



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

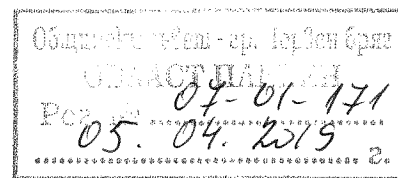
гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Антим I" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



САМЦЕ КЪМ ХОРАТА

Изх. № 06-00-171
05.04.19

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От инж. Данаил Вълков - Кмет на Община Червен бряг

Относно: намаляване началната тръжна продажна цена на недвижим имот УПИ VI - 155, кв. 16 представляващ дворно място от 4340 кв.м., заедно с построените в него сгради, състояща се от: Сграда със застроена площ от 740 кв.м., на един етаж. Съдържа 3 броя мази, 7 броя стаи, 3 броя канцеларии и 1 брой салон. Външна тоалетна със застроена площ 48 кв.м., масивна. Предназначение: „За хотел“. Конструкция на сградата – масивна. Година на построяване 1924 год., съгласно АОС № 2405/28.01.2019 г.

ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

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 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 46, ал. 1 и чл. 80 от НРПУОИ, предлагам Общинския съвет - гр. Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет дава съгласие за намаляване на началната тръжна продажна цена, съгласно, чл. 80 от НРПУОИ на недвижим имот УПИ VI - 155, кв. 16 представляващ дворно място от 4340 кв.м., заедно с построените в него сгради, състояща се от: Сграда със застроена площ от 740 кв.м., на един етаж. Съдържа 3 броя мази, 7 броя стаи, 3 броя канцеларии и 1 брой салон. Външна тоалетна със застроена площ 48 кв.м., масивна. Предназначение: „За хотел“. Конструкция на сградата – масивна. Година на построяване 1924 год., съгласно АОС № 2405/28.01.2019 г.

2. Да се проведе публично оповестен конкурс, съгласно глава VIII, раздел III от НРПУОИ за покупко - продажба на недвижим имот УПИ VI - 155, кв. 16 представляващ дворно място от 4340 кв.м., заедно с построените в него сгради, състояща

се от: Сграда със застроена площ от 740 кв.м., на един етаж. Съдържа 3 броя мази, 7 броя стаи, 3 броя канцеларии и 1 брой салон. Външна тоалетна със застроена площ 48 кв.м., масивна. Предназначение: „За хотел“. Конструкция на сградата – масивна. Година на построяване 1924 год., съгласно АОС № 2405/28.01.2019 г., с начална тръжна продажна цена не по-ниска от **45 241 лв. /четиридесет и пет хиляди двеста четиридесет и един/ лева без ДДС** и депозит за участие в размер на **4 524 лв. /четири хиляди седемстотин осемдесет и четири/ лева.**

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

3.1 Определя резервни членове: четирима общински съветника, юрист и четирима общински съветника за кмет на населеното място.

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

Приложения: Копия на АОС № 2405/28.01.2019 год., данъчна оценка, скица, становище, пазарна оценка и условия за провеждане на конкурса.

С уважение,

инж. ДАНАИЛ ВЪЛОВ

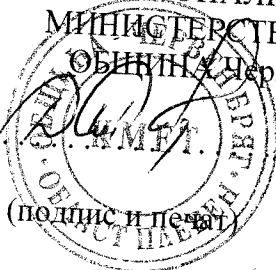
Кмет на Община Червен бряг





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

УТВЪРЖДАВАМ:



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

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Д. Георгиев
(име, фамилия)



АКТ № 2405
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.01.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС, Решение на Общински съвет гр. Червен бряг № 1063/28.09.2018 год.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ VI - 155, кв. 16 представляващ дворно място от 4 340 кв.м., заедно с построените в него сгради, състояща се от: Сграда със ЗП от 740 кв.м., на един етаж. Съдържа: 3 броя мази, 7 броя стаи, 3 броя канцеларии и 1 брой салон. Външна тоалетна със ЗП 48 кв.м., масивна. Предназначение: „За хотел”. Конструкция на сградата - масивна. Година на построяване 1924 год.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Бресте, кв. 16, УПИ VI - 155.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Изток: Улица Запад: кв. 16, УПИ V - 156 Север: Улица Юг: Улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	29 572,60 лв. /двадесет и девет хиляди петстотин седемдесет и два лв. и 0,60 ст./
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

№ 197/04.09.2000 год.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Весела Попова – мл. експерт “ОбС и СД”


.....
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

В сградата има киносалон със ЗП от 165 кв. м. с отделен вход, откъм север.



Изх. № 6510036976 / 24.01.2019 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 № 1, гр. ЧЕРВЕН БРЯГ 5980

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6510F20076, находящ се в 5992 с.БРЕСТЕ, планоснимачен номер 155 от 1988 квартал 16, УПИ парцел VI одобрен през 2018 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
Търговски обект ХОТЕЛ, ет. 1 идентификатор:	740,00		1/1	20 732,80	20 732,80
Други нежилищни обекти ТОАЛЕТНА, ет. 1 идентификатор:	48,00		1/1	923,60	923,60
Земя идентификатор:	4 340,00		1/1	7 916,20	7 916,20

данъчната оценка на гореописания имот е: 29572.60 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 29572.60 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 60 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 01.07.2019 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. № 6510036976/24.01.2019 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПО
ВПИСВАНИЯТА

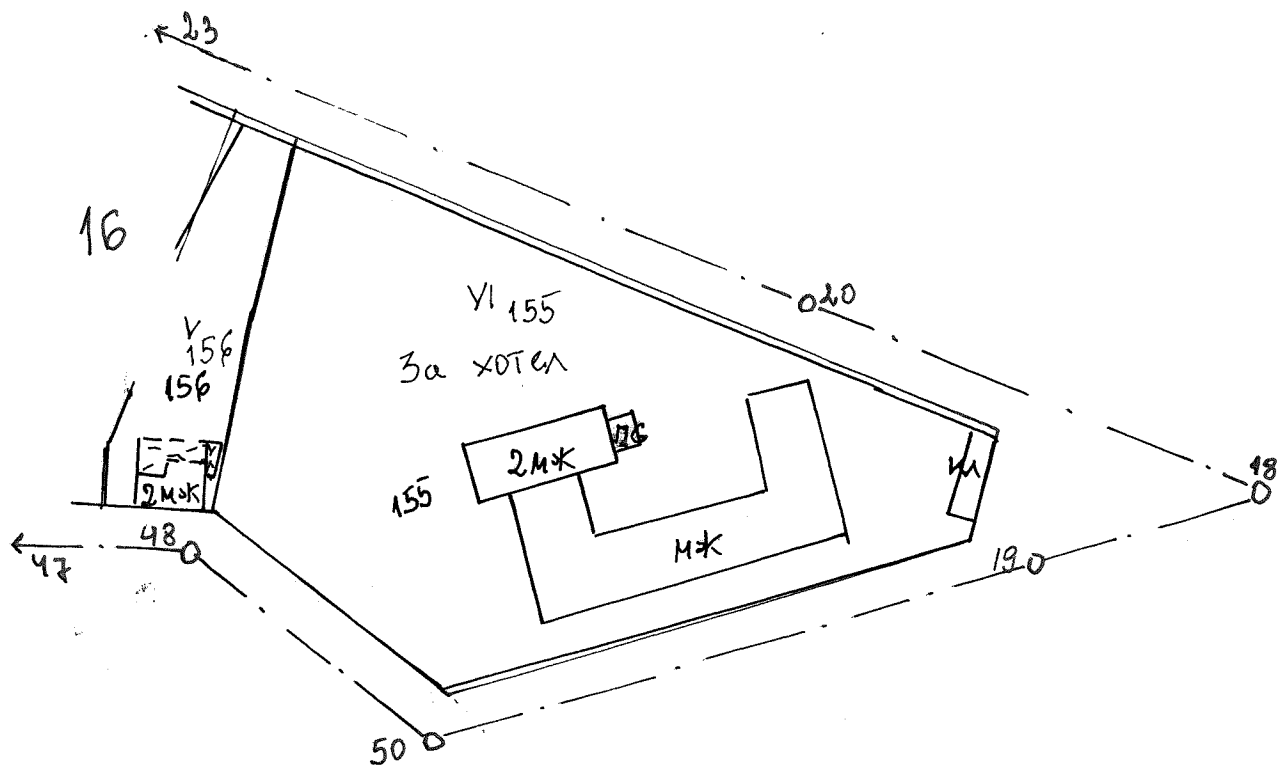
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 24.01.2019 г.

Подпис:

Издал: Марина Стефанова Николова



ОПШТАНА ЗАЈЕДНИЦА
 СТРАНА № 10
 № 155 VI-155 16
 Бресте 1000 Плевенски
 ОБЩ. собственост



АОС № 198/2000г.

26-00-62/16.01.19г

служ.

4230 м² за имот п.л. № 155

4230 м²

110 м² към имот п.л. № 155

4340 м² за имот п.л. № 155

Удостоверение за владение
 1090 1988г

РД-11-119/18г

Копираи:

З.Дж.

Процедурите по прилагане
 на плана не са проведени!

З.Дж. 16.01.19г

КМЕТСТВО СЕЛО БРЕСТЕ ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

адрес: с. Бресте, общ. Червен бряг, ул. "Христо Ботев" №21, тел. 06577/2210

Изм. № 08-11-57/05.10.2018г.

ДО КМЕТА

НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ИНЖ. Д. ВЪЛОВ

Вълов
05.10.18
Вълов
08.10.18
09-00-606
05.10
18

СТАНОВИЩЕ

От Атанаска Цветкова Иванова – Кмет на Кметство с. Бресте

Г-н. Вълов,

Съгласна съм с продажбата на сградата на НУ „Кирил и Методи“, находяща се в с. Бресте, кв. 16, парцел VI, съгласно АОС №197/04.09.2000г.

Атанаска Иванова

Кмет на Кметство с. Бресте



[Handwritten signature]

УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРСА

I. ОБЩИ УСЛОВИЯ

1.1. Обект на конкурса – на недвижим имот УПИ VI - 155, кв. 16 представляващ дворно място от 4340 кв.м., заедно с построените в него сгради, състояща се от: Сграда със застроена площ от 740 кв.м., на един етаж. Съдържа 3 броя мази, 7 броя стаи, 3 броя канцеларии и 1 брой салон. Външна тоалетна със застроена площ 48 кв.м., масивна. Предназначение: „За хотел“. Конструкция на сградата – масивна. Година на построяване 1924 год., съгласно АОС № 2405/28.01.2019 г.

1.2. Вид на конкурса – публично оповестен конкурс съгласно НРПУРОИ.

II. ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ

2.1. Начална конкурсна цена – не по ниска от **45 241 /четиридесет и пет хиляди двеста четиридесет и един/ лева без ДДС.**

2.2. Депозит за участие – **4 524 лв. /четири хиляди петстотин двадесет и четири/** по сметка **BG58DEMI92403300081716, BIC DEMIBGSF** при „Търговска банка Д“ АД – офис Червен бряг или в касата на Общината /ЦУИГ/.

2.3. Проект определящ перспективата за развитие на обекта.

2.4. Предназначение на обекта – „За хотел“

III. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

3.1. Размер на инвестициите с инвестиционната програма с конкретизиране по-видове /строителни ремонти, оборудване, интериор/ - минимум 30 000,00 лева.

3.2. Поемане на задължения за разкриване на нови работни места.

3.3. Представяне на проект, включващ предложение, относно:

3.3.1. Предмет на договора.

3.3.2. Намерение на ползване и перспектива за развитие на обекта.

3.3.3. Поддържане на обекта и района около него в добър естетичен вид и в съответствие със санитарно – хигиенните условия.

3.3.4. Спазване на нормативните изисквания.

IV. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ УЧАСТНИЦИТЕ В КОНКУРСА - ДА СА ТЪРГОВЦИ, РЕГИСТРИРАНИ ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

4.1. Физически и юридически лица без ограничения.

4.2. Да имат необходимият опит в управлението на подобен вид дейност и притежаващи необходимият икономически потенциал за финансово, кадрово и техническо обезпечаване на проекта (да представят необходимите документи, доказващи икономическото и финансовото състояние, техническите възможности и/или квалификацията на кандидатите, както и препоръки и референции).

4.3. Да не бъдат обявени в несъстоятелност и да не са в производство по ликвидация, съобразно съответното законодателство;

4.4. Да нямат задължения към община Червен бряг и Държавата;

4.5. Участниците следва да направят предложение по следните конкурсни условия:

- Цена на обекта;
- Размер на вложените инвестиции и срок в който ще бъдат извършени;
- Брой работни места, които ще разкрие работодателя в обекта.

4.6. Всички видове разрешителни, уведомителни и съгласувателни режими от контролните органи, съгласно нормативните разпоредби се извършват от и за сметка на търговеца.

V. КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА ПОСТЪПИЛИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА УЧАСТНИЦИТЕ В ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИЯ КОНКУРС:

5.1. Цена на обекта - до 30 точки;

5.2. Размер на инвестицията - до 30 точки;

5.3. Проект определящ перспективата за развитие на обекта в месеци до 20 точки;

5.4. Програма и мероприятия за поддържане на обекта и района около него в добър естетичен вид и опазване на околната среда- до 10 точки;

5.5. Работни места и устойчивост до 10 точки;

Общ сбор – 100 точки.

5.1 Цена на обекта – размер на предложената оферта. Тежестта на този критерий се оценява с 30 точки по K_c – коефициент на цена за обекта, като:

$$K_c = K_{cy} / K_{cm} \text{ където :}$$

K_{cm} - максималният размер на предложена цена от някой от участниците;

K_{cy} - размер на цената, предложена от другите участници;

5.2. Размер на вложените инвестиции – тежестта на този критерий се оценява на 30 точки по K_i /коефициент на инвестициите/,

$$\text{като } K_i = K_{iy} / K_{im},$$

където K_{iy} е размера на инвестициите, които ще бъдат вложени, предложен от участника, а K_{im} – максималният размера на инвестициите, които ще бъдат вложени, предложен от някой от участниците.

5.3. Срок за реализиране на проекта в месеци– тежестта на този критерий се оценява на 20 точки по K_s /коефициент на срок реализация/,

$$\text{като } K_s = K_{sm} / K_{sy}$$

където K_{sm} – минималният срок за реализиране на проекта в месеци, предложен от някой от участниците и K_{sy} е срока предложен от другите участници.

5.4. Програма и мероприятия за поддържане на обекта и района около него в добър естетичен вид и опазване на околната среда- тежестта на този критерий се оценява на 10 точки по K_l /коефициент на опазване на ОС/определя се като средноаритметично на сбора от оценката на всички членове на комисията до 10.

5.5. Брой работни места, които ще разкрие работодателя за осъществяване на дейността в обекта – тежестта на този критерий се оценява на 10 точки по K_p /коефициент на работните места/,

$$\text{като } K_p = K_{py} / K_{pm} + K_{sy} / K_{sm},$$

където K_{py} е броя работни места, които ще разкрие участникът, K_{pm} – максималният предложен брой разкрити работни места от някой от участниците, K_{sy} – минималният срок, в който ще бъдат запазени, предложен от участника, изчислен в месеци, а K_{sm} – най-дългият минимален срок на запазване на разкритите нови работни места, предложен от някой от участниците, изчислен в месеци.

Крайното класиране се определя по формулата

$$30 \times K_{\text{ц}} + 30 \times K_{\text{и}} + 20 \times K_{\text{с}} + 10 \times K_{\text{п}} + 10 K_{\text{р}} = \dots\dots\dots \text{точки.}$$

VI. ОБЩИ УСЛОВИЯ ПО ПРОВЕЖДАНЕ НА КОНКУРСА

- **Дата на провеждане на публично оповестен конкурс** - най- малко 45 дни от вземане на решение от ОС Червен бряг, определена със Заповед на Кмета на Община Червен бряг.
- **Цена на конкурсната документация** – 50.00 лева /петдесет/ без ДДС. Краен срок за получаване на конкурсната документация - в стая 404 на общинска администрация до **16:00 часа, три дни преди датата на провеждане на конкурса.**
- **Депозит за участие** – **4 524 лв. /четири хиляди петстотин двадесет и четири/,** внесени в касата на Община Червен бряг с касов ордер или по сметка на Община Червен бряг: **BG58DEMI92403300081716, BIC DEMIBGSF** при „Търговска банка Д” АД – **офис Червен бряг** до 16:00 часа, три дни преди датата на провеждане на конкурса.
- **Срок за подаване на заявления и всички необходими документи за участие** – до 15.00 часа на деня предхождащ датата на провеждане на конкурса.
- **Оглед на обекта** може да се извърши всеки работен ден от 9⁰⁰ до 16⁰⁰ часа до три дни преди датата на провеждане на конкурса, след предварителна заявка.
- **Публично оповестения конкурс** се провежда чрез предварително подаване в определен срок на писмено заявление от участниците в запечатан непрозрачен плик в деловодството на Община Червен бряг. Върху плика се изписват наименованието и адреса на участника и пълното наименование на предмета на публично оповестения конкурс.
- В плика се поставят всички необходими документи за участие и **офертата** по образец от документацията **поставена в отделен запечатан непрозрачен плик.** Върху пликите се изписват наименованието и адреса на участника и пълното наименование на предмета на публично оповестеният конкурс.
- В офертата се предлага цена за обекта.
- Предложенията от кандидатите се подават пред определени от Кмета на общината длъжностни лица, които приемат предложенията и водят регистър, в който отбелязват датата и часа на подаденото предложение, неговия пореден номер, имената на лицето подало предложението и в какво качество. След изтичане на крайния срок за подаване на предложенията, регистърът и всички приети предложения се предават на председателя на конкурсната комисия в деня и часа за провеждане на конкурса.
- Комисията за провеждане на конкурса се назначава от Кмета на Община Червен бряг. Комисията отваря и оценява подадените предложения в деня на конкурса съгласно критериите.
- Предложението на участниците трябва да съдържа: наименование на предмета на публично оповестения конкурс, името на участника или неговия представител, разработки по отделните условия на публично оповестения конкурс, проект за стопанско

развитие на имота, предложения на участника, благоприятни за организатора, цена и условия на плащане, и други предложения и документи одобрени от Общинския съвет.

- Допълнения или изменения на подадените предложения не се допускат след подаването им.

VII. УЧАСТНИЦИТЕ В КОНКУРСА НЯМАТ ПРАВО ДА ПОДАВАТ ПОВЕЧЕ ОТ ЕДНА ОФЕРТА.

- Заявленията и всички необходими документи за участие се представят лично от участника, неговият законен или оправомощен представител.
- Подадените по пощата или куриер заявления и всички необходими документи за участие не се приемат и завеждат, а се връщат на посоченият подател.
- На заседанието на комисията за отваряне на предложенията, могат да присъстват представляващите кандидатите, техните пълномощници или лично. Липсата или закъснението на участник или негов представител, не е основание за отстраняване от участие.
- Председателят на комисията разпечатва подадените предложения по реда на тяхното постъпване и проверява редовността на представените документи и спазване на поставените изисквания в конкурсната документация, като определя с решение допуснатите участници.
- Комисията може да откаже да допусне до участие в конкурса участник в случай, че установи:
 - непълнота на представените документи (несъответствие на подадените документи с изискуемите) и неспазване на изискванията, посочени в документацията;
 - че участникът не отговаря на условия;
 - липсата на задължителните документи или подадени в **незапечатани** пликосе.
- След приключване на предходните действия комисията продължава своята работа в закрити заседания. На тях комисията проверява редовността на представените документи и спазването на поставените изисквания в конкурсната документация, като определя с решение допуснатите участници.
- Комисията отваря, разглежда и оценява офертите на допуснатите до участие. Въз основа на поставените точки, комисията прави класиране на участници.
- При равен брой точки, конкурса преминава в явен, като стъпката на наддаване се определя с решение на Комисията.

VIII. ПЕЧЕЛИ УЧАСТНИКЪТ СЪБРАЛ НАЙ-ГОЛЯМ БРОЙ ТОЧКИ.

- Когато в срока за депозиране непостъпи заявление за участие, конкурсът се обявява за непроведен, за което се съставя протокол и провежда повторен конкурс на дата определена от комисията.
- Когато постъпи само едно предложение, комисията, след отваряне на плика с офертата и преценка на предложените от кандидата условия, взема решение дали кандидатът да бъде обявен за спечелил конкурса, или да се проведе повторен конкурс.
- За извършените действия и взетите решения, се съставя протокол, които се представя за утвърждаване на от Кмета на Община Червен бряг.
- Конкурсната комисия уведомява писмено допуснатите до участие в конкурса участници за резултатите от него.

- Кмета на Община Червен бряг издава заповед, с която определя класирането до второ място, спечелилият участник и отстранените участници и окончателните условия по сделката.

- В същата заповед се посочват дължимите плащания, условията на плащане и други изисквания или условия, произтичащи от проведения конкурс и направените предложения.

- Въз основа на заповедта и извършване на дължимите плащания в определения срок, Кмета на Община Червен бряг, сключва договор с лицето, спечелило конкурса.

- Разходите за нотариална заверка и вписване на договора в Службата по вписванията са за сметка на участника.

- Депозитите на неспечелилите участници в конкурса с изключение на класираните на първо и второ място се освобождават с искане на участника в писмена форма до Кмета на Община Червен бряг, в срок от три работни дни след издаване на заповедта за определяне на спечелил участник. Депозитът на спечелилия конкурса участник се задържа, като гаранция за изпълнение на договора.

- В случай, че спечелилият участник не извърши дължимите плащания в срока, определен със заповедта на Кмета на Община Червен бряг, респективно – не сключи договор за покупко-продажба в срок от 15 дни след обявяването му за спечелил участник, внесеният от него депозит не се възстановява.

- Когато договор не се подпише в гореуказания срок се сключва договор със следващия класиран участник, ако същият е подал предложение, което удовлетворява конкурсните условия или повторно обявяване на конкурс с промяна на процедурата, цената или условията.

- При липса на кандидати **повторен конкурс ще се проведе на дата определена от комисията** при същите условия, след закупуване на нова документация.

- По неуредени въпроси в този раздел, се прилага предходния раздел II "Условия и ред за провеждане на публични търгове".

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

**Обект на
оценка:**

Застроен жилищен парцел от 4340 кв.м. ведно с построената в него масивна сграда на един етаж със застроена площ от 740 кв.м и външна тоалетна със застроена площ 48 кв.м, съставляващ парц. VI кв.16 по ЗРП на с. Бресте, съгл. АОС № 197 от 04.09.2000 г.

Местоположение:

с. Бресте, общ. Червен бряг

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, ЕИК 000414154

Дата на възлагане на
оценката

05/10/2018

Дата на оглед на място /
Ефективна дата на оценка

05/10/2018

Дата на доклада

09/10/2018

Срок на пазарна
адекватност

31/09/2018

РЕЗЮМЕ на ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154

Предназначение на доклада: за продажба

СОБСТВЕНИК: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Дата на огледа на оценяваните активи: 05/10/2018 год.

Оценявано имущество:

Застроен жилищен парцел от 4340 кв.м. ведно с построената в него масивна сграда на един етаж със застроена площ от 740 кв.м и външна тоалетна със застроена площ 48 кв.м, съставляващ парц. VI кв.16 по ЗРП на с. Бресте, съгл. АОС № 197 от 04.09.2000 г.

Административен адрес: с. Бресте, община Червен бряг

Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	дата	9.10.2018	788 кв.м
			стойност	разлика	
Възстановителна стойност	30 500 €	30%			
Сравнителна стойност	30 600 €	70%		0%	
Данъчна стойност	11 209 €				
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		100%	30 600 €	59 800 лв	76 лв
в това число:			38.83 €	на кв.м.	
земя	4 340.00 кв.м	23.53%	7 200 €	14 100 лв	
сгради	788.00 кв.м	76.47%	23 400 €	45 700 лв	

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

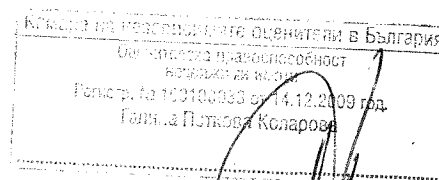
30 600 евро или 59 800 лева

Срок на пазарна адекватност: до 31/12/2018 г.

Оценител: Галина Коларова

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

Независим Оценител: Галина Коларова



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценка: Застроен жилищен парцел от 4340 кв.м. ведно с построената в него масивна сграда на един етаж със застроена площ от 740 кв.м и външна тоалетна със застроена площ 48 кв.м, съставляващ парц. VI кв.16 по ЗРП на с. Бресте, съгл. АОС № 197/ 04.09.2000 г.

Административен адрес: с. Бресте, общ. Червен бряг

Собственик: Община Червен бряг

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

НЕ

Представени документи и източници на информация:

1. АОС 197/04.09.2000 г.
2. Скица на № 241/14.08.2018 г., издадена от Община Червен бряг
3. Удостоверение за данъчна оценка № 6510035856/03.10.2018 г.
4. Заповед № РД-11-2/04.01.2013 на Кмета на Община Червен бряг
5. Решение № 674/31.07.2017 на ОПС Червен бряг
6. Оглед на място

Предназначение и приложение на оценката: Определяне вероятната пазарна стойност към датата на оценка с цел продажба на имота.

Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - 05/10/2018 г.

Стандарт за стойността:

Приложими стандарти за оценяване: Международни стандарти за оценяване /МСО/, разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (СМСО) и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014 и утвърдени на основание чл. 27, ал. 1, т. 5 от ЗНО, от ОС на КНОБ от 25/01/2014;

МСО 230 „Права върху недвижимо имущество“: Право върху недвижимо имущество е правото на собственост, контрол, използване или владение на земя и сгради.

База на стойността:

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, разумно и без принуда.

Дефиниции:

Недвижимо имущество: всички права, интереси и ползи, свързани с притежаването на недвижим имот.

Недвижим имот: земя и всички вещи, които са естествена част от земята, например трайна растителност, минерали и вещи прикрепени към земята, като сгради и подобрения, както и всички трайни съоръжения, например механични и електрически инсталации за обслужване на сградите, включително подземни и надземни съоръжения.

Подходи на оценяване

МСО 230 „Права върху недвижимо имущество“: За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в Рамката на МСО:

- пазарен подход
- приходен подход
- разходен подход

Приложими методи в настоящата оценка

- Метод на възстановителната стойност;
- Метод на сравнителната стойност / на пазарните аналози/;

Независим Оценител: Галина Коларова

Стр. 3 от 8

Ограничение на отговорността:

- ☒ 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.
- ☒ 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.
- ☒ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Оценяваният обект се намира в регулацията на населеното място и представлява дворно място с построена в него едноетажна сграда, предназначена за начално училище.

Характеристика на района:

• Водопровод	Да
• Канализация	Не
• Електрификация	Да
• Газификация	Не
• Телефонизация	Не
• Улична мрежа	Да

Развитие: задоволителна;

Транспортна достъпност: добра;

Привлекателност: задоволителна;

Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: няма предлагане;

Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: балансирано

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

Недвижимо имущество /**земя и сграда**/, собственост на **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**, ЕИК 000414154, находящи се в с. Бресте, община Червен бряг.

С Решение на на ОбС Червен бряг собствеността върху имота е променена от публична в частна собственост. Със Заповед на Кмета на Община Червен бряг, приложена към оценката, е одобрено изменение на ПУП – ПРЗ по действащия план на с. Бресте. Предназначението на имота е предвидено за изграждане на хотел.

ОПИСАНИЕ НА СГРАДАТА

СГРАДА По АОС № 197/2000 г сградата представлява НУ Кирил и Методий“, масивна сграда на един етаж, със ЗП 740 кв.м, построена 1924 г и състояща се от 3 бр мази, 7 учебни стаи, 3 бр канцеларии и 1 бр салон

Външната тоалетна е масивна сграда, построена 1924 г., със ЗП 48 кв. м.

Сградата е електрифицирана и водоснабдена. Училището е закрито и по данни на представляващ собственика няма извършвани ремонти и/или консервиране на сградата

Технически параметри

9.10.2018

земя					
ПИ парц. VI кв. 16 , находящ се в с. Бресте, община Червен бряг	площ				
	4340 кв.м				
обща площ земя	4 340 кв.м				
сгради	етажи	конструкция	година	ЗП /кв.м./	РЗП /кв.м./
Масивна едноетажна сграда	1	масивна	1924	740.00 кв.м	740.00 кв.м
външна тоалетна	1	масивна	1924	48.00 кв.м	48.00 кв.м
общо РЗП сгради				788.00 кв.м	788.00 кв.м

ведно с прилежащите инфраструктурни съоръжения и строителни подобрения в имота.

Характеристики на имота:

- Регулиран
 - С неправилна форма
 - Предназначение: За хотел
 - Ел. захранване -;
 - Площадка с бетонна настилка и пътеки до сграда;
 - Достъп до имота - път с трайна асфалтова настилка;
- Имотът граничи с улица

Състояние към датата на оценката:

Като цяло имотът е в задоволително физическо състояние., сградата не се използва, не е консервирана. За въвеждане в експлоатация са необходими значителни инвестиции. Местоположението е атрактивно и с добра транспортна достъпност

IV. ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

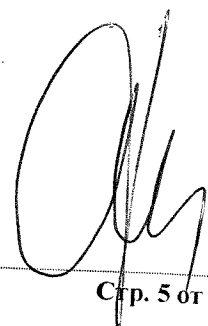
ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА

Метод на сравнителната стойност /посредствено сравнение на база пазарни аналози/

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:

- разположение спрямо промишлени центрове, спрямо центъра на града;
- нивото (степеня) на развитие на района,
- инфраструктура - пътища, комуникации, транспортни връзки;
- степен и възможност за застрояване в имота;
- екологични условия и др.



Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

Наименование	Площ	Паз. цена (на кв.м.)	Сравнителна стойност
ПИ парц. VI кв. 16, находящ се в с. Бресте, община Червен бряг	4 340 кв.м.	1.65 €	7 161 €

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

7 200 € 14 100 лв

ОЦЕНКА НА ИМОТА**Метод на възстановителната стойност**

Оценката по метода се базира на разходите за възстановяване/придобиване/създаване на нови, аналогични активи според настоящо им използване и предназначение, при отчитане на настъпилите в процеса на експлоатация овехтяване, недостатъци и повреди или подобрения и всички влияещи върху стойността обстоятелства. За определяне на производствената стойност оценителят се позовава на официална информация за средните строителни пазарни цени на “еталонни” сгради, публикувана в периодичното издание “Строителен обзор” на “Стройексперт-СЕК”, актуални към датата на оценка.

Производствената стойност се коригира с физическото овехтяване, технически повреди или подобрения, настъпили в процеса на експлоатация, както и с икономическо обезценяване /или повишаване/ на стойността под влияние на външни фактори към датата на оценката. Към коригираната стойност на сградите се прибавят стойността на земята /или правото на строеж/ и прилежащите инфраструктурни съоръжения и строителни подобрения в имота.

Оценката по метода на Възстановителната стойност**ОЦЕНКА НА СГРАДИ ПО МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ**

Цената на ново строителство е приета съгласно средни цени на кв.м. за различните видове сгради по еталони на “СЕК” кн. 1/2017 г. на сп. “Строителен обзор”, Еталон 8 /стандарт/ + разходите за проектиране, технически контрол и строителен надзор, съгл. кн.5/2016 по табл.6 = 6.77%

Таблица 2

дата на оценяване 9.10.2018

№ по ред	Наименование	етажност	Вид конструкция	Година на стр/во	Норм. срок на експл.	Срок на експл.	Остат. експл. срок	Застр. площ	Разг. застр. площ	Нова възстановителна стойност		Физическо обезценяване	Функцион. и техн. обезценяване	Икономическо обезценяване	Обща обезценка	Възстановителна стойност	Възстановителна стойност
					год	год	год	кв.м	кв.м	Ед. цена (лв./кв.м)	Общо (лв.)	%	%	%	%	лева	евро
I Сгради																	
1	Масивна едноетажна сграда	1	масивна	1924	80	69	11	740.0 кв.м	740.0 кв.м	598 лв	442 663	80%	35%	35%	92%	36 810 лв	18 820 €
	външна тоалетна			1924	80	69	11	48.0 кв.м	48.0 кв.м	299 лв	14 357	80%	35%	35%	92%	1 190 лв	610 €
	Общо сгради							788 кв.м			457 019					38 000 лв	19 430 €
II Прилежащи инфраструктурни съоръжения и общи част на сградата																	
III Земя /сравнителна стойност/																	
	ПИ парц. VI кв. 16, находящ се в с. Бресте, община Червен бряг							4 340 кв.м	740 кв.м							7 600 лв	3 900 €
	ОБЩО сгради и инфраструктурни съоръжения							788 кв.м								14 100 лв	7 210 €
																59 700 лв	30 500 €

ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА 21 923,60 лв

Метод на сравнителната стойност /посредствено сравнение на база пазарни аналози/

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.

Независим Оценител: Галина Коларова

Стр. 6 от 8

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. Предлагане на имоти от оценявания вид липсва, за въвеждане в експлоатация са необходими значителни инвестиции, мястото е атрактивно, в процес на развитие.

Оценка по метода на “Сравнителната стойност”:

Наименование на подобектите	Застроена площ	Паз. цена (на кв.м.)	К паз.	Сравнителна стойност	Стойност за 1 кв.м
Масивна едноетажна сграда	740.00 кв.м.	59 €	0.70	30 562 €	
външна тоалетна	48.00 кв.м.	15 €	0.10	72 €	
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ИМО	788.00 кв.м.			30 600 €	59 800 лв
					39 €

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

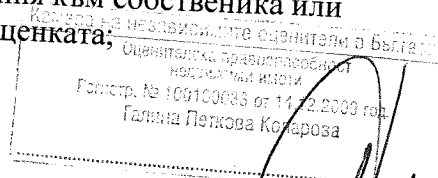
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	дата	9.10.2018	788 кв.м
Възстановителна стойност	30 500 €	30%	стойност	разлика	
Сравнителна стойност	30 600 €	70%		0%	
Данъчна стойност	11 209 €				
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		100%	30 600 €	59 800 лв	76 лв
в това число:			38.83 €	на кв.м.	
земя	4 340.00 кв.м	23.53%	7 200 €	14 100 лв	
сгради	788.00 кв.м	76.47%	23 400 €	45 700 лв	

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ 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

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на оглед 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 31/12/2018, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- 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;
- Заключениеята на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;

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;
- Списание „Строителен Обзор“, специализирани интернет сайтове, информация на агенции/брокери за недвижими имоти, <http://www.imot.bg>, <http://www.imoti.net/> и др.;

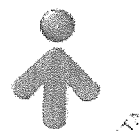
Декларация на Оценител/ите:

- ✓ 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;
- ✓ 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 сме приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не сме укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/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 Оценител/ите.



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



УТВЪРДИЛ
КМЕТ

/инж. Д. ВЪЛОВ/

ПРОТОКОЛ № 2

Днес, 15.02.2019 г. в 10:00 часа, комисия, назначена със Заповед № РД-10-16/22.01.2019 г. на Кмета на Община Червен бряг, във връзка с Решение № 1086/23.10.2018 г. на Общински съвет – Червен за провеждане на публично оповестен конкурс за продажба на общински недвижим имот, находящ се в УПИ VI, кв. 16 по ПРЗ на с. Бресте, предназначение „За хотел“, представляващ застроен жилищен парцел 4 340 кв.м. Сграда със застроена площ от 740 кв.м., на един етаж. Съдържа: 3 броя мази, 7 броя стаи, 3 броя канцеларии и 1 брой салон. Външна тоалетна със застроена площ 48 кв. м. Конструкция – масивна. Година на построяване 1924 год., в състав:

Председател: инж. Бойко Бойков – ст. експерт отдел ОбС и СД

Юрист: Ивайло Коловски

- Членове:**
1. Николай Димитров - общински съветник
 2. Атанас Атанасов – общински съветник
 3. Сашо Плючарски - общински съветник
 4. Радко Георгиев - общински съветник
 5. Атанаска Иванова – кмет на с. Бресте

се събра в стая 406 на Общината за провеждане на търга. Налице е кворум и мнозинство за приемане на валидни решения.

Председателят информира членовете на комисията, че търга се провежда на основание Глава осма, Раздел I и II от НРПУРОИ, чл. 35, ал.1 от ЗОС.

Председателят докладва, че не е постъпило заявление за участие за провеждане на публично оповестен конкурс за продажба на общински недвижим имот, находящ се в УПИ VI, кв. 16 по ПРЗ на с. Бресте, предназначение „За хотел“, представляващ застроен жилищен парцел 4 340 кв.м. Сграда със застроена площ от 740 кв.м., на един етаж. Съдържа: 3 броя мази, 7 броя стаи, 3 броя канцеларии и 1 брой салон. Външна тоалетна със застроена площ 48 кв. м. Конструкция – масивна. Година на построяване 1924 год. и на основание чл. 69 от НРПУРОИ обявява търга за непроведен.

Съгласно решението на комисията повторен публично оповестен конкурс ще бъде проведен на 22.02.2019 год. от 10:00 часа.

Съгласно чл. 71, ал. 1 от НРПУРОИ, комисията състави настоящия протокол в два еднообразни екземпляра

Председател:
/инж. Бойко Бойков/

Юрист:
/Ивайло Коловски/

Членове: 1.
/Николай Димитров/

2.
/Атанас Атанасов/

3.
/Сашо Плючарски/

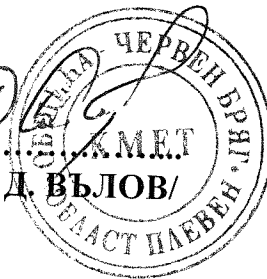
4.
/Радко Георгиев/

5.
/Атанаска Иванова/

УТВЪРДИЛ

КМЕТ:.....

/инж. Д. ВЪЛОВ/



ПРОТОКОЛ № 3

Днес, 22.02.2019 г. в 10:00 часа комисия, комисия, назначена със Заповед № РД-10-16/22.01.2019 г. на Кмета на Община Червен бряг, във връзка с Решение № 1086/23.10.2018 г. на Общински съвет – Червен за провеждане на публично оповестен конкурс за продажба на общински недвижим имот, находящ се в УПИ VI, кв. 16 по ПРЗ на с. Бресте, предназначение „За хотел“, представляващ застроен жилищен парцел 4 340 кв.м. Сграда със застроена площ от 740 кв.м., на един етаж. Съдържа: 3 броя мази, 7 броя стаи, 3 броя канцеларии и 1 брой салон. Външна тоалетна със застроена площ 48 кв. м. Конструкция – масивна. Година на построяване 1924 год., в състав:

Председател: инж. Бойко Бойков – ст. експерт отдел ОБС и СД

Юрист: Ивайло Коловски

Членове: 1. Николай Димитров - общински съветник
2. Атанас Атанасов – общински съветник
3. Сашо Плючарски - общински съветник
4. Радко Георгиев - общински съветник
5. Атанаска Иванова – кмет на с. Бресте

се събра в стая 406 на Общината за провеждане на търга. Налице е кворум и мнозинство за приемане на валидни решения.

Председателят информира членовете на комисията, че конкурса се провежда на основание Глава осма, Раздел I и II от НРПУРОИ, чл. 35, ал.1 от ЗОС.

Председателят докладва, че не е постъпило заявление за участие в публично оповестения конкурс.

На основание чл. 69 от НРПУРОИ комисията обявява насрочения публично оповестен конкурс за непроведен.

Съгласно чл. 71, ал. 1 от НРПУРОИ, комисията състави настоящия протокол в два еднообразни екземпляра.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

.....
Бойко Бойков/

ЮРИСТ:

.....
/Ивайло Коловски/

ЧЛЕНОВЕ:

.....
/Николай Димитров/

.....
/Атанас Атанасов/

.....
/Сашо Плючарски/

.....
/Радко Георгиев/
.....
/Атанаска Иванова/