 г
2. Правно основание	Чл.2, ал.1 от ЗОС и Заповед на Областен управител № РД-14-106/04.08.2009 г.
3. Вид и описание на имота	Урегулиран поземлен имот от 1360 кв. м., отреден за жилищно строителство
4. Местонахождение на имота	с. Телиш, пл.№1149, кв. 80, парцел X
5. Граница на имота	Север: парц. VIII - 1151, кв.80 Изток: IX - 1148, кв.80 Юг: улица Запад: парц. XI-- 1150, кв.80
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	5087.80 лв.
7. Бивш собственик на имота	Държавата
8. Съсобственици - име, адрес	
9. Номер и дата на съставени по-рано актове	АДС №3321/10.03.1966 г.

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с .Телиш

11. Разпоредителни действия с имота/част от имота

12. Актосъставител (ТРИТЕ ИМЕНА И ДЛЪЖНОСТ):

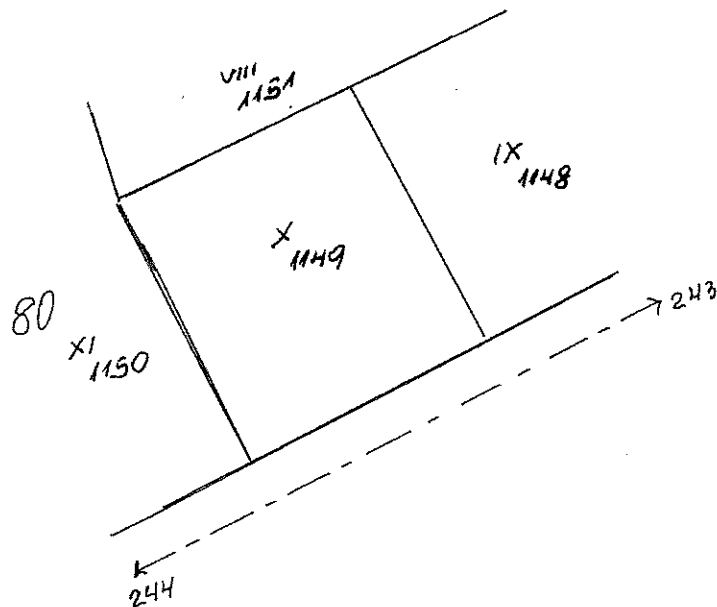
Валя Димитрова Старши експерт "ОС"

/Подпис/



13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

32
 X 1149 Теличи 80
 1000
 общ. соб



Обществен

служ

1360 м²

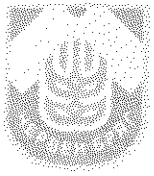
РД-01-03-668 1999

РД-01-03-668 1999
 2000



Теличи

27.02.14



Изх. № 6510024750 / 15.03.2016 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, гр. ЧЕРВЕН БРЯГ 5980

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 5990 с.ТЕЛИШ, планоснимачен номер 1149 от квартал 80, УПИ парцел X одобрен през 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	1 360,00		1/1	4 619,90	4 619,90

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 4619.90 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 4619.90 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 90 СТ.

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

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

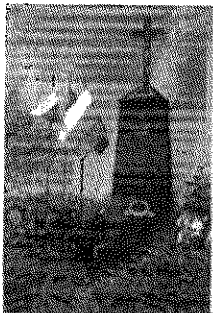
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2016 г.

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

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510024750/15.03.2016 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, актуални към 15.03.2016 г.

Подпис:
Издаде: Цветомира Петкова Михайлова



КМЕТСТВО СЕЛО ТЕЛИШ ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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

ОБЩИНА - ЧЕРВЕН БРЯГ

КМЕТСТВО - с. ТЕЛИШ

Мза № 043

07.04.2016

ДО

КМЕТА

НА ОБЩИНА

ЧЕРВЕН БРЯГ

СТАНОВИЩЕ

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Давам положително становище за откриване на процедура за продажба на недвижим имот – общинска собственост с пл. №1149 парцел X в кв. 80 по регулационен план на с. Телиш, съгласно акт за общинска собственост № 1537/26.08.2009 година.

С уважение,

НЕЛИ ДАКОВА

Кмет на с. Телиш

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на Недвижим имот - УПИ с площ от 1360 кв.м. , парц. X –
оценката: 1149 в стр. кв 80 по ЗРП на с. Телиш, общ. Червен бряг

Местонахождение: с. Телиш, парц. X – 1149 в стр. кв 80

Собственик: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154

Дата на възлагане на оценката:	Дата на оглед на място	Дата на оценката / Дата на предаване	Пазарна адекватност до дата
16.03.2016	30.03.2016	05.04.2016	30.09.2016

РЕЗЮМЕ**Възложител:** ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**ЕИК-Булстат - 000414154****Предназначение на оценката** За продажба**Оценявани активи:**

УПИ с площ от 1 360 кв.м. , парц. Х– 1149 в стр. кв. 80 по ЗРП на с. Телиш, общ. Червен бряг, незастроен

Дата на огледа на оценяваните активи: 30.03.2016 г**Резултати от оценката:**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ				
Метод на оценяване	Дял на метода	Стойност общо		Обща площ 1360 кв.м
		курс на EUR 1,95583 лв	в евро	
Метод на сравнителната стойност	100%		2 610 €	5 100 лв
Данъчна оценка	0%		2 400 €	4 620 лв
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			2 610 €	5 100 лв

Окончателно становище за пазарна стойност

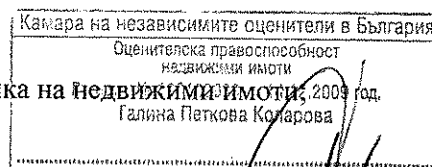
към датата на оценката /със закръгление/

2 610 евро или 5 100 лева**Срок на пазарна адекватност:**

до 30.09.2016 г.

Изпълнител:**Оценител:** Галина Коларова

Сертификат № 100100033 от 2009 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти; 2009 год.



Оценител: Галина Коларова

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

УПИ с площ от 1360 кв.м., парц. Х – 1149 в стр. кв. 80 по ЗРП на с. Телиш, общ. Червен бряг, незастроен, предназначен за жилищно застрояване.

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: с. Телиш, стр. кв.80

Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове: НЕ

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. АОС 1537/26.08.2009 г.
2. Скица на ПИ № 32/27.02.2014, издадена от Община Червен бряг
3. Удостоверение за данъчна оценка № 65100024750/15.03.2016 г.

СОБСТВЕНИК на оценяваните имоти: Община Червен бряг

3. **Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценката с цел продажба

4. **Дата на оценката /ефективна дата/** - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **30/09/2016 г.**

5. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 от 11.06.2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30.12.2004 г.;

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

6. Изискани методи при настоящата оценка:

- Метод на сравнителната стойност
- По ППЗДС

Ограничение на отговорността:

- ☒ Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ☒ Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя.
- ☒ Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ☒ Ангажиментът по изготвяне на оценката **не включва** правен анализ на активите и изследване за бъдещи ползи от актива.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Имотът е разположен в края на регулацията, на с. Телиш, общ. Черевен бряг. Районът се характеризира с предимно жилищни сгради строени преди повече от 30 години. Местоположението на обекта, предмет на граничи с улица, регулиран, отстои на около 1,0 км от центъра на селото

Граници на имота :

- Север - УПИ VIII -1151 кв.80
- Изток– УПИ IX – 1148 кв. 80
- Запад - УПИ XI – 1150 , кв.80
- Юг - улица

Развитие на района: задоволително

Транспортна достъпност: добра

Поддържане – задоволително

Привлекателност – задоволителна

В района е изградена инженерната инфраструктура

- | | |
|--|------|
| • Водопровод | ■ Да |
| • Канализация | ■ Да |
| • Телефонизация | ■ Да |
| • Електрификация | ■ Да |
| • Улична мрежа с трайни пътни настилки | ■ Да |

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Регулиран, незастроен поземлен имот с площ 1360 кв.м. , предназначен за жилищно застрояване

Теренът е равнинен, с правоъгълна форма и лека денивелация към улицата, с изградена инфраструктура, в регулация.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

/Методология на оценяване СБО 1 VIII/

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, като са избрани методи, отчитайки спецификата на имота

Приложим метод: Сравнителния метод

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- *устройствената зона в която попада имота*
- *нивото (степената) на развитие на района*
- *инфраструктура, комуникации,*
- *налично застрояване – състояние, функционалност при настоящо използване*
- *възможности за развитие при най-добро строително използване*
- *използване по предназначение*

За определяне на стойност по сравнителния метод средната стойност на земя при реализация на сделки, която варира в зависимост от местоположението на парцела са в **граница от 3- 5 лв/кв.м.**,

Сравнимите имоти са избрани от продажби на имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания.

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":

Наименование на оценявания имот	Площ /кв.м./	Средна пазарна ст-ст /евро/кв.м./	Обща пазарна ст-ст /евро/	Коефициент за статут	Коефициен т за пазарни маловлия	ОЦЕНКА /лева/
УПИ Х - 1149 стр.кв. 80 на с. Телиш	1360 кв,м	2,40 €	3 260 €	1,00	0,80	2 610 €
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА						2 610 €
						5 100 лв

СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИМИТЕ ПРОДАЖБИ 5 100 лв

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

4 619,90 лв

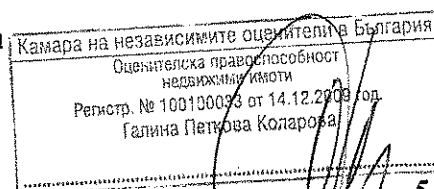
IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Отчитайки характера и спецификата на поземлените имоти, предмет на оценката, местоположението им и наличието на **реален пазар на подобен род обекти** за региона, то стойността, получена по метода на сравнимите продажби е с основен дял в определяне общата пазарна стойност на имота.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ				
Метод на оценяване	Дял на метода	Стойност общо		Обща площ 1360 кв.м
		в евро	в лева	
Метод на сравнителната стойност	100%	2 610 €	5 100 лв	
Данъчна оценка	0%	2 400 €	4 620 лв	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		2 610 €	5 100 лв	1,92 €

Окончателно становище за пазарна стойност
към датата на оценката /със закръгление/

2 610 евро или 5 100 лева



Оценител: Галина Коларова

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 05.04.2016 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 30.09.2016 г., след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката.
- Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни;
- Всички информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите/техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта/оглед информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, и се считат за достоверни и оценителите не носят отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- Интервюта и друга информация на Оценителите от агенции/брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижимо имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност. Не се предоставя информация за тях с оглед опазване на търговска тайна и репутация;
- Специализирани интернет сайтове, информация на кантори/агенции/брокери за недвижими имоти, вестник <http://zemi.bg> и др.;

Декларация на Оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;

Оценител:  Галина Коларова

дата: 30 03 2016г

- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ Огледът на оценяваните обекти е извършен лично, както и на други сравними такива продавани/наемани през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Оценителя
- ✓ Оценителят няма сегашен или евентуално бъдещ финансов интерес от оценяваните активи при тяхната пазарна реализация. .

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закона за независимите оценители /бр.98/2008/

Декларирам, че

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

Независим оценител: Галина Коларова,

Сертификат № 100100033 от 2009 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти



Оценител: Галина Коларова