



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

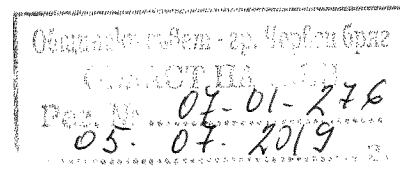
гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Ангел И" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax.: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



Реш. № 06-00-297

ДО 05.07.2019 г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Вергиния Василева – ВРИД Кмет на Община Червен бряг,
съгласно Заповед № РД-09-174/08.04.2019 г.

Относно: Приемане на пазарна оценка и продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в с. Горник.

ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 75, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския 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 от НРПУРОИ и във връзка с Решение № 1154/31.01.2018 г. на Общински съвет – Червен бряг предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да бъде извършена продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ VI, с площ 905 кв. м., находящ се в кв. 40 по ПРЗ на с. Горник, с предназначение „За обществено-обслужващи дейности и магазин“, съгласно АОС № 2419/24.06.2019 г.

2. Приема пазарна оценка за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ VI, с площ 905 кв. м., находящ се в кв. 40 по ПРЗ на с. Горник, с предназначение „За обществено-обслужващи дейности и магазин“, в размер на **4 200,00/четири хиляди и двеста/лева без ДДС.**

3. Дава съгласие да се проведе публичен търг с тайно наддаване, съгласно Глава 8, чл. 65 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество за покупко-продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ УПИ VI, с площ 905 кв. м., находящ се в кв. 40 по ПРЗ на с. Горник, с предназначение „За обществено-обслужващи дейности и магазин“, с начална тръжна продажна цена не по-ниска от **4 200,00/четири хиляди и двеста/лева без ДДС** и депозит за участие в размер на **420,00/четиристотин и двадесет/лева.**

4. Утвърждава комисия за организация, подготовка и провеждане на процедура, в състав от 7/седем/ члена, както следва:

4.1. Председател, правоспособен юрист, 4/четирима/общински съветника, определени от Общински съвет – Червен бряг и Кмет на населеното място.

4.2. Определя резервни членове: 2/двама/ общински съветника, правоспособен юрист, резервен член на Кмета на населеното място.

5. Възлага на ВРИД Кмета на Община Червен бряг цялостната организация по подготовката, провеждането на процедурата и подписването на договор за продажба по реда на НРПУРОИ.

Приложение: Копие от Доклад за пазарна оценка, АОС, скица, данъчна оценка, становище.

Суважение,

ВЕРГИНИЯ ВАСИЛЕВА

ВРИД Кмет на Община Червен бряг

С-но Заповед № РД-09-174/08.04.2019 г.

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на
оценката: Недвижим имот - **УПИ** с площ от **905 кв.м., парц. VI в стр. кв. 40 по ЗРП на с. Горник общ. Червен бряг** – за общественно-обслужващи дейност

Местонахождение: с. Горник, парц. VI в стр. кв. 40

Собственик: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , ЕИК 000414154

Дата на възлагане на
оценката:
28.06.2019

Дата на оглед на
място
30.06.2019

Дата на оценката /
Дата на предаване
01.07.2019

Пазарна адекватност
до дата
31.12.2019

РЕЗЮМЕ

Възложител: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ЕИК - 000414154

Предназначение на оценката За продажба

Оценявани активи:

УПИ с площ от 905 кв.м. , парц. VI в стр. кв. 40 по ЗРП на с. Горник, общ. Червен бряг, незастроен, предназначен за обществено – обслужващи дейности

Дата на огледа на оценяваните активи: 30.06.2019 г

Резултати от оценката:

УПИ VI кв.40 по ЗРП на с. Горник, предназначен за обществено-обслужващи дейности

Метод на оценяване	Дял на метода	Стойност общо		Обща площ 905 кв.м
		курс на EUR 1.95583 лв	в евро	
Метод на сравнителната стойност	100%		2 160 €	4 200 лв
Данъчна оценка	0%		1 731 €	3 386 лв
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			2 160 €	4 200 лв

2.39 €

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

2 160 евро или 4 200 лева

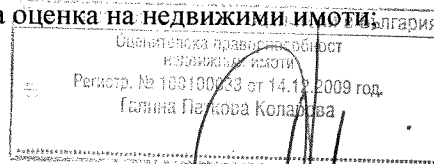
Срок на пазарна адекватност:

до 31.12.2019г.

Изпълнител:

Оценител: Галина Коларова

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



Оценител: Галина Коларова

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

УПИ с площ от 905 кв.м., парц VI в стр. кв. 40 по ЗРП на с. Горник, общ. Червен бряг, незастроен, предназначен за общественно-обслужващи дейности.

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: с. Горник, стр. кв. 40

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

НЕ

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. АОС 2419/24.06.2019г. – Акт за частна общинска собственост
2. Скица на ПИ № 147/20.06.2019, издадена от Община Червен бряг
3. Удостоверение за данъчна оценка № 65100039748/21.06.2019 г.

СОБСТВЕНИК на оценяваните имоти: Община Червен бряг

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на вероятната 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 - **30/06/2019 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.;

Вероятна 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.

Оценител: Галина Коларова

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Имотът е разположен в регулацията, на с. Горник, общ. Червен бряг. Районът се характеризира с предимно жилищни сгради строени преди повече от 30 години. Местоположението на обекта, предмет на граничи от три страни с улица, регулиран, Граници на имота :

- Юг - УПИ I -143 , кв.40; УПИ V-144 , кв.40
- Изток – Улица
- Запад - улица
- Север – улица

Развитие на района: задоволително

Транспортна достъпност: задоволителна

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 905 кв.м. , предназначен за обществено-обслужващи дейности.

Теренът е равнинен, с неправилна форма , равнинен, граничи с улица и с края на регулацията, неподдържан, за използване е необходимо почистване на терена , в регулация. Имотът е подходящ за производствено-складова и/или обслужваща дейност

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 (степеня) 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 граници от 5-7 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	Коефициент за пазарни условия	ОЦЕНКА /лева/
УПИ VI кв.40 по ЗРП на с. Горник, предназначен за обществено-обслужващи дейности	905 кв.м	3.30 €	2 990 €	0.85	0.85	2 160 €
СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА /ОБЩО/						2 160 €
						в лева 4 200 лв

СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИМИТЕ ПРОДАЖБИ 22 200 лв.**ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ОБЕКТА 3 385,60 лв.****IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА 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.

УПИ VI кв.40 по ЗРП на с. Горник, предназначен за обществено-обслужващи дейности

Метод на оценяване	Дял на метода	курс на EUR 1.95583 лв		Обща площ 905 кв.м
		Стойност общо в евро	Стойност общо в лева	
Метод на сравнителната стойност	100%	2 160 €	4 200 лв	
Данъчна оценка	0%	1 731 €	3 386 лв	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		2 160 €	4 200 лв	2.39 €

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

2 160 евро или 4 200 лева


Оценител: Галина Коларова

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 01.07.2019 г. 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 31.12.2019, 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, www.imot.bg ; <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: Галиша Коларова

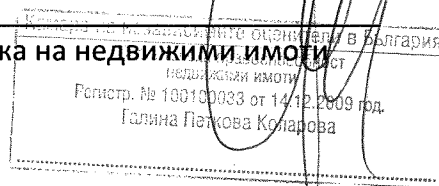
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените 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





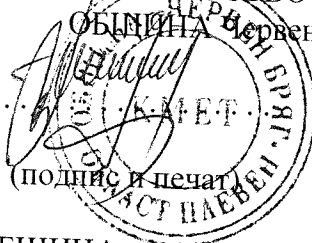
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ:



ВРИД КМЕТ НА ОБЩИНА:

Вергиния Василева

С-но Заповед № РД-09-174/08.04.2019 г.

(име, фамилия)

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията гр. Червен бр

Вх. рег. № 1187 25-05-2019

Акту № 50 том 4 /дело № 646 /201

Имотна карта

Служба по вписванията:

Съдия по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

..... по
(име, фамилия) вписванията

АКТ № 2419

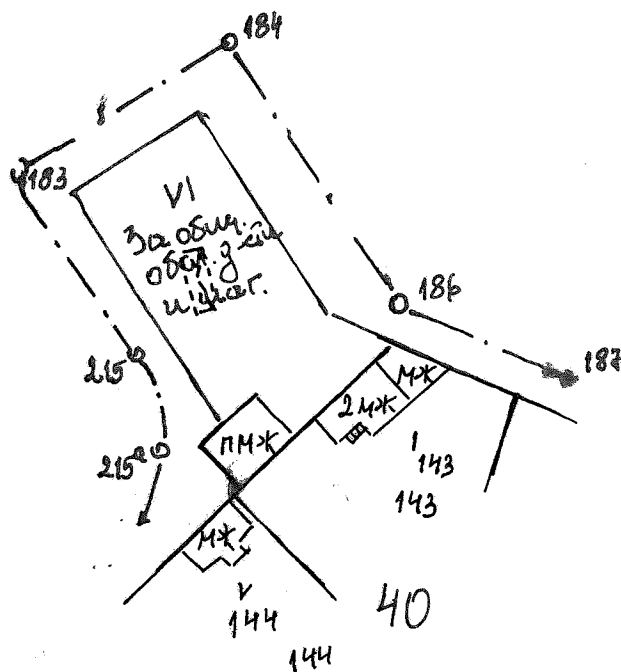
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.06.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 1 и чл. 59, ал. 2 от ЗОС, Заповед № РД-11-40/05.06.2019 г. на ВРИД Кмета на Община Червен бряг за одобряване изменение на ПУП-ПРЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот VI, кв. 40 по ПРЗ на с. Горник Площ: 905 кв. м. Предназначение: „За обществено-обслужващи дейности и магазин“
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Плевен, общ. Червен бряг, с. Горник, кв. 40, парцел VI
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север: улица Изток: улица Запад: улица Юг: УПИ I-143, кв. 40; УПИ V-144, кв. 40
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3385,60 лв./три хиляди триста осемдесет и пет лева и шестдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОТДЕЛ „КРВП“	
СКИЦА № 147	
УПИ VI	кв. 40
гр./с. Горич	Област Плевен
Скицата е необходима за обща собственост / актуване /	
Мащаб 1: 10.00	



Имотът е собственост на

Съгласно

Такса за сквентация №

Мястото заема

Отчуждава се

Остава

Придава се

Урегулирано 905 м² за терен VI

Уличната регулация е одобрена със Заповед № 197-11-40/19

Дарителната регулация е одобрена със Заповед № 485/1985

Копирал

Изчислил

Забележка

Проверил

Гр. 4. 22, дата 20.06.19



Изх. № 6510039748 / 21.06.2019 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

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 5991 с.ГОРНИК, кадастрален номер от 1985 квартал 40, УПИ парцел VI одобрен през 1985 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	905,00				
идентификатор:			1/1	3 385,60	3 385,60

данъчната оценка на гореописания имот е: 3385.60 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 3385.60 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510039748/21.06.2019 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, актуални към 21.06.2019 г.

Подпис:
Издава: Наташа Нешкова Стоенчева



КМЕТСТВО с.ГОРНИК общ.ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЩИНА - ЧЕРВЕН БРЯГ

КМЕТСТВО - с. ГОРНИК

№ 08-11-085

05.04.2019 год.

До ВРИД Кмет на Общ.Ч.бряг

Вергиния Василева.

СТАНОВИЩЕ

От Момчил Иванов Митов-Кмет на Кметство Горник

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КМЕТ,

Относно постъпило предложение за продажба на общински урегулиран поземлен имот VI,кв.40,с площ 905кв.м.с предназначение „За общественно-обслужващи дейности и магазини”,по ПРЗ на с.Горник ,Ви уведомявам,че:

ДАВАМ СЪГЛАСИЕТО СИ ИМОТА ДА БЪДЕ ПРОДАДЕН.

С уважение,



Момчил Иванов Митов

Кмет на Кметство Горник