



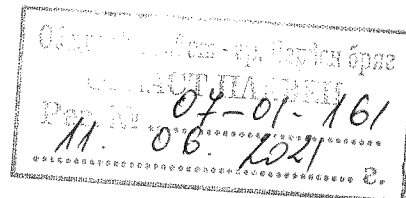
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



Рег. № 06-00-172
11.06.2021

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



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 пазарни оценки и продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се в с. Радомирци и с. Чомаковци

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:

I. Допълва годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2021 г. с недвижими имоти, както следва:

1. УПИ III – 886 с площ от 1100 кв. м, находящ се в кв. 15 А по ЗРП на с. Радомирци, с административен адрес ул. „Неофит Рилски“ № 1 с. Радомирци, отреден за жилищно строителство, актуван с АОС № 2601/02.04.2001 г.;

2. УПИ III с площ 1130 кв. м, находящ се в кв. 41 по ЗРП на с. Чомаковци, с административен адрес ул. „13-та“ № 3 с. Чомаковци, отреден за жилищно строителство, актуван с АОС № 1122/06.03.2003 г.;

II. Приема пазарни оценки за продажба на имотите по т.1, както следва:

1. УПИ III – 886 с площ от 1100 кв. м, находящ се в кв. 15 А по ЗРП на с. Радомирци, с административен адрес ул. „Неофит Рилски“ № 1 с. Радомирци, отреден за жилищно строителство в размер 5050 лв / пет хиляди и петдесет лева/

2. УПИ III с площ 1130 кв. м, находящ се в кв. 41 по ЗРП на с. Чомаковци, с административен адрес ул. „13-та“ № 3 с. Чомаковци, отреден за жилищно строителство, в размер 4 810 лв / четири хиляди осемстотин и десет лева/

III. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публични търгове с тайно наддаване, по реда на Глава 8, раздел I и II от НРПУРОИ за имотите описани в т.1 при следните условия:

1. За УПИ III – 886 с площ от 1100 кв. м, находящ се в кв. 15 А по ЗРП на с. Радомирци, с административен адрес ул. „Неофит Рилски“ № 1 с. Радомирци, отреден за

жилищно строителство, при начална тръжна продажна цена в размер на 5050 лв / пет хиляди и петдесет лева// и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена

2. УПИ III с площ 1130 кв. м, находящ се в кв. 41 по ЗРП на с. Чомаковци , с административен адрес ул. „13-та“ № 3 с. Чомаковци, отреден за жилищно строителство, с начална тръжна продажна цена в размер на 4 810 лв / четири хиляди осемстотин и десет лева/ 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 правоспособен юрист; 4-ма общински съветници; 2-ма представители на общинска администрация.
Определя резервни членове: 2/двама/ общински съветника

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

Приложение: Копия на АОС – 2 бр, Скици – 2 бр, Данъчни оценки – 2 бр, Становище на Кмета на населеното място – 2 бр, Доклади за пазарни оценки – 2 бр.

С уважение,


Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на Община Червен бряг

КМЕТСТВО С.РАДОМИРЦИ,ОБЩ.ЧЕРВЕН БРЯГ,ОБЛ.ПЛЕВЕН

п.к.5997с.Радомирци,общ.Червен бряг,обл.Плевен,ул"Г.Димитров"80 тел.06576/23-66,23-75

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
КМЕТСТВО - с. РАДОМИРЦИ
№ 10-08-99
24.03.2021 год

Д. Михайлова
24.03.21

До Господин Кмета на
Община Ч.Бряг

СТАНОВИЩЕ

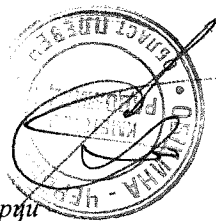
От Петьо Димитров Йотов-Кмет на с.Радомирци

Във връзка с Ваше писмо с изх.№ 09-00-176/18.03.2021г. Ви уведомявам,че не е реализирано правото на строеж ,отстъпено за построяване на жилище в имот с пл.№886,парцелIII в кв.15А,находящ се в с.Радомирци,намиращ се на ул"Неофит Рилски"№1.Давам съгласието си да бъде извършена продажба.

С уважение,

Петьо Йотов

Кмет на с.Радомирци



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
УПИ III-886, кв.15а, ул.“Неофит Рилски” №1

Адрес

с.Радомирци, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

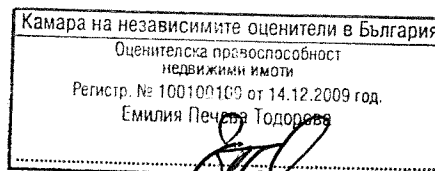
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **03.6.2021 г.**
Дата на огледа - 03.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за частна общинска собственост №2601/02.04.2021г.
Скица от Община Червен бряг - №142/14.05.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Радомирци, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ III-886, кв.15а, ул."Неофит Рилски" №1
Устройствена зона - урбанизирана
Площ на поземлен имот - **1 100,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	2 583 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	2 580 €	2,35 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	5 050 лв.	4,59 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 III-886, кв.15а, ул."Неофит Рилски" №1

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

03.6.2021 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 №2601/02.04.2021г.
- Скица: №142/14.05.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

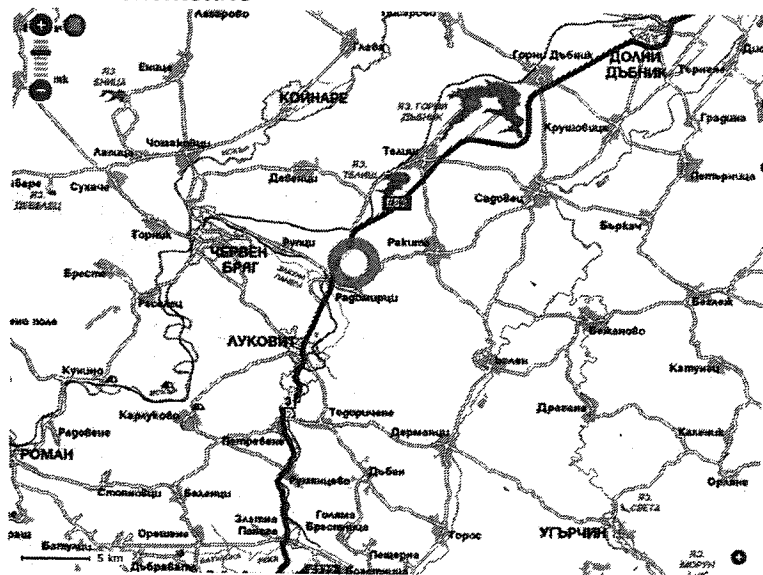
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:
Поземлен имот УПИ III-886, кв.15а по плана на с.Радомирци, общ.Червен бряг,
обл.Плевен, незастроен, с площ от 1100,00 кв.м, ул."Неофит Рилски"№1.

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.Радомирци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 10 км от гр.Червен бряг и на 48 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 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 - 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 |
| ☒ таксита | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1100 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	- урбанизирана
Кота корниз	-
Площ на поземлен имот	- 1 100 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.Радомирци, 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/impot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6i64ki&f1=1
продажна цена		2 556 €	3 579 €	2 505 €
цена (€/м2)		2,6 €/кв.м	3,1 €/кв.м	2,5 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1 100,00 кв.м	1 000 кв.м 2%	1 160 кв.м 2%	1 020 кв.м 2%
местоположение	с.Радомирци, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия 0%	с.Горна Митрополия 0%	гр.Тръстеник 0%
Устройствена зона, Кинт	урбанизирана	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%	за жил.стр-во -5%
Локална инфраструктура	изградена	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		-13%	-13%	-13%
Приравнена цена	2,3 €/кв.м	2,2 €/кв.м	2,7 €/кв.м	2,1 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

2 583 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

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

Резултатите от оценката са следните:

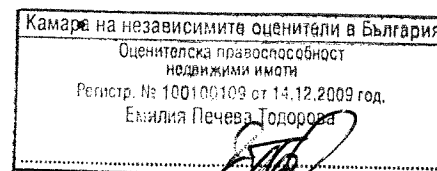
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	2 583 €	100%
Изчислена пазарна стойност	2 580 €	

Пазарна стойност (евро)

2 580 €

Пазарна стойност (лв.)

5 050 лв.





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ: ...

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

д-р Цветан Костадинов
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 2601

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

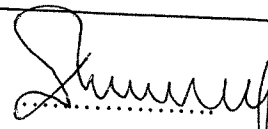
Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.04.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във вр. с чл. 58, ал. 5 от ЗОС, Заповед №РД-14-14/19.03.2021 г. на Обл. управител на област Плевен и § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот III-886 /трети-осемстотин осемдесет и шест/ с площ 1100 кв. м. /хиляда и сто/, кв. 15А /петнадесет, буква А/ по плана на с. Радомирци.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Радомирци, община Червен бряг, улица „Неофит Рилски“ № 1, кв. 15 А, УПИ III-886
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	УПИ II-887, кв. 15А; улица; IV-889, кв. 15А, улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3547.50 лв. /три хиляди петстотин четиридесет и седем лева и 50 ст./
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 1190/21.08.1989 г.

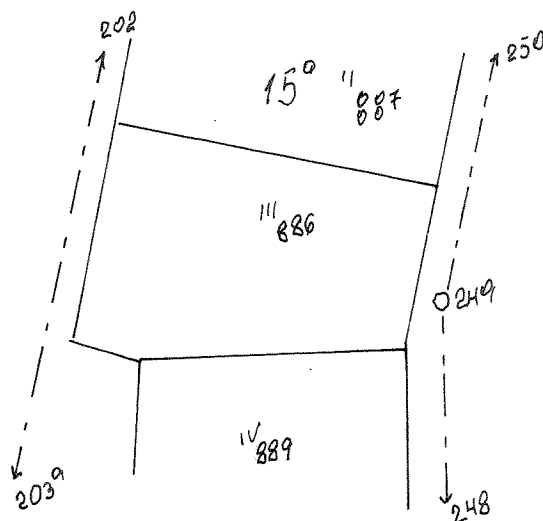
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Даниела Георгиева – ст. специалист ИОС


(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ ОТДЕЛ „ТСУ“
СКИЦА № 142..
УПИ 111-886....., кв. 15^а
Гр./с. Радотирци..... Област Плевен
Скицата е необходима за ОБЩ. С.О.С.....
Мащаб 1:1000.....



Имотът е собственост на ОБЩ. С.О.С.

Съгласно АДС № 2501/02.04.21г.

Такса ✓ Квитанция № СДЖ.Ж.

Мястото заема.....

Отчуждава се.....

Остава.....

Придава се.....

Урегулирано 1100 м²

Уличната регулация е одобрена със

Заповед № 3.088/19.5.22

Дворищната регулация е одобрена със

Заповед № 3.088/19.7.8?

Копирал.....

Изчислил.....

Забележка.....

Проверил.....

Гр. Радотирци, дата 14.05.21г.



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

Изх. № 6510047832 / 17.05.2021 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 партида № 6510F28724, находящ се в 5997 с.РАДОМИРЦИ ул.Н РИЛСКИ N: 1, планоснимачен номер 886 от 1978 квартал 15А, УПИ парцел III одобрен през 1978 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 идентификатор:	1 100,00		1/1	4 115,10	4 115,10

данъчната оценка на гореописания имот е: 4115.10 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СТО И ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 4115.10 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СТО И ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 10 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 30.06.2021 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. № 6510047832/17.05.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

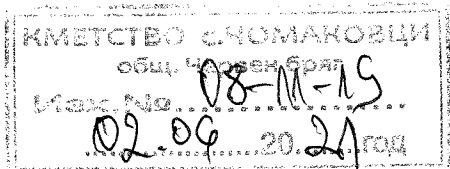
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 17.05.2021 г.

Подпис
Изда от: Теодора Венциславова Микинска

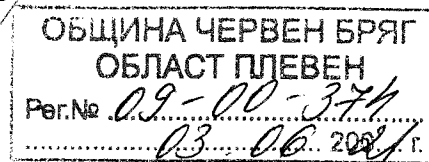




КМЕТСТВО ЧОМАКОВЦИ ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
село Чомаковци, област Плевен, ул. „Христо Ботев“ №43
пош.код 5989, тел. 06574/ 2333



Г. Конярове
03.06.2021



ДО
Д-р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

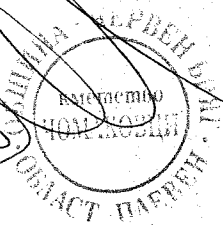
С Т А Н О В И Щ Е

от ДИМЧО ИВАНОВ БЕШОВИШКИ
кмет на кметство село Чомаковци

Кметство село Чомаковци общ.Червен бряг дава съгласие да бъде продаден
парцел III, кв.41 по плана на с.Чомаковци с административен адрес ул."13-та" №3.

С уважение,

ДИМЧО БЕШОВИШКИ
Кмет на с.Чомаковци



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
УПИ III, кв.41

Адрес

с.Чомаковци, общ.Червен бряг, обл.Плевен

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

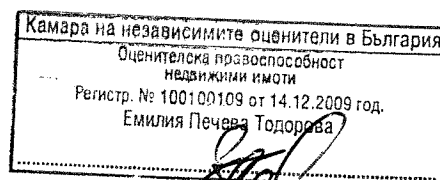
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **02.6.2021 г.**
Дата на огледа - 02.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за частна общинска собственост №1122/06.03.2003г.
Скица от Община Червен бряг - №68/26.02.2014 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Чомаковци, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ III, кв.41
Устройствена зона - урбанизирана
Площ на поземлен имот - **1 130,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	2 463 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	2 460 €	2,18 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	4 810 лв.	4,26 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 III, кв.41

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

02.6.2021 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 №1122/06.03.2003г.
- Скица: №68/26.02.2014 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

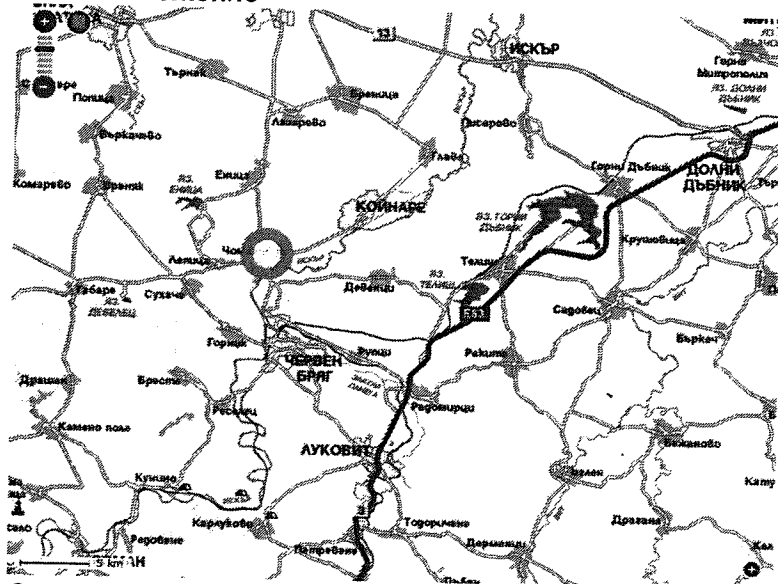
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:
Поземлен имот УПИ III, кв.41 по плана на с.Чомаковци, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
незастроен, с площ от 1130,00 кв.м.

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.Чомаковци, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
намиращо се на 8 км от гр.Червен бряг и на 59 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 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 - 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 |
| ☒ таксито | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 1 130 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	-	урбанизирана
Кота корниз	-	
Площ на поземлен имот	-	1 130 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.Чомаковци, 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=6164kj&fl=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6164kj&fl=1	https://www.imot.bg/pcgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6164kj&fl=1
продажна цена		2 556 €	3 579 €	2 505 €
цена (€/м2)		2,6 €/кв.м	3,1 €/кв.м	2,5 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на ПИ	1 130,00 кв.м	1 000 кв.м	1 160 кв.м	1 020 кв.м
местоположение	с.Чомаковци, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия	с.Горна Митрополия	гр.Тръстеник
Устройствена зона, Кинт	урбанизирана	за жил.стр-во	за жил.стр-во	за жил.стр-во
Локална инфраструктура	изградена	изградена	изградена	изградена
Обремененост сервитути	не	не	не	не
особеност	не	не	не	не
общо изравнение				
Приравнена цена	2,2 €/кв.м	2,0 €/кв.м	2,5 €/кв.м	2,0 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

2 463 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

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

Резултатите от оценката са следните:

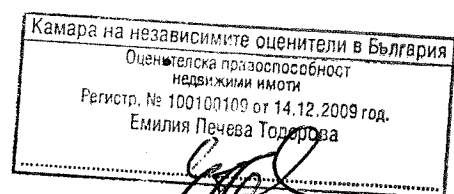
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	2 463 €	100%
Изчислена пазарна стойност	2 460 €	

Пазарна стойност (евро)

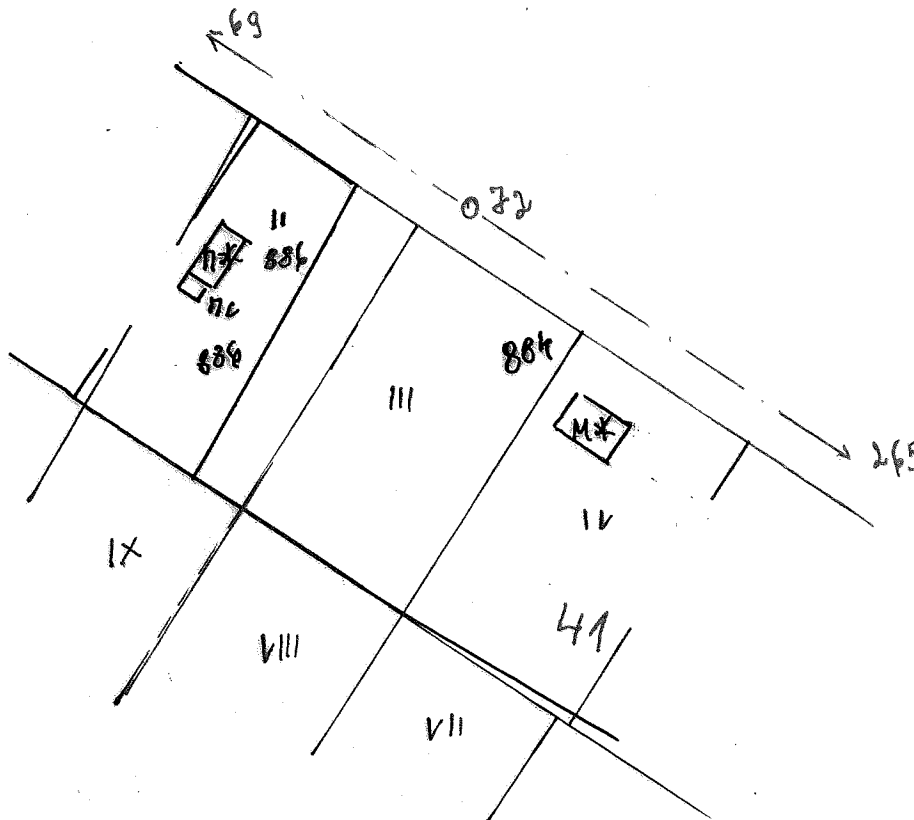
2 460 €

Пазарна стойност (лв.)

4 810 лв.



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
ОТДЕЛ „ТСУ“	
СКИЦА № 145..	
УПИ.....III.....	КВ. 41
гр./с. <u>Земаковици</u>	Област Плевен
Скицата е необходима за <u>Общ. събит.</u>	
Мащаб 1: 1000	



Имотът е собственост на Д.ОС - 1122/03г. вписан №81/14г
Румен Василев Васев - отст. пр. на стр.
 Съгласно 3-мес
26-00-537/02.06.21г
 Такса св. квитанция №
 Мястото заема
 Отчуждава се
 Остава
 Придава се
 Урегулирано 1130 м² за парц. III

Уличната регулация е одобрена със
 Заповед № 466/19.9.15
 Дворищната регулация е одобрена със
 Заповед № 466/19.9.15
 Копирал
 Изчислил
 Забележка
 Проверил
 Гр. 4. Брз дата 02.06.21г

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ: ЧЕРВЕН БРЯГ

ОДОБРЯВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ: инж. Ст. СТОЯНОВ

(име и фамилия)

Регистър 0

Картотека 0

Досие (РЗ) 0

Служба по вписванията-гр. ЧЕРВЕН БРЯГ

Вх. рег. № 675, 06-03-2014

Дат. № 81, том II, дело № 264/2014.

Партида листа: том стр.

Имота партида

Съдия по вписванията

АКТ № 1122

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ЧАСТНА

на недвижим имот, находящ се в с. Чомаковци

Урегулиран поземлен имот III в кв.

Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ

6. 3. 2003 г.

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

На осн. чл. 2 ал. 1 т. 4 от ЗОС, параг. 42 от ПЗР на ЗИДЗОС и Зап. Обл. уп-л № РД-14-91/26.02.2003 год.

3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Незастроен жилищен парцел от 1 130 кв. м

4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА

държавата

5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - име, адрес

6. № и ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ

АДС № 1 142 /16.01.1989 год.

7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:

с. Чомаковци
Квартал 41; Парцел III

8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА

ИЗТОК	-	парц. IV кв. 41
ЗАПАД	-	парц. II кв. 41
СЕВЕР	-	улица
ЮГ	-	парц. VIII кв. 41

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Кметство с. Чомаковци

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

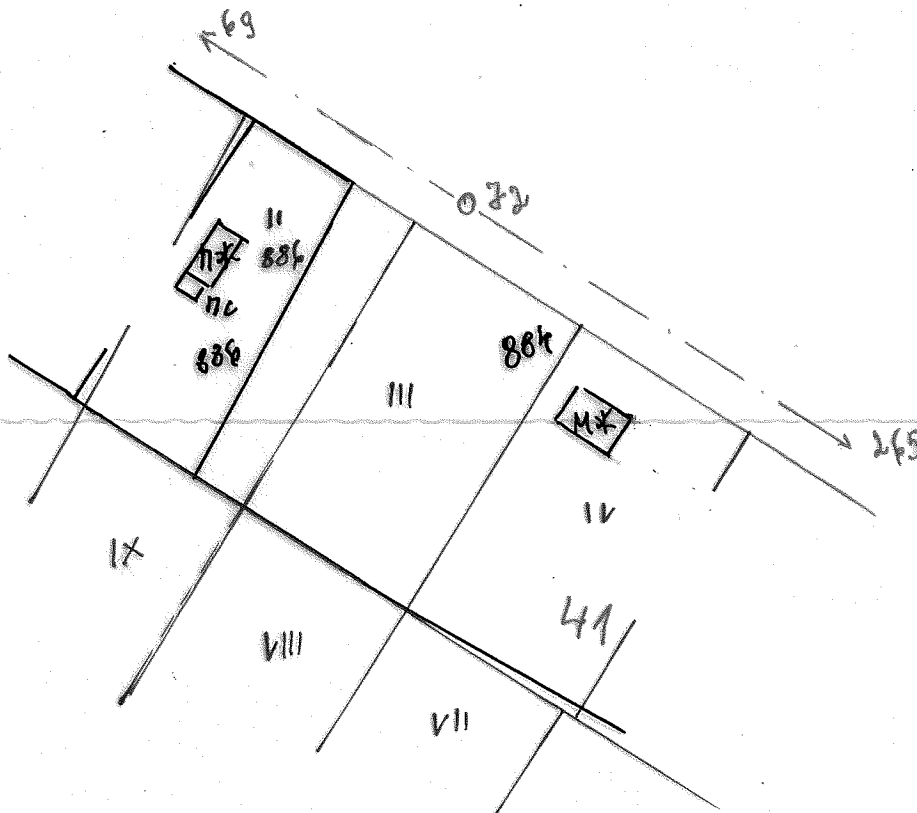
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност)

инж. Соня Димитрова Йовкова - Гл. експерт "Общинска собственост"


(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
ОТДЕЛ „ТСУ“	
СКИЦА № 145	
УПИ.....III.....	КВ. 41
Гр./с. ... <u>Р.маковичи</u>	Област Плевен
Скицата е необходима за ... <u>Общ. собствен.</u>	
Мащаб 1: 1000	



Имотът е собственост на
 АРС - 1122/03г. вписан №81/14г
 Румен Василев Василев - отст. пр. на стр.
 Съгласно 3-мес.
 26-00-537/0206.21г
 Такса за влизане No
 Мястото заема
 Отчуждава се
 Остава
 Придава се
 Урегулирано 1130 м² за парц. III

Уличната регулация е одобрена със
 Заповед № 466/19.04.г
 Дворищната регулация е одобрена със
 Заповед № 466/19.04.г
 Копирал
 Изчислил
 Забележка
 Проверил
 Гр. Ч. Бряг, дата 02.06.21г



Изх. № 6510048217 / 02.06.2021 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 № 6510Н4383, находящ се в 5989 с.ЧОМАКОВЦИ, планоснимачен номер от квартал 41, УПИ парцел III одобрен през 1974 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 идентификатор:	1 130,00		1/1	4 227,30	4 227,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 4227.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 4227.30 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 30 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 31.12.2021 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. № 6510048217/02.06.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, актуални към 02.06.2021 г.

Подпис местни
Иван Теодора Венциславова Микинска

