



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



САМЪТ КЪМ ХОРАТА

ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Рег. № 06-10-273
ДО 13.10.2021 г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

Общински съвет - гр. Червен бряг
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Рег. № 07-01-254
13.10.2021 г.

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 за 2021 година, приемане на пазарна оценка и продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Телиш, ул. „Никола Вапцаров“ № 27.

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 и чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ, предлагам Общински 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 имот, находящ се в с. Телиш, ул. „Никола Вапцаров“ № 27 с площ от 1180 кв. м., представляващ УПИ I-1075, кв. 73а по плана на селото, отреден за жилищно строителство, актуван с АОС № 2616/11.10.2021 г.

2. Приема пазарна оценка за продажба на имота в размер на 6400 лв./Шест 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 имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Телиш, ул. „Никола Вапцаров“ № 27 с площ от 1180 кв. м., представляващ УПИ I-1075 в кв. 73а по плана на селото, отреден за жилищно строителство, актуван с АОС № 2616/11.10.2021 г. с начална тръжна продажна цена в размер на 6400 лв. / Шест хиляди и четиристотин лева/ без ДДС и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена.

4. Утвърждава комисия за организация, подготовка и провеждане на процедура, в състав от 7/седем/ члена, от които председател, правоспособен юрист, 4-ма общински съветници и кмета на кметство с. Телиш.

Определя резервни членове: 3/трима/ общински съветника, от които 1/един/ резервен член за кмета на кметство с. Телиш.

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 на АОС № 2616/11.10.2021 г., Скица на имота, Данъчна оценка, Становище на кмета на населеното място, Доклад за пазарна оценка.

С уважение,

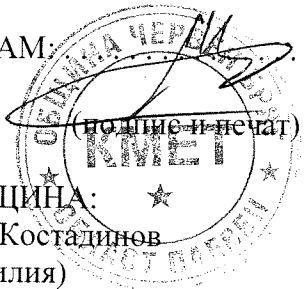
Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на Община Червен бряг





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

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:
д-р Цветан Костадинов
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Крем Кръстев
(име, фамилия)

АКТ № 2616
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.10.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във вр. с § 42 от ПЗР на ЗИДЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот I-1075 /първи - хиляда седемдесет и пет/ с площ 1180 кв. м. /хиляда сто и осемдесет квадратни метра/, кв. 73а /седемдесет и три буква "а"/ по плана на с. Телиш.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Телиш, община Червен бряг, област Плевен, кв. 73а, УПИ I-1075.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	От две страни улици, имот II - 1074 и имот IX - 1076
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4211.40 /четири хиляди двеста и единадесет лева и четиридесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	

Служба по вписванията гр. Червен бряг
Вх. рег. № 1891 / 11 - 10 - 2021
Акт № 115 том 6 / дело № 1099 / 2021
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида _____
Д.Т. _____ кв. № _____ г. _____
Служба по вписванията:

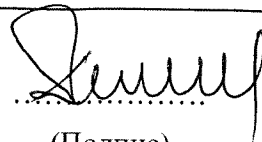


9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Даниела Георгиева – старши специалист в отдел ИОС



(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОТДЕЛ „ТСУ“

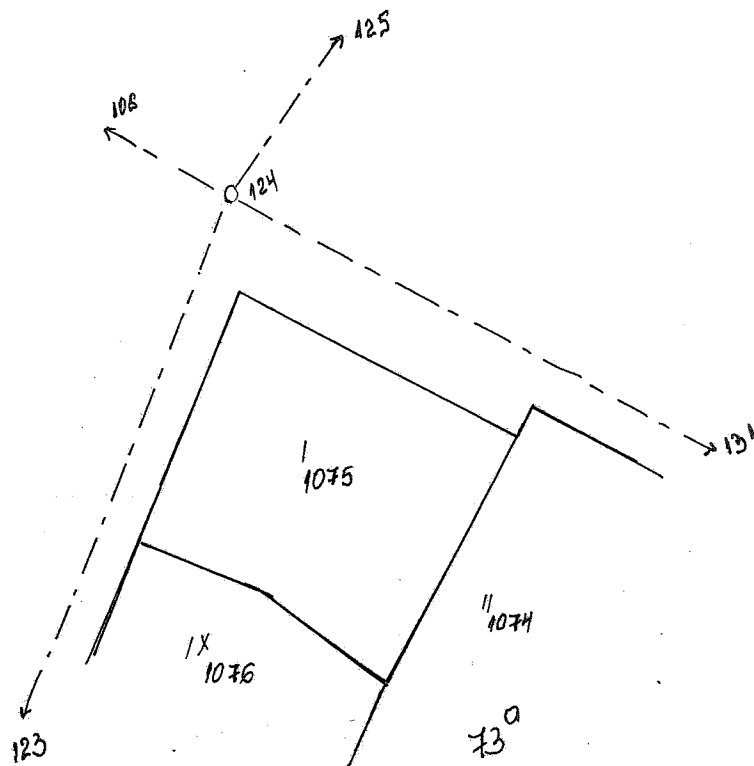
СКИЦА № 234

УПИ 1-1075, кв. 73^а

Гр./с. Телчи Област Плевен

Скицата е необходима за общ. соб.

Мащаб 1:1000



Имотът е собственост на Общински

Съгласно

Такса / Контанция № С.П.7.2/к

Местото заема

Отчуждава се

Остава

Придава се

Урегулирано

1120 м²

Уличната регулация е одобрена със

Заповед № РД-01-03-668/1999г

Дворичната регулация е одобрена със

Заповед № РД-01-03-668/1999г

Копирал

Изчислял

Забележка

Проверил

Гр. Телчи

дата 09.09.2010



Изх. № 6510049456 / 08.10.2021 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 5990 с.ТЕЛИШ ул.НИКОЛА ВАПЦАРОВ N: 29, кадастрален номер 1075 от 1999 квартал 73 а, УПИ парцел I одобрен през 1999 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	1 180,00		1/1	4 211,40	4 211,40

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 4211.40 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕТА И ЕДИНАДЕСЕТ ЛВ. И 40 СТ.

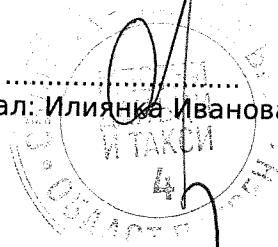
за собственика е: 4211.40 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕТА И ЕДИНАДЕСЕТ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510049456/08.10.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯ.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 08.10.2021 г.

Подпис:

Издаде: Илианка Иванова Илиева



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



Intertek

Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ I-1075, кв.73а

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

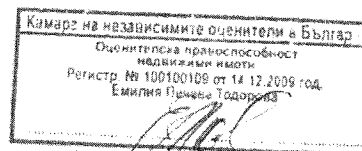
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **11.10.2021 г.**
Дата на огледа - 11.10.2021 г.
Документ за собственост - Акт за частна общинска собственост №2616/11.10.2021г.
Скица от Община Червен бряг - №254/09.09.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ I-1075, кв.73а
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1,180.00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	3,269 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	3,270 €	2.77 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	6,400 лв.	5.42 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ УПИ I-1075, кв.73а

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

11.10.2021 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 №2616/11.10.2021г.
- Скица: №254/09.09.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

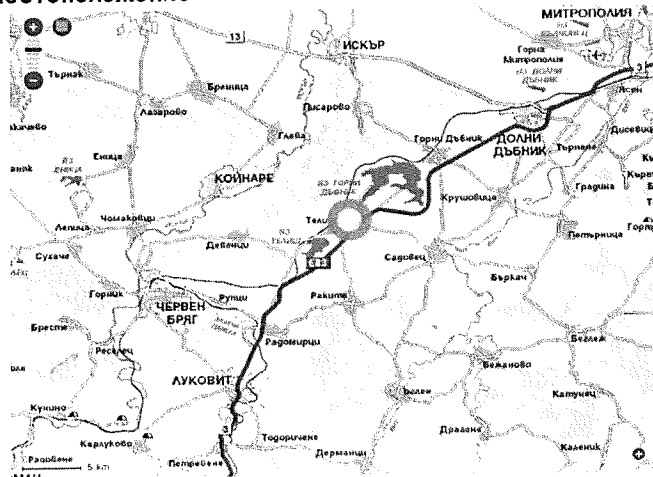
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:
Поземлен имот УПИ I-1075, кв.73а по плана на с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
незастроен, с площ от 1180,00 кв.м, с предназначение "За жилищно строителство".

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 с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 22 км от гр.Червен бряг и на 36 км от гр.Плевен.

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 обработени 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 - добро вертикална планировка - задоволително

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 |
| ☒ таксите | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1180 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона. Имотът граничи с улица.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестициони възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	- за жилищно строителство
Кота корниз	-
Площ на поземлен имот	- 1,180 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: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

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/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6164ki&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6164ki&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6164ki&f1=1
продажна цена		2,556 €	3,579 €	3,323 €
цена (€/м2)		2.6 €/кв.м	3.1 €/кв.м	3.9 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1,180.00 кв.м	1,000 кв.м 2%	1,160 кв.м 2%	850 кв.м 2%
местоположение	с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия 0%	с.Горна Митрополия 0%	с. Ставерци 0%
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во 0%	за жил.стр-во 0%	за жил.стр-во 0%
Локална инфраструктура		изградена -5%	изградена -5%	изградена -5%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-13%	-13%	-13%
Приравнена цена	2.8 €/кв.м	2.2 €/кв.м	2.7 €/кв.м	3.4 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				3,269 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Телиш, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	3,269 €	100%
Изчислена пазарна стойност	3,270 €	

Пазарна стойност (евро) 3,270 €

Пазарна стойност (лв.) 6,400 лв.