



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



САМЦЕ КЪМ КОРАТА

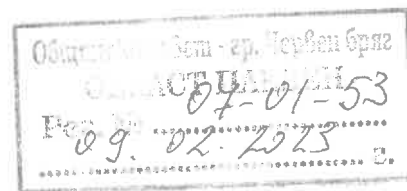
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

Рег. № 06-00-64

09.02.2023

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Относно: Приемане на пазарна оценка и продажба на поземлен имот – частна общинска собственост с идентификатор 80501.807.201 по КККР на гр. Червен бряг с площ 1874 кв. м., находящ се в гр. Червен бряг, ул. „Европа“ № 7.

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 от ЗОС, чл. 35, ал. 1 от ЗОС във връзка с чл. 46 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет- Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване по реда на Глава 8, раздел I и II от НРПУРОИ на поземлен имот – частна общинска собственост с идентификатор 80501.807.201 с площ 1874,00 кв. м., находящ се в гр. Червен бряг, бул. „Европа“ № 7, актуван с АОС № 2757/18.01.2023 г., след влизане в сила Решение на Общински съвет – Червен бряг, с което е приета Годишната програма на Община Червен бряг.

II. Приема пазарна оценка за продажба на поземлен имот – частна общинска собственост с идентификатор 80501.807.201 с площ 1874,00 кв. м., находящ се в гр. Червен бряг, бул. „Европа“ № 7, актуван с АОС № 2757/18.01.2023 г., в размер на **19750,00** лв./деветнадесет хиляди седемстотин и петдесет/без ДДС.

Данъчната оценка на имота е 10 110,20 лв. /десет хиляди сто и десет лева и двадесет стотинки/, съгласно удостоверение изх. № 6510055272/18.01.2023 г.

III. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване по реда на Глава 8, раздел I и II от НРПУРОИ на поземлен имот – частна общинска собственост с идентификатор 80501.807.201 с площ 1874,00 кв. м., находящ се в гр. Червен бряг, бул. „Европа“ № 7, актуван с АОС № 2757/18.01.2023 г., отреден за друг вид производствен, складов обект, с начална тръжна продажна цена в размер на **1975,00** лв. /хиляда деветстотин седемдесет и пет лева/ без ДДС и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена.

IV. Утвърждава комисия за организация, подготовка и провеждане на процедура, в състав от 7/седем/ члена, от които председател, правоспособен юрист, 4-ма общински съветници, представител на общинска администрация.

Определя резервни членове: 3/трима/ общински съветника.

V. Възлага на Кмета на Община Червен бряг цялостната организация по подготовката и провеждането на процедурата по реда на НРПУРОИ, издава заповед за спечелил участник и сключва договор за покупко – продажба.

Приложение: Копие на АОС, Скица на имота, 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 И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ: ...

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

д-р Цветан Костадинов

(име, фамилия)

Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 2757

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.01.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59, ал. 2 от ЗОС, Заповед № РД-11-166/08.11.2022 г. за одобряване изменение на ПУП-ПРЗ на Кмета на Община Червен бряг
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 80501.807.201 /осемдесет хиляди петстотин и едно точка осемстотин и седем точка двеста и едно/ по КККР, одобрени със Заповед РД-18-40/14.08.2012 г. на ИД на АГКК Площ: 1874 кв. м (хиляда осемстотин седемдесет и четири квадратни метра) Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект Предишен идентификатор: 80501.807.198; 80501.807.195 Номер по предходен план: 80501.807.83, 80501.807.198, квартал: 177, парцел: XXXII
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Червен бряг, общ. Червен бряг, обл. Плевен, бул. "Европа" № 7
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	80501.807.101, 80501.807.182, 80501.806.453, 80501.806.454, 80501.807.200

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	10110.20 лв. /десет хиляди сто и десет лева и двадесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 2606/29.06.2021 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Десислава Михайлова – младши 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
№ 15-21868-11.01.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 80501.807.201

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

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-40/14.08.2012 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

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

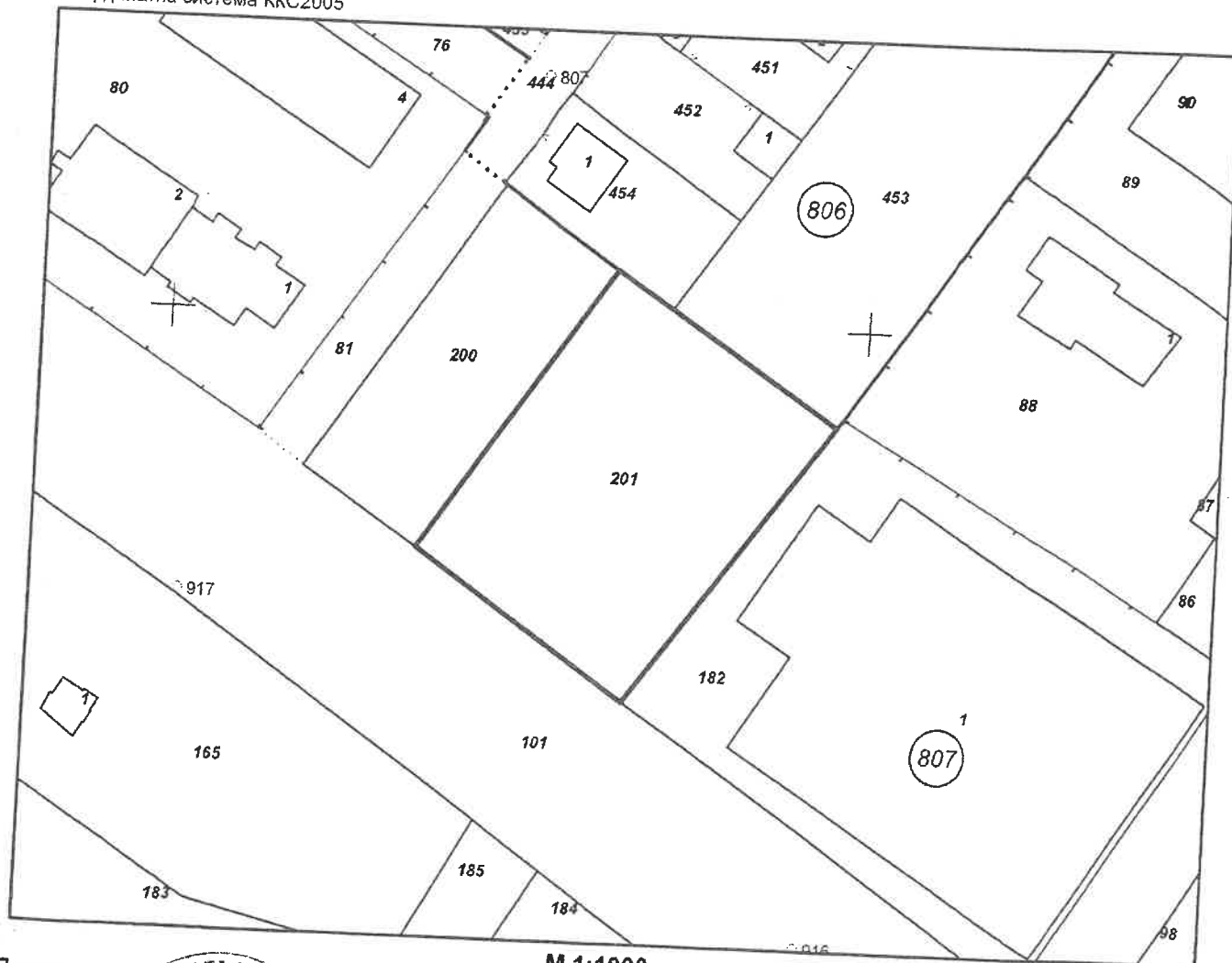
Адрес на поземления имот: гр. Червен бряг, бул. "Европа" № 7

Площ: 1874 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: 80501.807.198; 80501.807.195

Номер по предходен план: 80501.807.83, 80501.807.198, квартал: 177, парцел: XXXII

Скица № 15-21868-11.01.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-14267-11.01.2023 г.

ДЕСИДАВА-ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency. E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Съседни: 80501.807.101, 80501.807.182, 80501.806.453, 80501.806.454, 80501.807.200

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000414154, ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Няма данни за идеалните части

Акт за публична общинска собственост № 31 том 4 рег. 1126 дело 631 от 01.07.2021г., издаден от

Служба по вписванията гр.Червен бряг

Няма данни за идеалните части

Договор № 114 том 9 рег. 2690 дело 1026 от 30.12.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Червен бряг

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради





ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ ул.АНТИМ I N: 1

Изм. № 6510055272 / 18.01.2023 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 I № 1, гр. ЧЕРВЕН БРЯГ 5980

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6510F35925, находящ се в 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ бул.ЕВРОПА N: 7, планоснимачен номер от квартал 177, УПИ парцел XXXII одобрен през 2022 г. , идентификатор на поземления имот 80501.807.201 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 80501.807.201	1 874,00			1/1	10 110,20	10 110,20

данъчната оценка на гореописания имот е: 10110.20 лв. словом
ДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 10110.20 лв. словом
ДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

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

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2023 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК). Настоящото се издава по искане Вх. № 6510055272/18.01.2023 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 18.01.2023 г.

Подпис:
Издам: Илиянка Иванова Илиева



„Експрес инженеринг“ ЕООД гр.Плевен
гр.Плевен, ул.“Дойран” №160, офис 101, тел.064/800 260, 0887 214 657



ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 80501.807.201

Адрес

гр.Червен бряг, обл.Плевен, бул.“Европа” №7

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

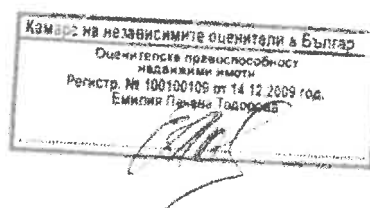
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **06.2.2023 г.**
Дата на огледа - 06.2.2023 г.
Документ за собственост - Акт за частна общинска собственост №2757/18.01.2023г.
Скица от СГКК Плевен - №15-21868-11.01.2023 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 80501.807.201**
Адрес - гр.Червен бряг, обл.Плевен, бул."Европа" №7
Трайно предназначение на територията - урбанизирана
Начин на трайно ползване - За друг вид производствен, складов обект
Площ на поземлен имот - 1,874.00 кв.м
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	10,100 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	10,100 €	5.39 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	19,750 лв.	10.54 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 80501.807.201

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

06.2.2023 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

- Документ за собственост: Акт за частна общинска собственост №2757/18.01.2023г.
- Скица от СГКК Плевен: №15-21868-11.01.2023 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

Поземлен имот с идентификатор 80501.807.201, гр.Червен бряг, обл.Плевен, бул."Европа" №7, с площ от **1874 кв.м**, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За друг вид производствен, складов обект.

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

Поземлен имот 80501.807.201, област Плевен, община Червен бряг, гр. Червен бряг, бул. "Европа" № 7, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ **1874 кв.м**, стар номер 80501.807.83, 80501.807.198, квартал 177, парцел XXXII, Заповед за одобрение на ККР № РД-18-40/14.08.2012 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, обл.Плевен, бул."Европа" №7.

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 - добро вертикална планировка - добро

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

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

☐	метро	☒	автобуси
☐	тролейбуси	☐	трамвайни линии
☒	таксита		

Имотът е с площ от 1874 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона. Имотът граничи с улица.

Параметри на устройствена зона

Начин на трайно ползване	-	За друг вид производствен, складов обект
Кота корниз	-	
Площ на поземлен имот	-	1,874 кв.м
Ограничения	-	няма

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 с идентификатор 80501.807.110

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, бул."Европа" №7

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		11,300 €	10,200 €	9,400 €
цена (€/м2)		6.3 €/кв.м	6.5 €/кв.м	6.5 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1,874.00 кв.м	1,780 кв.м 0%	1,570 кв.м -2%	1,450 кв.м -2%
местоположение	гр.Червен бряг, обл.Плевен, бул."Европа" №7	гр.Червен бряг, подобно 0%	гр.Червен бряг, подобно 0%	гр.Червен бряг, подобно 0%
Устройствена зона, Кинт	за друг вид производствен, складов обект	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%
Локална инфраструктура		изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-15%	-17%	-17%
Приравнена цена	5.4 €/кв.м	5.4 €/кв.м	5.4 €/кв.м	5.4 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				10,100 €