



ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

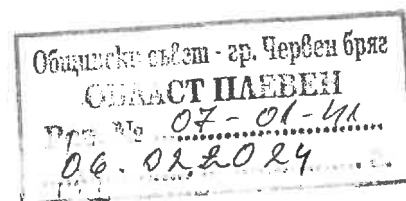
гр. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Антим I" № 1, тел.: +359 659 927-08, fax: +359 659 923-51,
www.chervenbryag.bg; e-mail: municipality@chervenbryag.bg



САМИЕ КЪМ ХОРАТА

РЕГИСТРАЦИЯ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Рег. № 06-00-43
06.02.2024 г.

ДО
ПЕТЬО КОСТОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ЧЕРВЕН БРЯГ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от **АТАНАС АТАНАСОВ** – Кмет на Община Червен бряг

Относно: Приемане на пазарна оценка и продажба на поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Горник, ул. „Иван Вазов“ № 20А, съгл. АОС № 3153/29.09.2023 г., включен в годишната програма за управление и разпореждане с имоти – частна общинска собственост в Община Червен бряг през 2024 година.

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

РЕШЕНИЕ:

I. Дава съгласие за продажба чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване по реда на Глава 8, раздел I и II от НРПУРОИ на поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Горник, ул. „Иван Вазов“ № 20, представляващ УПИ I-402 с площ 1370 кв. м. в кв. 72а по плана на селото, актуван с АОС № 3153/29.09.2023 г. Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти-частна общинска собственост.

II. Приема пазарна оценка за продажба на поземления имот, описан в т. I в размер на **7470,00 лв./седем хиляди четиристотин и седемдесет лева/без ДДС.**

Данъчната оценка на имота е 5125,20 лв. /пет хиляди сто двадесет и пет лева и двадесет стотинки/, съгласно удостоверение изх. № 6510062629/17.01.2024 г.

III. Определя начална тръжна продажна цена на имота в размер на **7470,00 лв./седем хиляди четиристотин и седемдесет лева/ без ДДС** и депозит за участие в размер на 10% от началната тръжна цена.

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

Определя резервни членове: 3/трима/ общински съветника.

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

Приложение: Копия на: АОС № 3153/29.09.2023 г., Скица на имота № 309/28.08.2023 г., Данъчна оценка № 6510062629/17.01.2024 г., Доклад за пазарна оценка, заявление -с рег. № 44-М-430/16.08.2023 г., Становище на Кмет на Кметство Горник.

С уважение

АТАНАС АТАНАСОВ

Кмет на Община Червен бряг





Служба по вписванията, гр. Червен бряг
В. рег. № 2267 / 04-1030 2023
Ак. № 45 / 111 / дело № 1436 / 2023
Правителствено решение: _____ стр. _____
Мотивна първова: _____

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Червен бряг ОБЛАСТ Плевен

УТВЪРЖДАВАМ: ...

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Павлин Филъовски - ВРИД кмет
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 3153
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.09.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 58, ал. 5 от ЗОС, Заповед № РД - 14 - 46/04.09.2023 г. на Областен управител на област Плевен и § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот I - 402 / едно - тире четиристотин и две / с площ от 1370 кв. м. / хиляда триста и седемдесет / в кв. 72 а / седемдесет и две / по плана на село Горник, одобрен със Заповед № 495/1985 г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Горник, общ. Червен бряг, обл. Плевен, ул. "Иван Вазов" № 20 А, УПИ I - 402, кв. 72а
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	улица, улица, край на регулация, II - 403
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5125.20 лв. / пет хиляди сто двадесет и пет лева и двадесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 1076/17.12.1986 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Борислава Борисова – мл. експерт ИОС

...
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ДИРЕКЦИЯ "ТСУ"

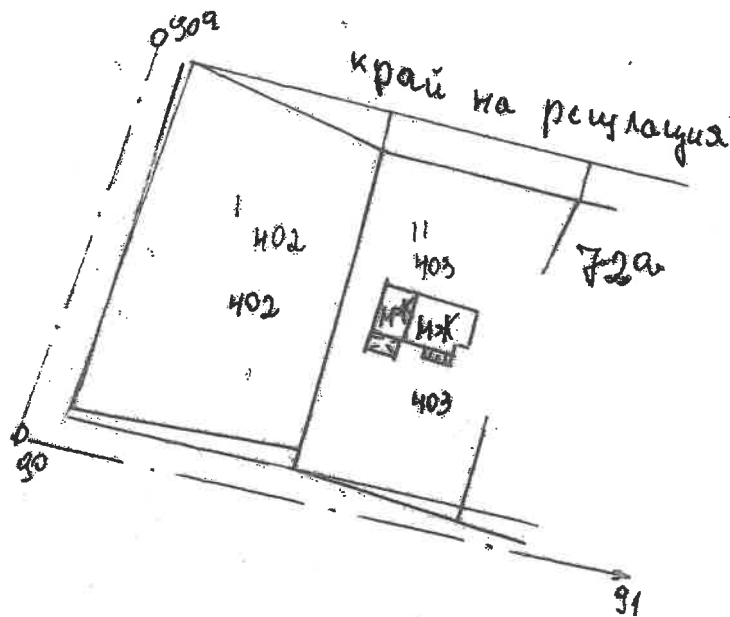
СКИЦА № 309

УПИ 1-402 кв. 72а

гр./с. Горкик Област Плевен

Скицата е необходима за отчуждаване

Мащаб 1: 1000



Имотът е собственост на
АДС - № 1036 / 12.12.1985г

Съгласно 3-мил
16-00-1014 / 28.08.23г

Такса за сквитанция №
Мястото заема 1270 м² за имот п.л. № 402
Отчуждава се 5 м² от имот п.л. № 402
Остава 1265 м²
Придава се 105 м² към имот п.л. № 402
урегулирано 1370 м² за терен 1402

Уличната регулация е одобрена със
Заповед № 495 / 1985г

Дворичната регулация е одобрена със
Заповед № 495 / 1985г

Копирал
Изчислил
Забележка Проверките по
прилаганите документи
не са проведени!
Проверил
Гр. 7.07.2023г. дата 28.08.23г

Изх. № 6510062629 / 17.01.2024 г.
РНУ: 8f9cf3ed-6aab-40bc-a459-501a737aff98

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 № 6510Н39635, находящ се в 5991 с.ГОРНИК ул.ИВАН ВАЗОВ N: 20 а, планоснимачен номер 402 от 1985 квартал 72 а, УПИ парцел I одобрен през г. , идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 370,00			1/1	5 125,20	5 125,20

данъчната оценка на гореописания имот е: 5125.20 лв. словом
ПЕТ ХИЛЯДИ СТО ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 5125.20 лв. словом
ПЕТ ХИЛЯДИ СТО ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 20 СТ.

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

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2024 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).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6510062629/17.01.2024 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯ.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ , актуални към 17.01.2024 г.

Подпис:
Издаде: Илиянка Иванова Илиева





ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

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



СВЕТЪТ НА ОБЩИНАТА

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА
ЧЕРВЕН БРЯГ

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ
ОБЛАСТ ПЛЕВЕН
Reg. No 44-М-430
16.08.2003г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Милан Ватовски

Адрес за кореспонденция:
с. Горник, 4

Телефон: 060 44 44 44
email: m.vatovski@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. Горник, кв. 72а, парц. 1402, и представляващ незастроена площ, граничеща от две страни с път, от една страна с частна собственост и от друга - с общинска собственост

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

ДАТА:

Подписе [Signature]

КМЕТСТВО с.ГОРНИК общ. ЧЕРВЕН БРЯГ

До Кмета на Община

Червен бряг.

09-00-562
15.09

23

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

КМЕТСТВО - с. Горник

№ 08-11-098

СТАНОВИЩЕ

14.09.2023 199... год.

От Момчил Иванов Митов-Кмет на Кметство Горник

УВАЖАЕМА ГОСПОДИН КМЕТ,

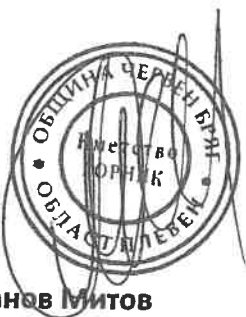
Във връзка със заявление за закупуване на общински недвижим имот, находящ се в с.Горник, представляващ парцел I с площ от 1370кв.м. в кв.72 по плана на с.Горник.

ДАВАМ СВОЕТО СЪГЛАСИЕ!

С уважение,

Момчил Иванов Митов

Кмет на Кметство Горник



„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.Горник, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Иван
УПИ I-402, кв.72а

Въложител

ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ

Изпълнител

„ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

Оценка на недвижим имот

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Резюме на доклада

Общи данни

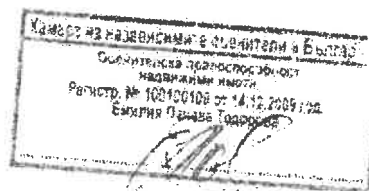
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **ОБЩИНА ЧЕРВЕН БРЯГ**
Изпълнител - „ЕКСПРЕСИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД
Дата на оценката - 27.10.2023 г.
Дата на огледа - 27.10.2023 г.
Документи - Акт за частна общинска собственост №3153/29.09.2023 г., вписан в Служба по вписванията Червен бряг вх.рег.№2267, Акт №45, том VIII, дело №1436/04.10.2023г.
Скица от Община Червен бряг - № 309/28.08.2023 г.
Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**
Адрес - с.Горник, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Иван Вазов" №20 А, УПИ I-402, кв.72а
Устройствена зона - за жилищно строителство
Площ на поземлен имот - **1,370.00 кв.м**
Ограничения - няма

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	3,818 €	100%
Пазарна стойност (Евро) -	3,820 €	2.79 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.) -	7,470 лв.	5.45 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.Горник, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Иван Вазов" №20 А, УПИ I-402, кв.72а

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

27.10.2023 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

- Документи: Акт за частна общинска собственост №3153/29.09.2023 г., вписан в Служба по вписванията Червен бряг
вх.рег.№2267, Акт №45, том VIII, дело №1436/04.10.2023г.
- Скица от Община Червен бряг: № 309/28.08.2023 г.
- Данъчна оценка на имота
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

Урегулиран поземлен имот УПИ I-402, кв.72а по плана на с.Горник, общ.Червен бряг, обл.Плевен, одобрен със Заповед №495/1985г., с площ от **1370 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.Горник, общ.Червен бряг, обл.Плевен, намиращо се на 4 км от гр.Червен бряг и на 60 км от областния 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 1370 кв.м и граничи с имоти със същата регулационна зона. Имотът граничи с улица, както и с края на регулацията.

Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.

Инвестициони възможности и намерения

Параметри на устройствена зона

- | | | |
|-----------------------|---|-------------------------|
| Устройствена зона | - | за жилищно строителство |
| Кота корниз | - | |
| Площ на поземлен имот | - | 1,370 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.Горник, общ.Червен бряг, обл.Плевен, ул."Иван Вазов" №20 А,

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/pcgi/imp1.cgi?act=5&adv=1r159135008748920&link=6164k&fl=1	https://www.imot.bg/pcgi/imp1.cgi?act=5&adv=1r1582545557529778&link=6164k&fl=1	https://www.imot.bg/pcgi/imp1.cgi?act=5&adv=1r159135008748920&link=6164k&fl=1
продажна цена		3,900 €	3,200 €	2,900 €
цена (€/м2)		3.3 €/кв.м	3.3 €/кв.м	3.4 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	1,370.00 кв.м	1,200 кв.м 0%	960 кв.м -2%	850 кв.м -2%
местоположение	с.Горник, крайна зона	с.Горник 0%	с.Горник 0%	с.Горник 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	граничи с край на регулация	не -5%	не -5%	не -5%
общо изравнение		-15%	-17%	-17%
Приравнена цена	2.8 €/кв.м	2.8 €/кв.м	2.8 €/кв.м	2.8 €/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				3,818 €