

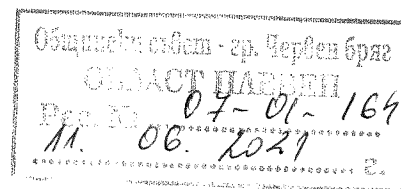


ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



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 през 2021 година, приемане на пазарна оценка и продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се в землището на гр. Червен бряг, местност „Маркова могила”.

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 2 бр. поземлени имоти, находящи се в м. „Маркова могила“, гр. Червен бряг, както следва:

- 1.1 ПИ с идентификатор 80501.951.46, с площ 450 кв. м, с начин на трайно ползване – нива, категория на земята VIII, актуван с АОС № 2604/31.05.2021 г.
- 1.2 ПИ с идентификатор 80501.952.427, с площ 584 кв. м, с начин на трайно ползване – лозе, категория на земята V, актуван с АОС № 2603/31.05.2021 г.

2. Приема пазарна оценка за продажба на недвижимите имоти по т.1, както следва:

- 2.1 За ПИ с идентификатор 80501.951.46, с площ 450 кв. м, с НТП – нива, категория на земята VIII, находящ се в м. „Маркова могила“ в размер на 390,00 лв. /триста и деветдесет лв/.
- 2.2 За ПИ с идентификатор 80501.952.427, с площ 584 кв. м, с НТП – лозе, категория на земята V, находящ се в м. „Маркова могила“ в размер на 510,00 лв. /петстотин и десет лв/.

3. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публични търгове с тайно наддаване, по реда на Глава 8 раздел I и Пот НРПУРОИ на общински поземлени имоти описани в т.1, находящи се в местност „Маркова могила“, гр. Червен бряг, при начална тръжна цена както следва:

- 3.1 За ПИ с идентификатор 80501.951.46, с площ 450 кв. м, с НТП – нива, категория на земята VIII, находящ се в м. „Маркова могила в размер на 390,00 лв. /триста и деветдесет лв/ и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена.
- 3.2 За ПИ с идентификатор 80501.952.427, с площ 584 кв.м, с НТП – лозе, категория на земята V, находящ се в м. Маркова могила“ в размер на 510,00 лв. /петстотин и десет лв/ 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 – 2 бр, скица – 2 бр, данъчна оценка – 2 бр, Доклад за пазарна оценка – 2 бр,

С уважение,

Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ

Кмет на Община Червен бряг





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

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 № 2604

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31.05.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС, Заповед № РД-01-03-05-488/15.09.1998 г. на Кмета на Община Червен бряг, Заповед № РД-13-49/19.04.2005 г. на Областен управител на област Плевен за одобряване план на новообразуваните имоти в местността "Маркова могила", гр. Червен бряг
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 80501.951.46 /осемдесет хиляди петстотин и едно точка деветстотин петдесет и едно точка четиридесет и шест/ по КKKP, одобрени със Заповед РД-18-48/15.09.2015 г. на ИД на АГKK Площ: 450 кв. м /четиристотин и петдесет/ Трайно предназначение на територията: Земеделска Начин на трайно ползване: Нива Категория на земята: 8/осма/ Местност "Маркова могила"
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Плевен, общ. Червен бряг, гр. Червен бряг, местност "Маркова могила"
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	80501.951.461, 80501.951.43
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	17,30 лв./седемнадесет лева и 0,30 ст./

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

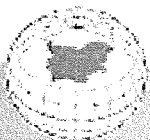
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Десислава Михайлова - мл. експерт ИОС



11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Върху имота попада Сграда 80501.951.46.1, застроена площ 44 кв. м, брой етажи 1,
предназначение: Вилна сграда - еднофамилна.



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
№ 15-525011-19.05.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 80501.951.46

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 "Маркова могила"

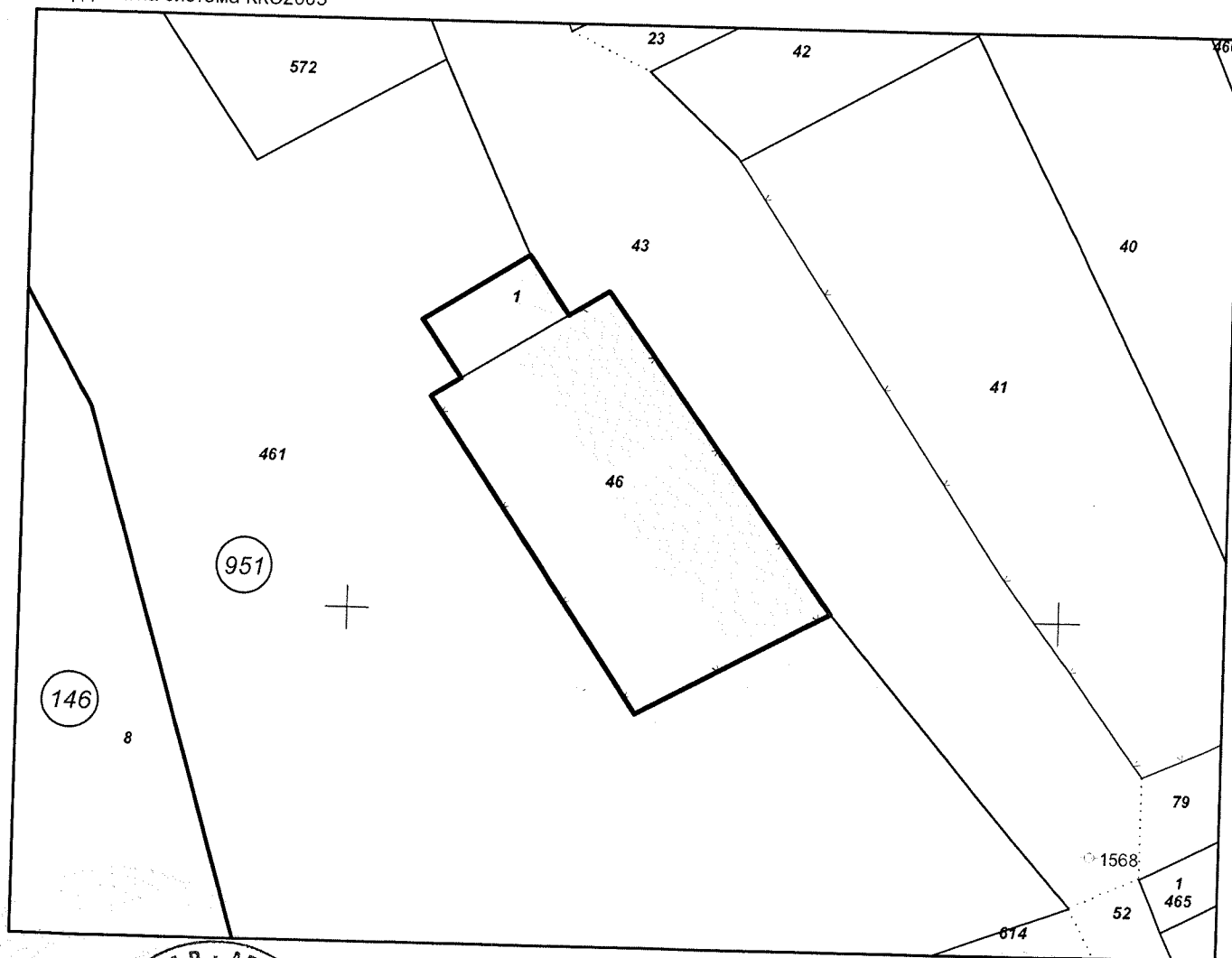
Площ: 450 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 8

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-525011-19.05.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-266136-19.05.2021 г.

ДЕСИСТАВА ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

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



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **21**
Съсед: **80501.951.461, 80501.951.43**

Собственици по данни от КРНИ:

1. ИВАН МАНОЛОВ АЛЕКСАНДРОВ

Няма данни за идеалните части

Заповед, отменяща или изменяща заповед на министъра на земеделието, горите и аграрната реформа за определяне земи на държавни организации по чл.24, ал.2 от ЗСПЗЗ № 488 от 15.09.1998г., издаден от ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 80501.951.46.1: застроена площ 44 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Вилна сграда - еднофамилна



Скица № 75-523/19.05.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01266136-19.05.2021 г.

ДЕ СИДАВА УДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг



Исходящ № 25-137680-19.05.2021 г.

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ПЛЕВЕН, във връзка със
заявление с вх. № 01-266136-19.05.2021 г., издава на **ДЕСИСЛАВА ТОДОРОВА**
МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
80501.951.46, в землището на Червен бряг:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Нива**

Площ: **450** кв. м

Адрес на поземления имот: **местност "Маркова могила"**

Категория на земята при неполивни условия: **8**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
от 1 до 3 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км





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

Изх. № 6510048139 / 25.05.2021 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 находящ се в 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ , описание на земята: МАРКОВА МОГИЛА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	80501.951.46	Категория VIII	450.00	17.30

данъчната оценка на гореописания имот е: 17.30 лв. словом:
СЕДЕМНАДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

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

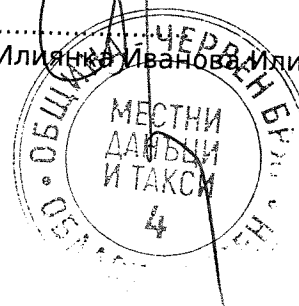
1. ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000414154 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2021 г.

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. № 6510048139/25.05.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 25.05.2021 г.

Подпис:
Издадено: Илиянка Иванова Илиева





Intertek

Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила"

ПИ 80501.951.46

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

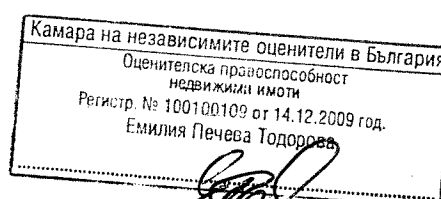
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **03.6.2021 г.**
Дата на огледа - 03.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за частна общинска собственост №2604/31.05.2021г.,
Скица от СГКК Плевен - №15-525011-19.05.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила"
ПИ 80501.951.46
Устройствена зона - земеделска
Начин на трайно ползване - нива
категория - .8
Площ на поземления имот - **450,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	196 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	200 €	0,44 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	390 лв.	0,87 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 80501.951.46

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 №2604/31.05.2021г.,
- Скица: №15-525011-19.05.2021 г.
- Удостоверение за характеристики на имота: №25-137680-19.05.2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

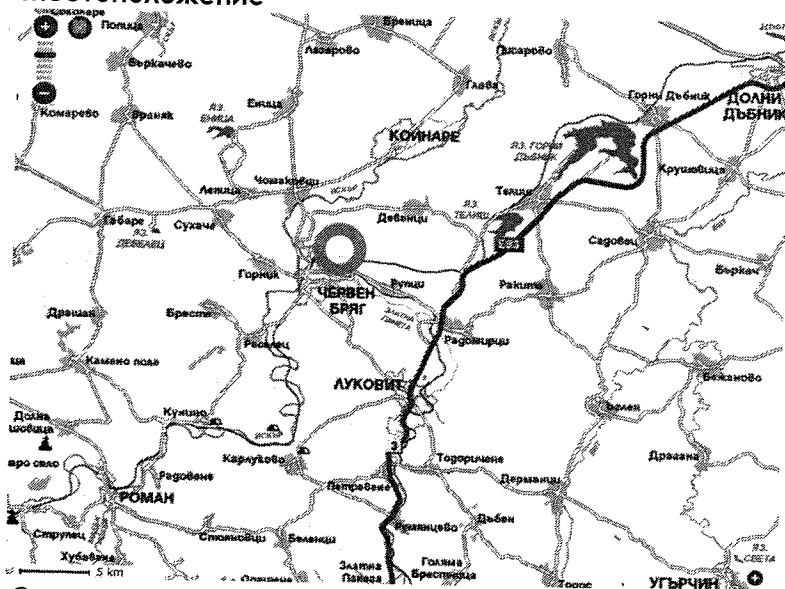
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява: Поземлен имот с идентификатор 80501.951.46 по Кадастралната карта на гр.Червен бряг, общ.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила", с площ от 450 кв.м, трайно предназначение на територията Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: Осма.

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 землището на гр.Червен бряг, общ.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила".

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 |
| ☐ таксита | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Площ, граници и достъп

Имотът е с площ от 450 кв.м и граничи с имоти със същото предназначение - земеделски земи.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестиционни възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	земеделска
Кота корниз	-	.
Площ на поземления имот	-	450 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."Маркова могила"

Сравнявани показатели	Оценяван имот Поземлен имот	Сравн. имот №1 Поземлен имот	Сравн. имот №2 Поземлен имот	Сравн. имот №3 Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.zemi.bg	https://www.zemi.bg	https://www.zemi.bg
продажна цена		2 556 €	2 556 €	11 248 €
цена (€/м2)		0,5 €/кв.м	0,5 €/кв.м	0,6 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	450,00 кв.м	5 000 кв.м -2%	5 000 кв.м -2%	20 000 кв.м -4%
местоположение	гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила"	с.Девенци, общ.Червен бряг 0%	с.Чомаковци, общ.Червен бряг 0%	гр.Долна Митрополия, обл.Плевен 0%
категория	8	4 -4%	3 -5%	3 -5%
Устройствена зона, Кинт	земеделска	земеделска 0%	земеделска 0%	земеделска 0%
Локална инфраструктура	не	не 0%	не 0%	не 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-16%	-17%	-19%
Приравнена цена	0,4 €/кв.м	0,4 €/кв.м	0,4 €/кв.м	0,5 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				196 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила"

Резултатите от оценката са следните:

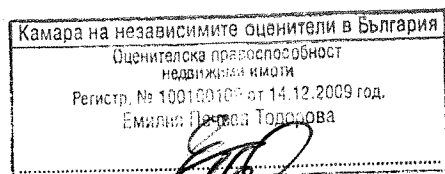
Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	196 €	100%
Изчислена пазарна стойност	200 €	

Пазарна стойност (евро)

200 €

Пазарна стойност (лв.)

390 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 № 2603

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31.05.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 3 от ЗОС, Протоколно решение № 2 по чл. 45 в, ал. 5, 9, 10 от ППЗСПЗЗ от 25.09.2012 год. и Заповед № РД-304/26.09.2012 год. на Директора на ОД „Земеделие“ Плевен.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 80501.952.427 /осемдесет хиляди петстотин и едно точка деветстотин петдесет и две точка четиристотин двадесет и седем/ по КККР, одобрени със Заповед РД-18-48/15.09.2015 г. на ИД на АГКК Площ: 584 кв. м /петстотин осемдесет и четири/ Трайно предназначение на територията: Земеделска Начин на трайно ползване: Лозе Категория на земята: 5/пета/ Местност "Маркова могила"
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Плевен, общ. Червен бряг, гр. Червен бряг, местност "Маркова могила"
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	80501.952.426, 80501.952.110, 80501.952.60
6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	131,40 лв./сто тридесет и един лева и 0,40 ст./

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	
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 № 15-525013-19.05.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **80501.952.427**

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 "Маркова могила"**

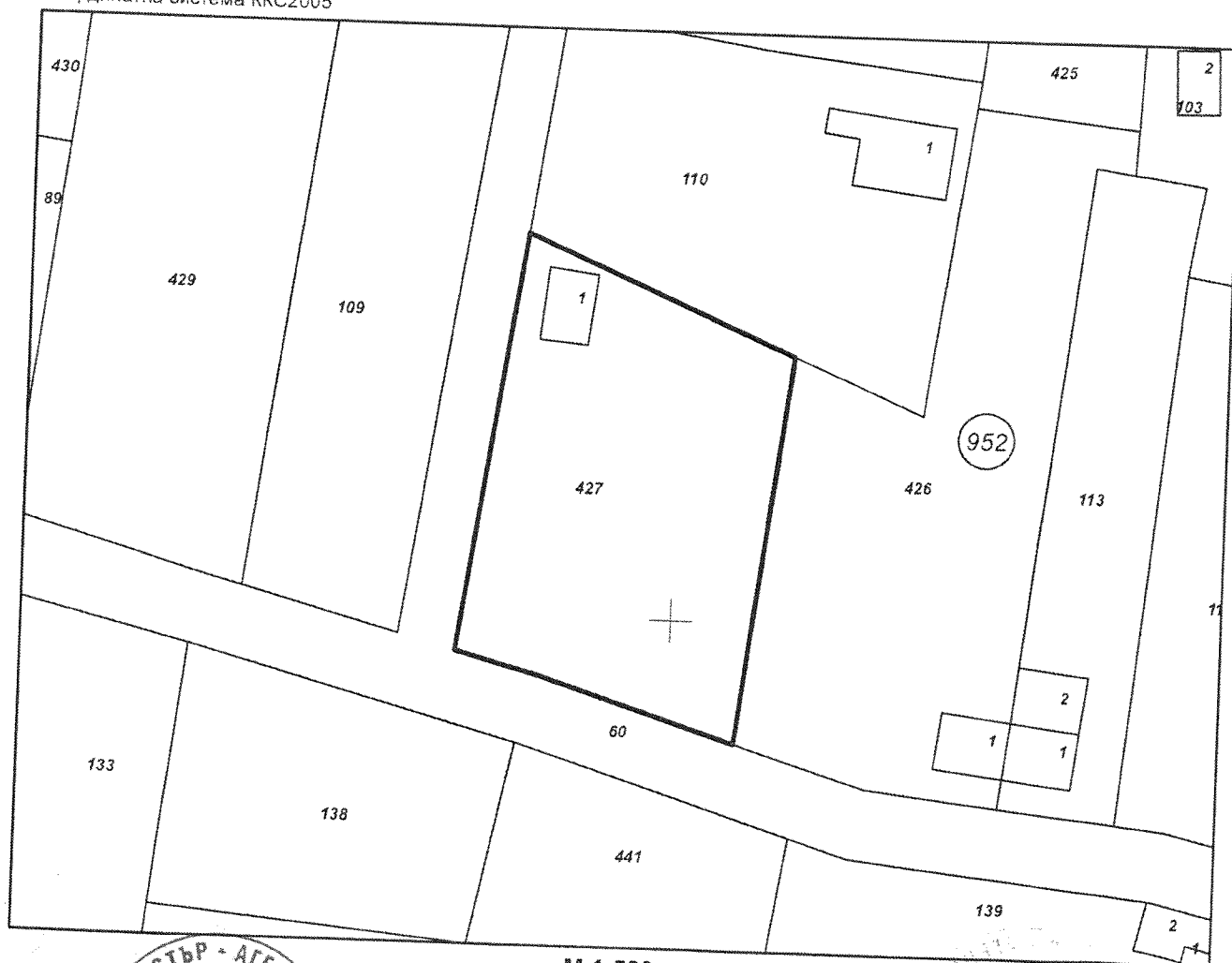
Площ: **584 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **5**

Координатна система KKC2005



M 1:500

Скица № 15-525013-19.05.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-266136-19.05.2021 г.

ДЕСИСЛАВА ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E
DN: c=BG, o=AGENTSIA PO GEODEZIA,
KARTOGRAFIA I KADASTAR, L=Sofia, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **952427**
Съсед: **80501.952.426, 80501.952.110, 80501.952.60**

Собственици по данни от КРНИ:
1. ЗЕМИ ПО ЧЛ.19 ОТ ЗСПЗЗ
Няма данни за идеалните части
Няма документ за собственост от 0000г.

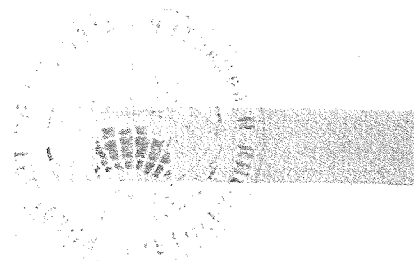
Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

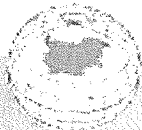
Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда 80501.952.427.1: застроена площ 18 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда



Скица № 15-529013-19.05.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-266136-19.05.2021 г.

ДЕСИСЛАВА ТОДОРОВА МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг





Исходящ № 25-137681-19.05.2021 г.

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ПЛЕВЕН, във връзка със
заявление с вх. № 01-266136-19.05.2021 г., издава на **ДЕСИСЛАВА ТОДОРОВА**
МИХАЙЛОВА ОЗЛ Червен бряг

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
80501.952.427, в землището на Червен бряг:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Лозе**

Площ: **584** кв. м

Адрес на поземления имот: **местност "Маркова могила"**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
до 1 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км





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

Изх. № 6510048140 / 25.05.2021 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 находящ се в 5980 гр.ЧЕРВЕН БРЯГ , описание на земята: МАРКОВА МОГИЛА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	80501.952.427	Категория V	584.00	131.40

данъчната оценка на гореописания имот е: 131.40 лв. словом:
СТО ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 40 СТ.

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

1. ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000414154 - няма непогасени задължения за имота
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. № 6510048140/25.05.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 25.05.2021 г.

Подпис:
Издава: Илиянка Иванова Илиева



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила"

ПИ 80501.952.427

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 №2603/31.05.2021г.,
Скица от СГКК Плевен - №15-525013-19.05.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила"
ПИ 80501.952.427
Устройствена зона - земеделска
Начин на трайно ползване - лозе
категория - 5
Площ на поземления имот - **584,00 кв.м**
Ограничения - няма

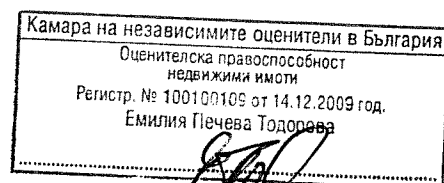
Резултати от оценката

	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	261 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	260 €	0,45 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	510 лв.	0,87 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС.
Поземленият имот се оценява без трайни насаждения.

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПИ 80501.952.427

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 №2603/31.05.2021г.,
- Скица: №15-525013-19.05.2021 г.
- Удостоверение за характеристики на имота: № 25-137681-19.05.2021г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

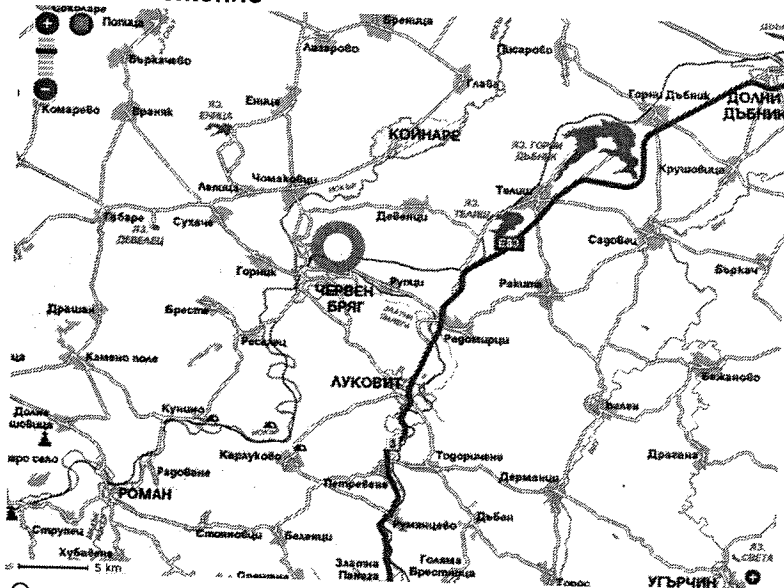
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява: Поземлен имот с идентификатор 80501.952.427 по Кадастралната карта на гр.Червен бряг, общ.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила", с площ от 584 кв.м, трайно предназначение на територията Земеделска, начин на трайно ползване: лозе, категория на земята: пета.

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 землището на гр.Червен бряг, общ.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила".

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 584 кв.м и граничи с имоти със същото предназначение - земеделски земи.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестициони възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	земеделска
Кота корниз	-	
Площ на поземления имот	-	584 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 сравнителните 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."Маркова могила"

Сравнявани показатели	Оценяван имот Поземлен имот	Сравн. имот №1 Поземлен имот	Сравн. имот №2 Поземлен имот	Сравн. имот №3 Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.zemi.bg	https://www.zemi.bg	https://www.zemi.bg
продажна цена		2 556 €	2 556 €	11 248 €
цена (€/м2)		0,5 €/кв.м	0,5 €/кв.м	0,6 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на ПИ	584,00 кв.м	5 000 кв.м	5 000 кв.м	20 000 кв.м
местоположение	гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила"	с.Девенци, общ.Червен бряг	с.Чомаковци, общ.Червен бряг	гр.Долна Митрополия, обл.Плевен
категория	5	4	3	3
Устройствена зона, Кинт	земеделска	земеделска	земеделска	земеделска
Локална инфраструктура	не	не	не	не
Обремененост сервитути	не	не	не	не
особеност	не	не	не	не
общо изравнение		-14%	-15%	-17%
Приравнена цена	0,4 €/кв.м	0,4 €/кв.м	0,4 €/кв.м	0,5 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				261 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: гр.Червен бряг, обл.Плевен, м."Маркова могила"

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	261 €	100%
Изчислена пазарна стойност	260 €	

Пазарна стойност (евро)

260 €

Пазарна стойност (лв.)

510 лв.

