

308
0637BC
13.10.2021г.



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



САЩЕ КЪМ ХОРАТА

РЕЗ № 06-00-272
13.10.2021г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

Общински съвет - гр. Червен бряг
РЕЗ № 07-01-253
13.10.2021г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Допълване на годишната програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Червен бряг през 2021 година, приемане на пазарна оценка и продажба на недвижим имот – частна общинска собственост по КKKP на гр. Червен бряг

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, предлагам Общинския съвет- Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Допълва годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2021 г. с недвижим общински имот, представляващ Поземлен имот с идентификатор 80501.101.39, с площ 1966 кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, находящ се в м. „Жабек“ по КKKP на гр. Червен бряг, актуван с АОС № 2615/29.09.2021 г.
2. Приема пазарна оценка за продажба на недвижим общински имот по т.1, в размер на 10 400,00/ десет хиляди и четиристотин/ лева без ДДС.
3. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване, по реда на Глава 8 раздел I и II от НРПУРОИ на недвижим общински имот описан в т.1, при начална тръжна цена, в размер на 10 400 лв./ / десет хиляди и четиристотин./ лева без ДДС и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена.
4. Утвърждава комисия за подготовка и провеждане на процедурата, в състав от 7/седем/ члена, от които правоспособен юрист; 4-ма общински съветници; 2-ма представители на общинска администрация.

Определя резервни членове: 2/двама/ общински съветника

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

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

С уважение,

Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на Община Червен бряг





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

д-р Цветан Костадинов
(име, фамилия)

Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ

Вх. рег. № 1798 / 30.09.2021 г.

Акт № 66 том 11 дело № 1049/2021

Партида книга: том / стр.

Имота партида

Съдия по вписванията:

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 2615

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.09.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 3 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 80501.101.39 (осемдесет хиляди петстотин и едно точка сто и едно точка тридесет и девет) по КККР, одобрени със Заповед РД-18-48/15.09.2015 г. на ИД на АГКК Площ: 1966 кв. м (хиляда деветстотин шестдесет и шест) Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Плевен, общ. Червен бряг, гр. Червен бряг, местност "Жабек"
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	80501.115.1, 80501.101.719, 80501.101.38, 80501.808.611
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6424.90 лв. (шест хиляди четиристотин двадесет и четири лева и деветдесет стотинки)
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Десислава Михайлова - мл. експерт ИОС

.....
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



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
№ 15-923761-20.08.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 80501.101.39

Гр. Червен бряг, общ. Червен бряг, обл. Плевен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/15.09.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

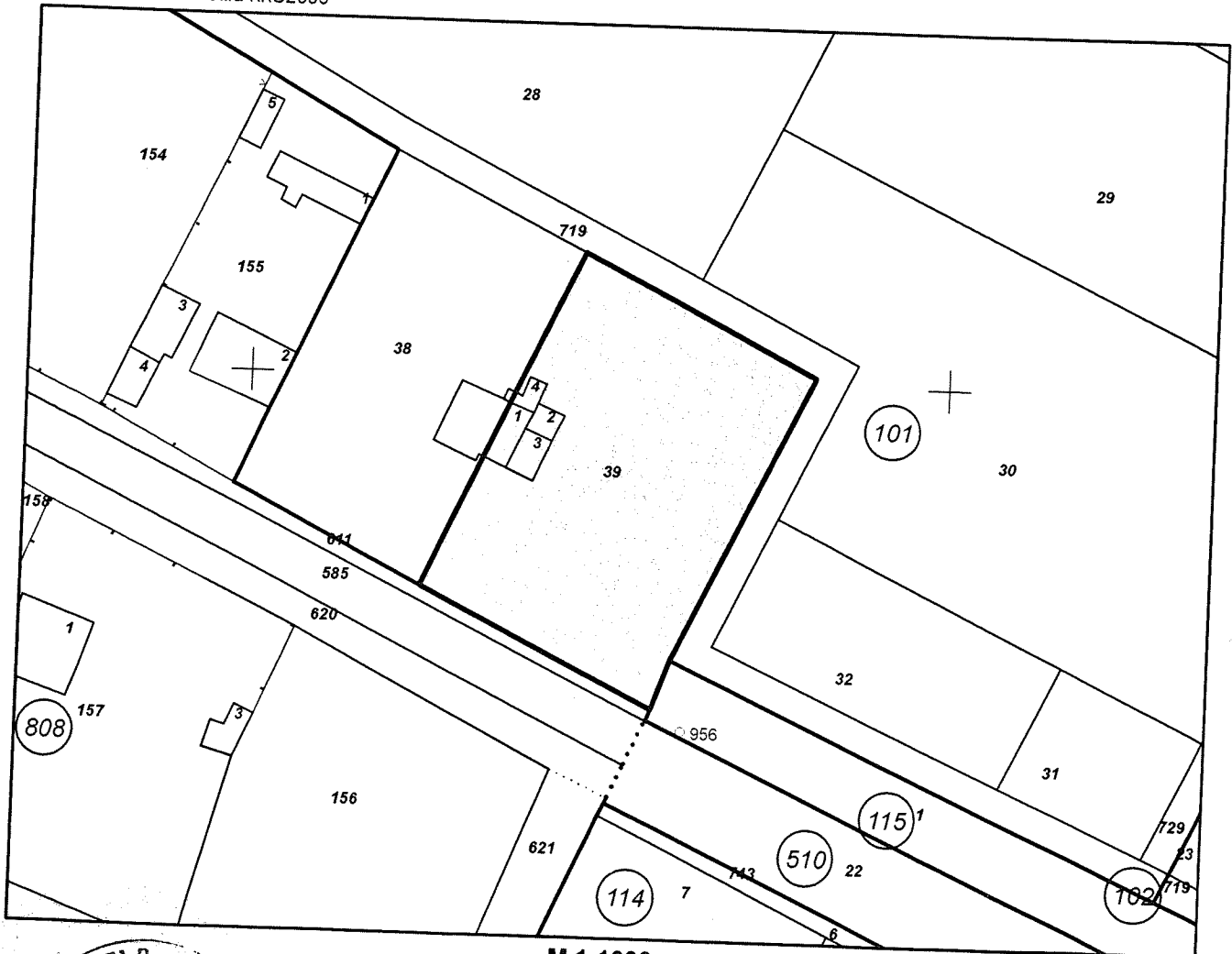
Адрес на поземления имот: местност ЖАБЕК

Площ: 1966 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предложен идентификатор: няма
Номер по предходен план: няма

Скица № 15-923761-20.08.2021 г. издадена въз основа на
заявление, входящ № 01-467144-20.08.2021 г.

ДЕСИСТАВА ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

Подписан с квалифициран електронен подпис "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR"
DN: OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, O=AGENTSIA PO GEODEZIA,
KARTOGRAFIA I KADASTAR, L=Soфия, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca



Съседни: 80501.115.1, 80501.101.719, 80501.101.38, 80501.808.611

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000414154, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

площ 2041 кв. м от правото на собственост

Заповед на директора на ОД "Земеделие" по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № РД-304 от 26.09.2012г., издаден от ОД "Земеделие"- Плевен

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 80501.101.39.1: застроена площ 102 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна
2. Сграда 80501.101.39.2: застроена площ 17 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна
3. Сграда 80501.101.39.3: застроена площ 27 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Хангар, депо, гараж
4. Сграда 80501.101.39.4: застроена площ 15 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Постройка на допълващото застрояване



Схема № 01-467144-20.08.2021 г. издадена въз основа на
запълнение с входящ № 01-467144-20.08.2021 г.

ДЕСИЯВА ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг



Изх. № 6510049290 / 28.09.2021 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 I № 1, гр. ЧЕРВЕН БРЯГ 5980

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ , кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. идентификатор на поземления имот 80501.101.39 и представляващ

Обект	площ, КВ.М	мазе, КВ.М	таван, ид. части КВ.М	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 80501.101.39	1 966,00		1/1	6 424,90	6 424,90

данъчната оценка на гореописания имот е: 6424.90 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 6424.90 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510049290/28.09.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 28.09.2021 г.

Подпис:
Издаде: Теодора Венциславова Микинска



“Експрес инженеринг” ЕООД гр.Плевен
гр.Плевен, ул.“Дойран” №160, офис 101, тел.064 800 260; 0887 214 657; 0878 184 999



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Жабек"
ПИ 80501.101.39

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Оценка на недвижим имот

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Резюме на доклада

Общи данни

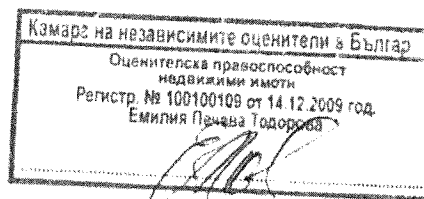
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **08.10.2021 г.**
Дата на огледа - 08.10.2021 г.
Документ за собственост - Акт за частна общинска собственост №2615/29.09.2021г.
Скица от СГКК Плевен - №15-923761-20.08.2021г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Жабек" ПИ 80501.101.39
Устройствена зона - урбанизирана
Начин на трайно ползване - За друг вид застрояване
Площ на поземления имот - **1,966.00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	5,269 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	5,300 €	2.7 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	10,400 лв.	5.3 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС.

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПИ 80501.101.39

2. Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

3. Изпълнител

Колектив на „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД, ЕИК 114121696, данъчен адрес и адрес на управление - гр.Плевен, ул.„Тунджа“ №22.

инж.Емилия Тодорова

Сертификат № 100100109 – за оценка на недвижими имоти;

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

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

4. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имота, с цел продажба.

6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните продажби

8. Дата на оценка

08.10.2021 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

- Нотариален акт: Акт за частна общинска собственост №2615/29.09.2021г.
- Скица: №15-923761-20.08.2021г.
- 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 80501.101.39 по Кадастралната карта на гр.Червен бряг, общ.Червен бряг, обл.Плевен, м."Жабек", с площ от **1 966 кв.м.**, трайно предназначение на територията Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване.

В поземления имот има построени сгради, но не са законни и предмет на оценка е само поземления имот.

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

Поземлен имот с идентификатор 80501.101.39 по Кадастралната карта на гр.Червен бряг, общ.Червен бряг, обл.Плевен, м."Жабек", с площ от **1 966 кв.м.**, трайно предназначение на територията Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване,
Заповед за одобрение на ККР № РД-18-48/15.09.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

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, общ.Червен бряг, обл.Плевен, м."Жабек".

Екология

В района на имота **няма** непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява трафика на МПС по улицата в близост.

Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

☒ електричество	☐ соларни панели
☒ водопровод	☒ канализация
☒ улици	☐ сондажен кладенец
☐ ТЕЦ	☐ газ

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа -

вертикална планировка -

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

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

Транспорт

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

МПС - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- | | |
|---|--|
| ☐ метро | ☒ автобуси |
| ☐ тролейбуси | ☐ трамвайни линии |
| ☒ таксито | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1966 кв.м и граничи с имоти със същото предназначение.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестиционни възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	урбанизирана
Кота корниз	-	
Площ на поземления имот	-	1,966 кв.м
Ограничения	-	няма

4. Заключение

Цените на имотите следват общата тенденция на покачване на пазара на имоти в обл.Плевен.

Определяне пазарната стойност на имота

1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

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

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Жабек"

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg	https://www.imot.bg	https://www.imot.bg
продажна цена		7,158 €	6,136 €	5,624 €
цена (€/м2)		2.9 €/кв.м	2.8 €/кв.м	3.1 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1,966.00 кв.м	2,500 кв.м 3%	2,200 кв.м 2%	1,800 кв.м 0%
местоположение	гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Жабек"	гр.Червен бряг 0%	гр.Червен бряг 0%	гр.Червен бряг 0%
Устройствена зона, Кинт	урбанизирана	урбанизирана 0%	урбанизирана 0%	урбанизирана 0%
Локална инфраструктура	да	да 0%	да 0%	да 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-7%	-8%	-10%
Приравнена цена	2.7 €/кв.м	2.7 €/кв.м	2.6 €/кв.м	2.8 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

5,269 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Жабек"

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	5,269 €	100%
Изчислена пазарна стойност	5,300 €	

Пазарна стойност (евро)

5,300 €

Пазарна стойност (лв.)

10,400 лв.