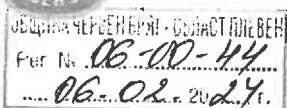




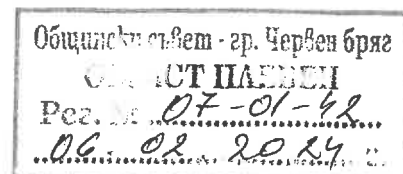
ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ

З#
ОСЗГВС
06.02.2024г.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от АТАНАС АТАНАСОВ – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Приемане на пазарна оценка и продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Девенци, ул. „Пирот“ № 4Б, съгласно АОС № 3326/28.12.2023 г., отреден за жилищно строителство, включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2024 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

Постъпило е заявление с рег. № 44-Й-99/16.10.2023 г. с искане за закупуване на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в село Девенци, ул. „Пирот“ № 4Б и представляващ Поземлен имот II-129 с площ 680 кв. м в кв. 11 по плана на селото от 1988 г., актуван с АОС № 3326/28.12.2023 г.

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 и чл. 46, ал. 1 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет- Червен бряг да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие да бъде извършена продажба чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване по реда на Глава 8, раздел I и II от НРПУРОИ на Поземлен имот-частна общинска собственост, находящ се в село Девенци, ул. „Пирот“ № 4Б, представляващ: **Поземлен имот II-129** с площ от 680 кв. м., в кв. 11 по плана на селото, одобрен със Заповед 1091/1988 г, отреден за жилищно строителство, актуван с АОС № 3326/28.12.2023 г. Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2024 г.

2. Приема пазарна оценка за продажба на поземления имот, описан в т. 1, в размер на **3420.00 лв.** /три хиляди четиристотин и двадесет лева/ без ДДС.

Данъчната оценка на имота е 1419.80 лв. /хиляда четиристотин и деветнадесет лева и осемдесет стотинки/ съгласно Удостоверение изх. № 6510062631/17.01.2024 г.

3. Определя начална тръжна продажна цена на имота в размер на **3420.00 лв.** /три хиляди четиристотин и двадесет лева/ **без ДДС** и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена.

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

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

5. Възлага на Кмета на Община Червен бряг цялостната организация по подготовката и провеждането на процедурата по реда на НРПУРОИ, да издаде заповед за спечелил участник и сключи договор за покупко-продажба.

Приложение: Копия на:

1. Заявление рег. № 44-Й-99/16.10.2023 г.;
2. АОС № 3326/28.12.2023 г.;
3. Удостоверение за административен адрес на кметство село Девенци;
4. Скица на имота;
5. Данъчна оценка
6. Доклад за пазарна оценка.

С уважение,

АТАНАС АТАНАСОВ
Кмет на Община Червен бряг





ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

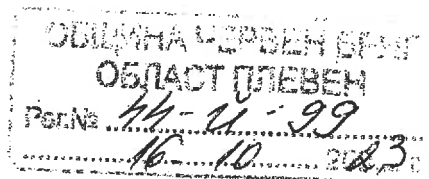
Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Албани" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



СВЕТЪТ НА КМЕТОВЕТА

ДО

КМЕТА НА ОБЩИНА
ЧЕРВЕН БРЯГ



ЗАЯВЛЕНИЕ

От

Йохан

Зветанов

Адрес за кореспонденция:

г.р. Червен бряг, ул.

Телефон:

email: yohantzvetanov@gmail.com

Представител на

/наименование на фирмата/

Със седалище и адрес на управление :

ЕИК

Г-н Кмет,

Моля, да ми бъде разрешено да закупя недвижим имот - нежилищна
(жилищна) общинска собственост, находящ се в с. Девенци

и представляващ земя в УПЧ 1-129 кв. 11 и 11-129

Такса: 5,00 лв. при заявяване на услугата.
Срок: 3 месеца.

ДАТА: 16.10.2023г.

ПОДПИС:

Служба по вписванията гр. Червен бряг

Вх. рег. № 3025 28.12.2023 г.

Акт № 186 том X / дело № 1963/2023.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кв. № _____

Съдия по вписванията: _____



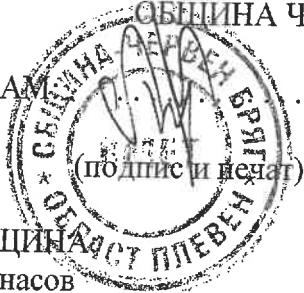
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ



КМЕТ НА ОБЩИНА
Атанас Атанасов
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Уеки... Уна...
(име, фамилия)

АКТ № 3326
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.12.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 във вр. с чл. 58, ал. 5 от ЗОС, Заповед № РД - 14 - 284/05.10.2005 г. на Областен управител на област Плевен и § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот II - 129 /втори - сто двадесет и девет/ с площ от 680 кв. м /шестстотин и осемдесет квадратни метра/ в кв. 11 /единадесет/ по плана на с. Девенци, одобрен със Заповед 1091/1988 г., отреден за жилищно строителство.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Девенци, община Червен бряг, област Плевен, ул. "Пирот" № 4Б, кв. 11, ПИ II-129,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Улица, имот I-129, имот III-128 и имот XVI-130
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1419.80 лв. /хиляда четиристотин и деветнадесет лева и осемдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 2345/23.04.1963 г.

КМЕТСТВО С.ДЕВЕНЦИ

Служебно
04.12.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Кметство с. Девенци, община Червен бряг издава следното удостоверение в уверение на това, че имот с номер УПИ-П-129 в строителен квартал №11 има административен адрес с. Девенци ул. „Пирот“ №4Б

Настоящото удостоверение се издава, да послужи при необходимост.

Специалист „ГРАО“:
С. Маринова





КМЕТСТВО СЕЛО ДЕВЕНЦИ

с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, e-mail: kmetstvo.deventsi@abv.bg
моб.тел 0882900463, 0882900464

ДО
Г-н АТАНАС АТАНАСОВ
КМЕТ
НА ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изх.№10-04-55/05.12.2023г

СТАНОВИЩЕ ОТ ГАЛИН ИВАНОВ ЯНЧЕВ КМЕТ НА КМЕТСТВО С.ДЕВЕНЦИ

Относно: *Закупуване на общински недвижими имоти в с.Девенци.*

Господин Атанасов,
Във връзка с Ваше писмо изх. №09-00-784/04.12.2023г. за закупуване на общински недвижими имоти представляващи УПИ –I-129 с площ от 1300кв.м и УПИ-II-129 с площ от 680кв.м в квартал 11 по плана на с.Девенци давам следното становище:

Изразявам съгласие следните общински имоти да бъдат продадени.

Приложение: Удостоверения за административен адрес.

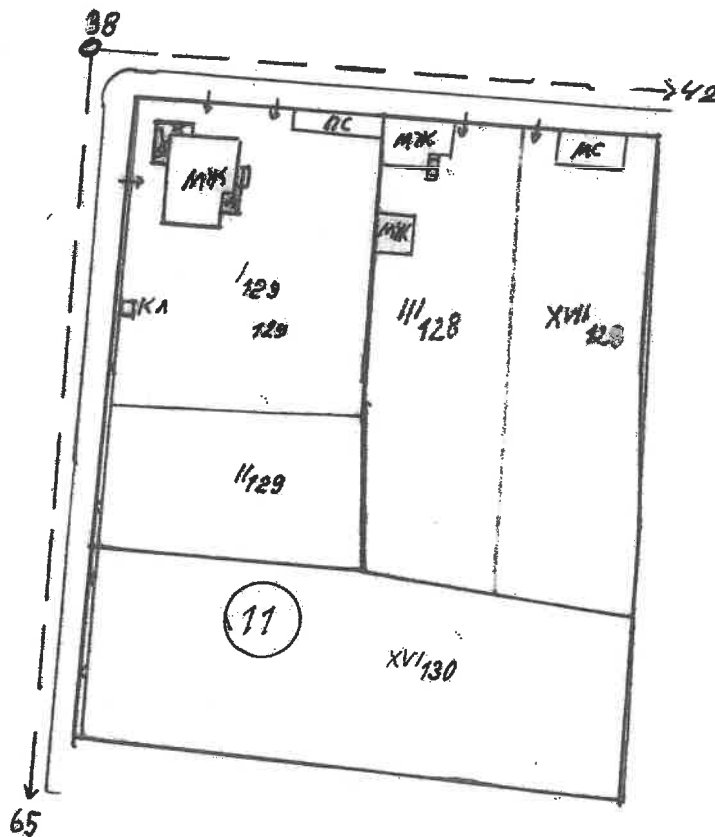
Кмет на кметство с.Девенци:

/Галин Янчев/

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ДИРЕКЦИЯ "ТСУ"

СКИЦА № 381

УПИ. 11-129, кв. 11
Гр./с. ДЕРЕВЦИ Област Плевен
Скицата е необходима за УЛИЧНА
Мащаб 1: 1000



Имотът е собственост на
ADG-2345/1963г

Съгласно З-ИЧЕ
26-00-1237/02.11.2023

Такса Квитанция №
Мястото заема 1995 м. за ИМОТ № 129

Отчуждава се 15 м² от ИМОТ № 129
Остава 1980 м²

Придава се
урегулирано за парт. 1-129-1300 м² за 11-129-680 м²

Уличната регулация е одобрена със
Заповед № 1091/1988г

Дворищната регулация е одобрена със
Заповед № 1031/1988г

Копирал ДТ

Изчислил ДТ

Забележка Проучването по
Прилагане 80 на плана
не са проведени

Проверил дата 24.11.2023г
Гр. Ч. Бряг

Изх. № 6510062631 / 17.01.2024 г.
РНУ: 80b39cdd-43f9-41c5-b9b4-f55784d5e726

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 № 000414154 256, находящ се в 5995 с.ДЕВЕНЦИ , планоснимачен номер 129 от 1988 квартал 11, УПИ парцел II одобрен през 1988 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:	680,00		1/1	1 419,80	1 419,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 1419.80 лв. словом
ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 1419.80 лв. словом
ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

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

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2024 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).

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



Доклад

за определяне пазарна стойност

Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес

с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен,
УПИ II-129, кв.11

Възложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Резюме на доклада

Общи данни

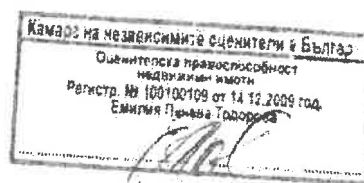
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - 26.01.2024 г.
Дата на огледа - 26.01.2024 г.
Документи - Акт за частна общинска собственост №3326/28.12.2023 г., вписан в Служба по вписванията Червен бряг вх.рег.№3005, Акт №176, том X, дело №1963/29.12.2023г.
Скица от Община Червен бряг - № 381/14.11.2023 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Пирот" №4Б, УПИ II-129, кв.11
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **680.00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	1,753 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	1,750 €	2.57 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	3,420 лв.	5.03 лв/кв.м

Забележка: Пазарната стойност е без ДДС

Изготвил оценката:

инж.Емилия Тодорова



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Пирот" №4Б, УПИ II-129, кв.11

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

26.1.2024 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

Документи: Акт за частна общинска собственост №3326/28.12.2023 г., вписан в Служба по вписванията Червен бряг вх.рег.№3005, Акт №176, том X, дело №1963/29.12.2023г.

- Скица от Община Червен бряг: № 381/14.11.2023 г.
- Данъчна оценка на имота
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

1. Правно състояние на обекта на оценката

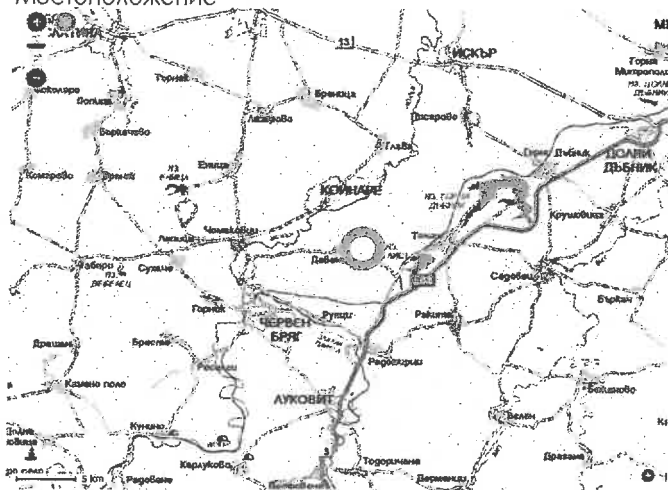
Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

Поземлен имот II-129 с площ 680 кв.м, в кв.11 по плана на с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, одобрен със Заповед №1091/1988год., с предназначение "За жилищно строителство".

Не е установена разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот е разположен в с.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 13 км от гр.Червен бряг и на 46 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 680 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона.

Имотът граничи с улица.

Предмет на настоящата оценка е само поземления имот.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестиционни възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	за жилищно строителство
Кота корниз	-	до 10м
Площ на поземлен имот	-	680 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 сравнителните 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.Девенци, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Пирот" №4Б,

УПИ II-129, кв.11

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.imot.bg/pca/imo1.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&link=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/pca/imo1.cgi?act=5&adv=1r158254555752977&link=6i64ki&f1=1	https://www.imot.bg/pca/imo1.cgi?act=5&adv=1r159135008768920&link=6i64ki&f1=1
продажна цена		3,300 €	4,200 €	4,440 €
цена (€/м2)		2.8 €/кв.м	2.8 €/кв.м	2.7 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	680.00 кв.м	1,200 кв.м 3%	1,520 кв.м 5%	1,670 кв.м 6%
местоположение	с.Девенци	с.Девенци 0%	с.Девенци 0%	с.Девенци 0%
Устройствена зона, Кинт	за жилищно строителство	за жил.стр-во 0%	за жил.стр-во 0%	за жил.стр-во 0%
Локална инфраструктура		изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-7%	-5%	-4%
Приравнена цена	2.6 €/кв.м	2.6 €/кв.м	2.6 €/кв.м	2.6 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

1,753 €