



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Рег. № 06-00-148
15.06.2021 г.

Общински съвет - гр. Червен бряг
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Рег. № 06-01-168
17.06.2021 г.

3/17
06.06.2021
17.06.2021
ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Относно: Промяна в характера на собствеността от публична в частна общинска собственост, допълване на годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост в Община Червен бряг през 2021 година, приемане на пазарна оценка и продажба на общински недвижим имот, находящ се в с. Сухаче

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

С решение № 365 от проведено заседание на 28.04.2021 г. на Общински съвет – Червен бряг се дава съгласие за изменение на ПУП-ПР за имот с планоснимачен № 427 по действащия кадастрален и регулационен план на с. Сухаче, – „За автоспирка и озеленяване“ – публична общинска собственост, като се образува нов квартал „9А“ и създават два нови урегулирани поземлени имота в квартал „9А“: УПИ I – „За обществено обслужване“ и УПИ II – „За озеленяване“. С моя Заповед № РД-11-57/03.06.2021 г. е одобрено изменението на ПУП – ПР за имот с планоснимачен № 427 по действащия кадастрален и регулационен план на с. Сухаче.

На основание чл. 75, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 6, ал. 1 от ЗОС, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 8, ал. 9 от ЗОС, чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ, предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Променя характера на собствеността на УПИ I с площ 315 кв. м, в кв. 9А по плана на с. Сухаче, с предназначение „За обществено обслужване“, от публична в частна общинска собственост.
2. Допълва годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2021 г. с УПИ I с площ 315 кв. м, в кв. 9А по плана на с. Сухаче, с предназначение „За обществено обслужване“.
3. Приема пазарна оценка на недвижим общински имот по т.1, в размер на 1920 лв/Хиляда деветстотин и двадесет лева/ без ДДС.
4. Дава съгласие за продажба чрез публичен търг с тайно наддаване, съгласно Глава 8 раздел I и II от НРПУРОИ на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ I с площ 315 кв. м, в кв. 9А по плана на с. Сухаче, с предназначение

„За обществено обслужване“, с начална тръжна продажна цена в размер на **1920 лв** /Хиляда девстотин и двадесет лева/ **без ДДС** и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена

5. 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

6. 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 Доклад за пазарна оценка, скица, данъчна оценка, становище.

С уважение,

Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ
Кмет на Община Червен бряг





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

Изх. № 6510048239 / 07.06.2021 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 5988 с.СУХАЧЕ, кадастрален номер 427 от 1986 квартал 9А, УПИ парцел I одобрен през 2021 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	315,00		1/1	657,70	657,70

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 657.70 лв. словом
ШЕСТИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 657.70 лв. словом
ШЕСТИСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 70 СТ.

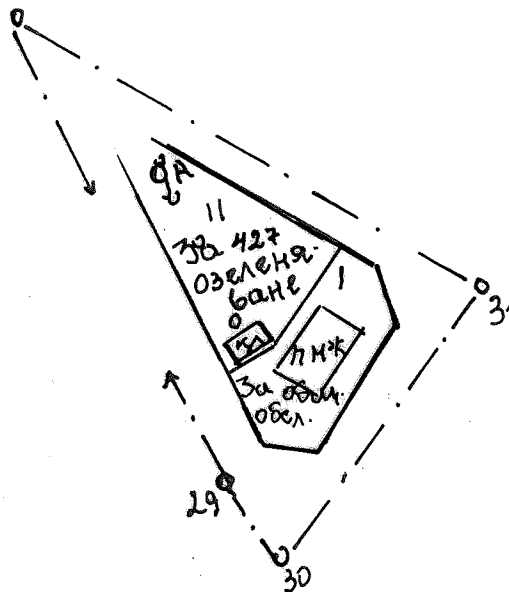
Настоящото се издава по искане Вх. № 6510048239/07.06.2021 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ, актуални към 07.06.2021 г.

Подпис местни данъци и такси
Теодора Венциславова Микинска



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ	
ОТДЕЛ „ТСУ“	
СКИЦА № 153.	
УПИ.....1.....	кв. 9А
гр./с.Суха.Зк.....	Област Плевен
Скицата е необходима заактуване/общ. собственост/	
Мащаб 1: 1000....	



Имотът е собственост на

Съгласно 3-кк
26-00-539/04.06.21г

Такса за влизане №

Мястото заема

Отчуждава се

Остава

Придава се

Урегулирано 1 - 315 м² за парц. 1

Уличната регулация е одобрена със
Заповед № 408/19.8.15

Дворищната регулация е одобрена със
Заповед № РД-11-97/2021г

Копирал

Изчислил

Забележка

Проверил

Гр. 4. Браг, дата 04.06.21г

КМЕТСТВО С.СУХАЧЕ ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Ул.Вешка Данова №48 тел.065722325

Изм.№08-11-30

08.06.2021г.

ДО КМЕТА

НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Д-Р ЦВЕТАН КОСТАДИНОВ

СТ А Н О В И Щ Е

От

Христинка Симеонова Димитрова

Кмет на Кметство с.Сухаче

Относно: Подадено заявление от Илхан Реджебов за закупуване на част от имот общинска собственост—представляващ поземлен имот УПИ I- в квартал 9 А по плана на с.Сухаче , общ.Червен бряг - „За обществено обслужване“

Съгласна съм да се продаде част от гореописания имот общинска собственост .

Административен адрес на имота: с. Сухаче , ул. Александър Стамболийски №10

Кмет

/Христинка Симеонова Димитрова/





УПИ I – „За обществено обслужване“ – с. Сухаче



ЗАПОВЕД

№ РД-11-152 / 22.11 2017г.

Гр. Червен бряг

Във връзка с постъпило заявление от Пенсионерски клуб „Стария дъб“ с. Сухаче рег. №24-00-8/13.07.2017г. до Кмета на Община Червен бряг, със Заповед РД-11-104/04.08.2017г. на Кмета на Община Червен бряг е назначена Комисия, със задача: да направи оглед и обследване на паянтова, сглобяема сграда - автоспирка, находяща се в с. Сухаче, имот пл. №427 по плана на с. Сухаче, като установи с протокол състоянието на сградата, както и обстоятелствата по чл. 195, ал. 6 от ЗУТ – застрашена ли е от самострутуване.

От събраните по преписката материали и извършената проверка на място е установено следното:

Имот, съставляващ пл. №427 по плана на с. Сухаче и паянтова, сглобяема сграда - автоспирка са публична общинска собственост, съгласно АОС №170/29.03.2000г.

Към момента на огледа постройката се използва от Пенсионерски клуб „Стария дъб“ – село Сухаче. Обектът представлява паянтова сглобяема сграда, едноетажна и без сутерен. Конструкцията е сглобяема олекотена, състояща се от стоманени и/или дървени колонки по фасадните стени. Покривната конструкция е дървена с покритие частично от вълнообразни пластмасови плоскости и частично от ЛТ-ламарина. В миналото вероятно е била конструкция тип навес, като в последствие между колонките е изпълнена преградна пълнежна тухлена зидария на варов разтвор.

Основите са изпълнени чрез плитки ивични фундаменти, частично от каменна зидария частично от ръчно приготвен неармиран бетон, на височина от 20см до 50см над котата на прилежащия терен.

Към момента на огледа са констатирани следните проблеми в конструкцията на постройката:

Ивичните фундаменти са плитко заложи, лягат неравномерно по дължината на фасадните линии, в следствие на което са пропукани, на места депланирали и се разтварят навън.

Настилката ляга неравномерно в отделни участъци, пропукана почти навсякъде.

Тухлените зидове са пропукани по всички фасади, като ширината на пукнатините е от няколко милиметра до един-два сантиметъра, зидовете депланират и са пред загуба на устойчивост.

В ъглите на челната фасада са изпълнявани вертикални стоманобетонени елементи - колони без фундаменти. В следствие на слягането на настилка се е отворила фуга в контактната зона между челната фасада и колоните, наблюдава се придърпване на зидовете, допълнително увеличаване пукнатините в едната посока и депланация на зидовете в другата посока.

При изпълнение на тухлената зидария, са премахнати някои от носещите дървени и стоманени колонки и в тези зони покривната конструкция стъпва директно върху тухлените зидове. Към настоящия момент проблемите описани за зидовете се прехвърлят и към елементите от покривната конструкция, тъй като тя не може да съществува и да изпълнява функцията си самостоятелно.

Предвид гореизложеното и съгласно приложено Конструктивно становище вх. рег. №42-00-428/05.09.2017г. от строителен инженер Иван Янков Христов с пълна проектантска правоспособност с рег. №03009 на КИИП, е необходимо да се предприемат своевременно мерки за събаряне на сградата с цел да не се допусне бъдещо неконтролирано самосрутуване.

Въз основа на Констативен протокол от 25.08.2017г. и Конструктивно становище рег.№42-00-428/05.09.2017г., сградата е опасна за здравето и живота на гражданите, негодна за използване, застрашена от самосрутване и създава условия за възникване на пожар, поради което е вредна в санитарно-хигиенно отношение и не може да се поправи и заздравя.

Предвид установеното следва, че е налице основание по чл.195, ал.6 от ЗУТ за премахване на строеж: паянтова, сглобяема сграда – автоспирка, находяща се в с.Сухаче, имот пл.№427 по плана на с.Сухаче - публична общинска собственост с АОС №170/29.03.2000г.

На основание чл.195, ал.6 от ЗУТ,

НАРЕЖДАМ:

Да се премахне строеж: паянтова, сглобяема сграда – автоспирка, находяща се в с.Сухаче, имот пл.№427 по плана на с.Сухаче.

За изпълнение на премахването,

НАЗНАЧАВАМ:

КОМИСИЯ В СЪСТАВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Петко Христов - Началник Отдел КРВП, Дирекция СИА

И ЧЛЕНОВЕ: 1. Пламен Цветанов – Началник Отдел ИК, Дирекция СИА
2. Здравка Георгиева – Старши специалист Кметство Сухаче.

Комисията да извърши оглед на място и да изготви количествено-стойностна сметка за необходимите по премахването средства.

В срок до 31(тридесет и първи) март със средства на Община Червен бряг, да се извърши премахването на паянтова, сглобяема сграда – автоспирка, находяща се в с.Сухаче, имот пл.№427 по плана на с.Сухаче - публична общинска собственост.

На основание чл.196, ал.3 от Закона за устройство на територията, **допускам предварително изпълнение на заповедта.**

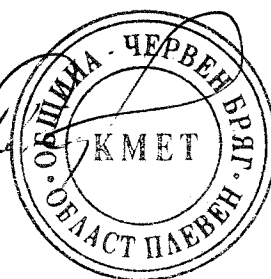
Премахването да се извърши с след одобряване на плана за управление на строителни отпадъци по чл.11 от Закона за управление на отпадъците.

Контрол по изпълнение на заповедта възлагам на инж.Евгений Тошев – Директор на Дирекция „Строителство и архитектура“ при Община Червен бряг.

Съгласувал юрист:

Ивановски

ИНЖ. ДАНАИЛ ВЪЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ



Съгласувал:

Петко Христов - Началник Отдел КРВП към Дирекция СИА

Изготвил:

инж. В. Вацова - Гл. спец. Отдел КРВП към Дирекция СИА

Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Сухаче, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ I, кв.9а

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

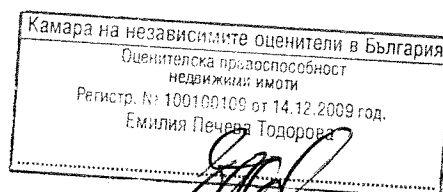
Общи данни

Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - **14.6.2021 г.**
Дата на огледа - 14.6.2021 г.
Документ за собственост - Акт за публична общинска собственост №170/29.03.2000г.
Скица от Община Червен бряг - №153/04.06.2021 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Сухаче, общ.Червен бряг, обл.Плевен
УПИ I, кв.9а
Устройствена зона - за обществено обслужване
Площ на поземлен имот - **315,00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	982 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	980 €	3,11 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	1 920 лв.	6,10 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, кв.9а

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

14.6.2021 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.

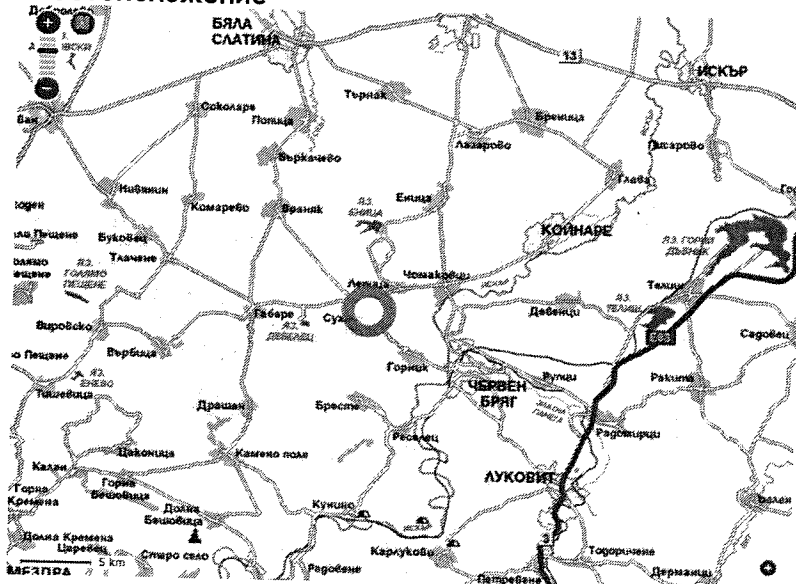
1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява: Поземлен имот УПИ I, кв.9а по плана на с.Сухаче, общ.Червен бряг, обл.Плевен, с площ от 315,00 кв.м, с предназначение "За обществено обслужване".

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.Сухаче, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 9 км от гр.Червен бряг и на 67 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 315 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 обществено обслужване

Кота корниз

-

Площ на поземлен имот

-

315 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: с.Сухаче, 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/pgi/lot.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&slink=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/pgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&slink=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/pgi/lot.cgi?act=5&adv=1r158003267849582&slink=6i64ki&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	оферта	оферта
площ на ПИ	315,00 кв.м	1 000 кв.м	1 160 кв.м	850 кв.м
местоположение	с.Сухаче, общ.Червен бряг, обл.Плевен	с.Горна Митрополия	с.Горна Митрополия	с. Ставерци
Устройствена зона, Кинт	за обществено обслужване	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	3,1 €/кв.м	2,5 €/кв.м	3,1 €/кв.м	3,8 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

982 €

