



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ПЛЕВЕН

5800 Плевен, ул. "Възраждане" 2, тел.: +359 64 800 700, факс: +359 64 84 42 30
e-mail: mayor@pleven.bg web: www.pleven.bg

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

№ 00С-1389

06.08.2018г.

5800 гр. ПЛЕВЕН

ОБЩИНА ПЛЕВЕН

Тел.: 100-01-138

06.08.2018 год.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ПЛЕВЕН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
от Георг Спартански
Кмет на Община Плевен

ОТНОСНО: Продажба на недвижим имот – частна общинска собственост – незастроен УПИ I с площ 595 кв.м, отреден за жил. строителство, кв.7 по плана на с. Буковлък, чрез публичен търг.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с проявен интерес от граждани и положително становище от кмета на с. Буковлък, предлагам да бъде обявен за продажба недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ незастроен урегулиран поземлен имот – УПИ I с площ 595 (петстотин деветдесет и пет) кв.м, отреден за жилищно строителство, кв.7 по плана на с. Буковлък, актуван с АОС №34526/14.04.2006 г.

За извършване на разпоредителна сделка е необходимо "Годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2018 г." да бъде актуализирана, тъй като имотът не е включен в нея. Депозитът за участие в търга се определя в размер от 10 до 20 на сто от размера на първоначалната цена.

Изготвена е пазарна оценка на имота от лицензиран експерт-оценител, която възлиза на 4 090 (четири хиляди и деветдесет) лв. без ДДС.

На основание чл.21, ал.2 във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.35, ал.1, чл.41, ал.2 от ЗОС и чл.47, ал.1 и ал.2, чл.79, ал.1 и чл.85, ал.1, т.2 от Наредба №7 на Общински съвет – Плевен, предлагам на Общински съвет – Плевен да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Допълва „Годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Плевен през 2018 г.“ в раздел III, точка Б. „Имоти, които Община Плевен има намерение да продаде“ с незастроен УПИ I с площ 595 кв.м, отреден за жилищно строителство, кв.7 по плана на с. Буковлък, актуван с АОС №34526/14.04.2006 г.

2. Да се организира и проведе публичен търг чрез предварително представяне на предложенията от участниците в администрацията на Община Плевен за продажба на имота по т.1, при първоначална цена без ДДС _____ и депозит в размер на _____ % от първоначалната цена за имота.

3. Възлага на Кмета на Община Плевен да назначи комисия, която да организира и проведе търг за продажба на имота.

4. Упълномощава Кмета на Община Плевен да сключи договор за продажба на имота по т.1, съгласно нормативните изисквания, със спечелилият участник.

Вносител,

ГЕОРГ СПАРТАНСКИ
Кмет на Община Плевен



Съгласували:

Емил Маринов, началник на отдел УРОС

Десислава Йорданова, началник на отдел ПНО

Изготвил:

Мирослав Вачев, гл. специалист в отдел УРОС

Гле в община
Кмет



До Кмета на
Община Плевен

ОБЩИНА - ПЛЕВЕН
24.07.2018
2018 год.

Заявление

От Георги Георгиев Тиковс. Буховляк

Т-Н Кмету

Моля да ми бъде разрешено да закупя
дворно място с Буховляк. УПИ - I
К.в. 7.

Дата: 23.07.2018

с уважение:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ПЛЕВЕН ОБЛАСТ ПЛЕВЕН

УТВЪРЖДАВАМ



КМЕТ НА ОБЩИНА:
Найден Маринов Зеленогорски
(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията:

ВПИСАНИ № 2006 г.
Том XIV № 129
партидна № 3268/06
каса

А К Т № 34526

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1 - 23
Картотека
Досие

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.04.2006	
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§ 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС и Заповед №РД-14-50/21.03.2006 год. от Областен управител Плевен за отписване от актовете книги за държавна собственост.	
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен УПИ ИЗЦЯЛО : Незастроен урегулиран поземлен имот с площ 595 кв.м., УПИ I, кв.7 по плана на с.Буковлък, отреден за жилищно строителство.	
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Населено място: село БУКОВЛЪК Адрес: УПИ I, кв.7 Местност:	Квартал: 7 УПИ: I ПИ: Зап.№: 1531/04.07.1969
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	север - край на регулация изток - УПИ II - общ. юг - улица - ОК64- ОК66 запад - изход	
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 185,20 лв	

7. БИВШ СОБСТВЕНИК
НА ИМОТА

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ

9. НОМЕР И ДАТА НА адс №3025/22.06.1972 отписан
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Цветелина Кунова

главен експерт

.....
(ПОДПИС)

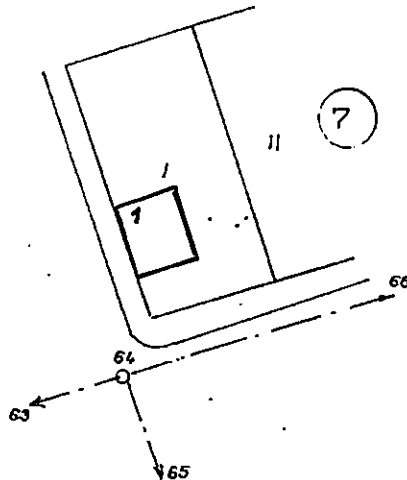
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА - ПЛЕВЕН

СКИЦА № 1320

НА ПОЗЕМЕН ИМОТ В кв 7
ПО ПЛАН НА ДР (с) Ижковлак
М 1: 1000

За отдел. УС!



Забележка:

Изромени по регулационния план до момента не са настъпили.

Из. специалист „КР“:
/И. Димитрова/
31.07.2018 г.

Имота е записан на Община - Плевен

НОС № 34526/14.04.2006 г.

- впис. 7427/04.05.2006 г.

т. XIV, № 129

По нат акт. _____

Договор и др _____

Преписка № _____ от _____

Такса служебна _____

Мястото засяга УПИ 1 - 595 м²

Уличната регулация е утвърдена със заповед
№ 1531 от 04.07.1969 г.

План за регулация на поземните имоти е утвърден
със заповед _____

№ _____ от _____

Контрол: /И. Димитрова/

Изчислител: _____

Забележка: _____

Проверил: /И. Димитрова/

Град Плевен, дата 26.10.2018 г.



ОБЩИНА ПЛЕВЕН

ДИРЕКЦИЯ 'ПРИХОДИ ОТ МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ'

Изх. N: Д0005364/31.07.2018

УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ПЛЕВЕН

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000413974

Адрес за кореспонденция:

гр. ПЛЕВЕН, общ.ПЛЕВЕН, пл. ВЪЗРАЖДАНЕ, №2

Адрес на имота:

УПИ-I / с. БУКОВЛЪК общ. ПЛЕВЕН площ земя: 595.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
595.00		

Данъчна оценка към дата: 31.07.2018

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2225.90
/две хиляди двеста двадесет и пет лева и деветдесет стотинки/
За собственика: 2225.90
/две хиляди двеста двадесет и пет лева и деветдесет стотинки/

№	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	2225.90	2225.90	595.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2018, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.

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

0/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000413974	ОБЩИНА ПЛЕВЕН	1.0000	2225.90

ОБЩИНА ПЛЕВЕН 000413974 - Собственик Партида: 000413974 914
Няма непотасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непотасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещи права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно уредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО005364/31.07.2018

Настоящото се издава, за да послужи пред ОБЩИНА ПЛЕВЕН

Орган по приходите
/МАРИЯ НЕДЕЛКОВА/



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

НЕЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

кв. 7, ули I по плана на

с. Буковлък,

общ. Плевен

ПЛОЩ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – 595 кв.м.



КРАЙНА ОЦЕНКА ДВОРНО МЯСТО: 4 090 лв.

6.88 лв/кв.м.

01.07.2018 год.
гр. Плевен

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100255 от 14.12.2009 год.
Росица Николова Цанкова

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА НА ДВОРНО МЯСТО

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО - оценка на ули I, кв. 7 по плана на с. Буковлък, общ. Плевен, представляващ незастроен урегулиран поземлен имот, с площ 595 кв.м., отреден за жилищно строителство.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: *Община Плевен.*

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ: *"Стройконсулт – РН" ЕООД, Плевен.*

инж. Росица Николова Цанкова - притежаваща Сертификат с регистрационен № 100100255/14.12.2009 г. към КНОБ

4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 01.07.2018 год.

5. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ОСНОВАНИЕ НА ОЦЕНКАТА - да се определи предполагаемата пазарна стойност на оценяваното дворно място, относително постоянна в деня на оценката.

6. ПРИЛОЖЕНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел Първи : Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т.5.1, стр.25:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т.6, стр.26 :

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Ограничение на отговорността:

- Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.

- Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за които е възложена.

7. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:

ОЦЕНКАТА НА ЗЕМЯТА е направена по:

Метод на Сравнимите продажби - изхожда се от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответствуват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот.

При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от подходящи ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно местните условия и отчитат местоположението и степента на развитие на имота и са определени предимно според вида и размера на строителното използване, състоянието на инженерната инфраструктура, степента на застроеност и изпълнените подобрения.

Метод на Негели - отнася се за изчисляване стойността на земята, която се намира в определена зависимост от общата стойност на имота, а също и от неговата приходоносност. Този метод се нарича още Метод за категоризиране на земята според местоположението ѝ и има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения „Ключ на категориите по местонахождение“. В него се съдържат различни категории и фактори: транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони, зони с нисък коефициент на използване, етажност на сградите, вид на застрояване, други фактори, повишаващи стойността на имотите, редуциращи фактори и др.

8. ТЕОРЕТИЧНА ОБОСНОВКА

Качеството и действителните характеристики на земята, като предмет на оценка, се определят най-вече:

- от нейния размер и оформление;
- от качеството на земята - качество на почвата, годност като строителна основа, носимоспособност;
- от влиянието на околната среда;
- от действителното използване и възможната използваемост;
- от местонахождението - транспортни връзки, съседство, престижност на района, жилищно, търговско и административно разположение;
- от вида и функционалността на застроените върху земята сгради;
- от степента на изграденост на инженерната инфраструктура - водопровод, канализация, електрификация, улична мрежа, вертикална планировка;
- от степента на застроеност на сградите върху оценявания парцел.

9. ИНФОРМАЦИЯ

*** По местоположение и структура:**

Местоположение: с. Буковлък, упи I, кв. 7. Намира се в най-северната част на селото, на граница с регулационната линия. Оценяваният парцел е на близо 500 м. от кметството, в северна посока. Теренът е леко наклонен.

Функционален тип: пети

Площ дворно място: 595 кв.м.
Благоустройство на района: добро.
Комунално поддържане: задоволително.
Екологична обстановка: много добра.
Климатични особености: умерен континентален.
Сеизмичност: VII степен по скалата на "ШГМ"
Земна основа: няма условия за загуба на устойчивост.

*** По степен на изграденост на инфраструктурните елементи в района:**

Електрификация: изградена.
Водопровод: изграден.
Канализация: изградена- локална
Топлофикация: не.
Улична/пътна мрежа: изградена.
Транспортна достъпност: задоволителна

*** Устройствена зона в зависимост от предназначението на терена, съгласно подробния градоустройствен план: "За жилищно строителство". Предвиденото бъдещо застрояване е за жилищна сграда със ЗП 80 кв.м.**

Правен статут: Дворното място е общинска собственост, съгласно Акт за частна общинска собственост № 34526/14.04.2006 г. Издадена е Скица № 1320/26.10.2016 г. за оценявания терен от Община Плевен и Данъчна оценка изх. № ДО005364/31.07.2018 г.

*** ОЦЕНКА**

1 Оценка по Метода на Сравнимите продажби за дворни места:

Продаден парцел в кв. 20, ули VII по плана на с. Буковлък, от 580 кв.м., за 4100 лв.: на търг на Община Плевен, проведен на 19.04.2016 г. или 6.89 лв/кв.м.

Продаден парцел в кв. 20, ули V по плана на с. Буковлък, от 580 кв.м., за 4000 лв. на търг на Община Плевен, проведен на 12.07.2016 г. или 7.07 лв/кв.м.

Продаден парцел в кв. 13, ули IV-66 по плана на с. Буковлък, от 730 кв.м., за 5010 лв. с Договор от 16.12.2015 г. или 6.85 лв/кв.м. на търг на Община Плевен.

Продаден парцел в кв. 20, ули XII по плана на с. Буковлък, от 580 кв.м., за 4100 лв. с Договор от 13.01.2015 г. или 7.0 лв/кв.м. на търг на Община Плевен.

Като се направи съпоставка на сравнимите обекти относно изградена инфраструктура, вид и размер на строителното използване, и най-вече местоположението и статута им, се приема средна цена 6.95 лв/кв.м.

2. Съгласно Метод на Негели: като процент от стойността на бъдещо застрояване:

А. Обща ситуация	2
Б. Интензивност на използване	2
В. Транспортна обвързаност	2
Д. Жилищни сгради	2

Общо - 8 Средно - 2.00

Участие на стойността на земята - 6.0%.

РЗП сгради: 1x80 кв.м. = 80 кв.м.

Стойност сграда 80 кв.м. x 630 лв/кв.м. x 1.1 /еталон 2, за такси, проектиране и др./ =

65 520 лв.

Стойност на земята: 3 931 лв. или 6.61 лв/кв.м.

3. Крайна оценка терен:

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чийто рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазона от 0 до 1, но общата им стойност е равна на единица. Като се вземе предвид пазарната конюнктура при продажбата на незастроени парцели в регулацията на селището, приемам следните корекционни коефициенти $K1 = 0.80$; $K2 = 0.20$ или: 6.88 лв./кв.м.

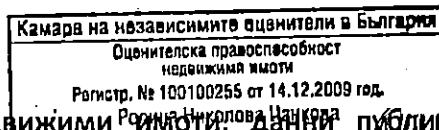
Определяне стойността на дворното място:

595 кв.м. x 6.88 лв/кв.м. = 4 090 лв.

КРАЙНА ОЦЕНКА ДВОРНО МЯСТО: 4 090 лв. **6.88 лв/кв.м.**

10. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Законова уредба.
2. Маркетингови проучвания на пазара на недвижими имоти, данни публикувани в списания: "Строителен обзор", "Справочник за цените в строителството", ~~периодичен вестник "КЕШ", "Пари", "Имоти", а също и местни издания. Интервюта с кантори за сделки с недвижими имоти.~~
3. Обекти продадени през последните 2 години в населеното място и в други градове сравними с него.
4. Информация от собствения опит на оценителя.



11. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

Ангажиментът по изготвяне на оценка не включва правен анализ на активите.

Настоящата оценка представлява становище на независимият оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.

Становището на независимият оценител не е задължително за възложителя.

Валидността на оценката е шест месеца след датата на доклада.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

Независим оценител: Росица Николова Цанкова

/трите имена, подпис и печат/

Сертификат № 100100255, за оценка на недвижими имоти

