ОБЩИНА КАСПИЧАН **KASPICHAN MUNICIPALITY**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН
Изх. № 08-00-140
18.04 2022

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВОС 221
18.04.2022г.
срок на изпълнение

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАСПИЧАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ МИЛЕНА НЕДЕВА - КМЕТ НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

Относно: Продажба на общински имот на основание чл. 31, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на Общинска администрация постъпи заявление с вх. № В-196/13.05.2022 година от Станимир Радушев с постоянен адрес в град Шумен, с искане за закупуване на общинско дворно място с площ от 1728 квадратни метра, представляващо Урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV-293 от квартал 51 по сега действащия план за регулация на село Могила.

Станимир Радушев е собственик на построените в имота сгради: жилищна сграда със застроена площ от 60 квадратни метра и пристройка - лятна кухня със застроена площ от 50 квадратни метра, които е придобил чрез покупка, видно от Нотариален акт № 126, том I, дело №95, рег. №764/ 11.04.2022 година.

Сградите в имота са законно построени и представляват „заварен строеж“ съгласно §21 от Заключителните разпоредби на ЗУТ, констатирано в Удостоверение №63 от 28.01.2022 година, издадено от Община Каспичан на наследниците на Данчо Панталеев във връзка с прехвърлителната сделка.

Общинският имот е актуван с Акт за частна общинска собственост № 2380 /01.06.2022 година, вписан под № 26, том 5, дело 848, вх. р. №1559/03.06.2022 година на Служба по вписванията град Нови пазар.

От извършената служебна проверка се установи следното:

Градоустройствен статут: Съгласно предвижданията на подробния устройствен план на село Могила, одобрен със Заповед № РД-25-301/1986 година, за дворното място от

1728 квадратни метра е отреден Урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV-293 от квартал 51, с предназначение за жилищно строителство.

Актуална оценка: Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител и е определена в размер на 5530.00 лева (словом: пет хиляди петстотин и тридесет лева) или 3.20 лв./за 1 кв. м. без включен ДДС.

Данъчна оценка на имота: Съгласно Удостоверение изх. № Д0001012/31.05.2022 година, издадено от отдел „МДТ“ на Общината, данъчната оценка на имота е в размер на 5253.10 лева.

Причини, които налагат разпореждане с имота: Проявен интерес за придобиване на право на собственост върху земята, заявено със заявление с вх. В-196/13.05.2022 година.

Правно основание: Правното основание за извършване на продажбата е регламентирано в чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост по ред определен в чл. 31 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Каспичан.

Във връзка с постъпилото предложение, в изпълнение на точка 18 от раздел III „Описание на имотите, които Общината има намерение да продаде“ от Програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2022 година, приетата с Решение № 412 от Протокол 28 / 22.12.2021 година на Общински съвет-Каспичан предлагам следния проект за

Р Е Ш Е Н И Е:

1.На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 31, ал. 1 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Каспичан приема решение **за продажба, без провеждане на търг или конкурс**, на собственика на законно построена сграда **Станимир Радушев** с постоянен адрес в град Шумен, на недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ **прилежащ парцел с площ от 1728 квадратни метра** /словом: хиляда седемстотин двадесет и осем квадратни метра/, за който е отреден **Урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV-293 от квартал 51 по плана за регулация на село Могила**, община Каспичан, актуван с АчОбС № 2380 /01.06.2022 година, вписан под № 26, том 5, дело 848, вх. р. №1559/03.06.2022 година на Служба по вписванията град Нови пазар.

ул. „Мадарски конник“ № 91
9930 гр. Каспичан
телефон : +359 5351 / 74 74
факс : +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

91 Madarski konnik st
9930 Kaspichan
Phone:+359 5351 / 74 74
Fax: +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

2.На основание чл. 31, ал. 6 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Каспичан **одобрява пазарната цена на имота в размер на 5530.00 лева** (словом: пет хиляди петстотин и тридесет лева), **без включен ДДС.**

3.Общински съвет - Каспичан задължава Кмета на Общината да издаде заповед и да сключи договор за продажба със **Станимир Радушев** с постоянен адрес в град Шумен.

ВНОСИТЕЛ:

МИЛЕНА НЕДЕВА
Кмет на община Каспичан

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Одобрил:
Диян Делев
Директор на дирекция „Обща администрация“

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Съгласувал,
Радостина Механджийска
Юрисконсулт

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Изготвил,
Милена Тактакова
Гл. експерт „Общинска ...“

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

ул. „Мадароки конник“ № 91
9930 гр. Каспичан
телефон : +359 5351 / 74 74
факс : +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

91 Madarski konnik st
9930 Kaspichan
Phone:+359 5351 / 74 74
Fax: +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

Д. Денев
13.05

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

ОБЩИНА
п код 9930 Каспичан
регистрационен индекс и дата
В-196/13.05.2022 г.
срок на изпълнение

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КАСПИЧАН

ЗАЯВЛЕНИЕ

от **СТАНИМИР Д** ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД **РАДУШЕВ, ЕГН** ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД 5.2013 г. – МВР-Шумен, пост.адрес гр.Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен, ул ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД , ет.5, ап.13, тел. за връзка: 0887 341 045 – адв.Росица Пенчева, ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД танимир Радушев

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КМЕТ,

Собственик съм на недвижим имот, подробно описан в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 126/11.04.2022 г., том I, рег.№ 764, дело № 95/2022 г. по описа на Нотариус Мариела Стаменова, рег.№ 662, НПРС, дв.вх.№ 971, вх.рег.№ 981/11.04.2022 г., акт № 79, том 3, дело № 407/2022 г. на СлВ-НПРС, представляващ **ЖИЛИЩНА СГРАДА** на един етаж със застроена площ **60.00 кв.м.** /шестдесет квадратни метра/ и **ПРИСТРОЙКА-ЛЯТНА КУХНЯ** на един етаж със застроена площ **50.00 кв.м.** /петдесет квадратни метра/, построени в **УПИ № IV-293** /четири за двеста деветдесет и три/, **кв.51** /петдесет и първи/ по плана на **с.Могила**, общ.Каспичан, обл.Шумен, **ул."Хан Аспарух" № 19**, с площ от **1728 кв.м.** /хиляда седемстотин двадесет и осем квадратни метра/, при съседи на поземления имот: от две страни улица, УПИ № V-291, УПИ № III-292.

Като собственик на горепосочените сгради съм заинтересована страна и желая да закупя общинското дворното място от 1728 кв.м., представляващо УПИ № IV-293, кв.51 по рег.план на с.Могила, общ.Каспичан, обл.Шумен, ул."Хан Аспарух" № 19.

Приложение: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № /11.04.2022 г., том I, рег.№ 764, дело № 95/2022 г. по описа на Нотариус Мариела Стаменова, рег.№ 662, НПРС, дв.вх.№ 971, вх.рег.№ 981/11.04.2022 г., акт № 79, том 3, дело № 407/2022 г. на СлВ-НПРС.

С УВАЖЕНИЕ:
/Станимир Дим

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН
Изх. № 63
28.01 2022

ОБЩИНА КАСПИЧАН **KASPICHAN MUNICIPALITY**

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Община Каспичан отдел "Териториално и селищно устройство", издава настоящото удостоверение на наследници на Данчо Димитров Панталеев, във връзка със Заявление с вх. № УТ-2119-1 от 24.01.2022 год., и предвид представените документи за съществуващи сгради в парцел IV, кв. 63, по плана на с. Могила одобрен със Заповед № 309 от 1928 год., като същия отговаря на УПИ IV-293, кв.51, по действащия регулационен и кадастрален план на с.Могила, а именно:

1. Нотариален акт №122, т.I, д. 273 от 1957 год.;
2. Удостоверение за наследници №34/27.09.2021 год.;
3. Архитектурен проект за жилище, одобрен от Околийски народен съвет на 25.04.1958 год.;
4. Протокол № 6/10.05.1958 год., за дадена строителна линия и определено ниво за жилище;
5. Скица – виза №620/18.09.1990 год., за проектиране и строеж на пристройка;
6. Архитектурен проект за обект „Пристройка";
7. Удостоверение за идентичност №УТ-2083-3_001/28.01.2022 год.,

става ясно, че съществуващите строежи „Жилище" и „Пристройка", находящи се в УПИ IV-293, кв.51, по плана на с.Могила, са законно построени и съгласно § 21 от Заключителни Разпоредби на ЗУТ, представляват „заварен строеж". Строежите „Жилище" и „Пристройка", могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка и не подлежат на премахване!

За настоящото удостоверение е платена такса в размер на 10 лв., видно от Приходна квитанция № 816 / 24.01.2022 год.

МИЛЕНА НЕДЕВА
Кмет на община Каспичан

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Съгласувал:
инж.Женя Радева
Началник отдел ТСУ

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Изготвил:
инж. Ивалина
Гл.специалист ТСУ

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

ул. „Мадарски конник" № 91
9930 гр. Каспичан
телефон : +359 5351 / 74 74
факс : +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

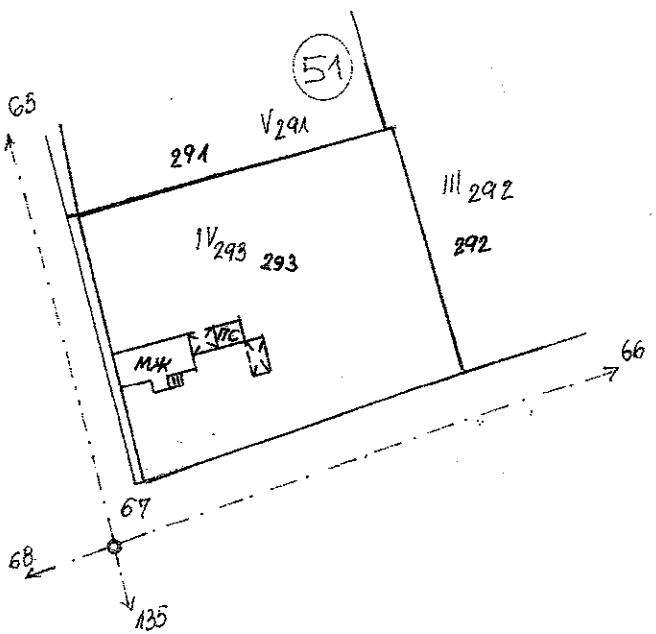
91 Madarski konnik st
9930 Kaspichan
Phone:+359 5351 / 74 74
Fax: +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

Община Каспичан
ОТДЕЛ "ТСУ"
скица № 76
дата: 30.05.2022 год

ЗА СЪДА

СКИЦА

МАЩАБ 1: 1000
на УПИ IV 293 в кв. 51
по плана на с. Могила
обл. Шумен
имота е записан на Земя на Община Каспичан; сгради – Станимир Димитров Радушев
по нотар. акт 126, т. I, д. 95/2022 год
АОС № 675/22.03.2005 год, вписан под Акт № 168, т. IV, д. 812/2005 год



ОТ УДАЧНИ И КВАДРАТУРЕН ДАННИ
ПИ №
УПИ IV 293
съдържа 1728 кв. м.
Включена се собствено място в
УПИ 1728 кв. м.

ЗАПОВЕД
Учредил
Дата
Нива
Кодир. № РД-25-301/1986 год
Изчисл. № РД-25-863/
Проверил

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

О Б Щ И Н А К А С П И Ч А Н

Изх. N: Д0001012/31.05.2022

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
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 КАСПИЧАН

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931511

Адрес за кореспонденция:

гр. КАСПИЧАН, общ.КАСПИЧАН, ул. МАДАРСКИ КОННИК, N91

Адрес на имота:

ул. ХАН АСПАРУХ N19 / с. МОГИЛА общ. КАСПИЧАН идентификатор адрес: планоснимачен No: 293 УПИ No: 4 Квартал: 51 площ земя: 1728.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	

Описание:

Общо кв./м.
1728.00

Данъчна оценка към дата: 31.05.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 5253.10
/пет хиляди двеста петдесет и три лева и десет стотинки/
За собственика: 5253.10
/пет хиляди двеста петдесет и три лева и десет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	5253.10	5253.10	1728.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, 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	000931511	ОБЩИНА КАСПИЧАН	1.0000	5253.10

Приложение № 1 към чл. 2, т. 1 и чл. 3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА КАСПИЧАН ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис)
КМЕТ: Милена Недева
(име и фамилия)

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Вписване по ЗС/ПВ ДВР-1536
Служба по вписванията:
Вх.рег № 1559 **от** 03-06-2022 **год.**
Акт № 26 **том** 848/22
СЪДИЯ ПО ВПИС
.....
(име и фамилия)

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

АКТ № 2380

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНО

Регистър:
Досие(РЗ):

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.06.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На основание чл.59, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с изменение на подробния устройствен план, одобрено със Заповед №РД-25-863/11.10.2006 година на Кмета на община Каспичан
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**ДВОРНО МЯСТО с площ от 1728.00 квадратни метра** /словом: хиляда седемстотин двадесет и осем кв.м./, представляващо урегулиран поземлен имот по сега действащия план за регулация и застрояване на село Могила административен адрес: ул."Хан Аспарух" №19
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	област Шумен, община Каспичан, **село Могила Урегулиран поземлен имот IV-293 от квартал 51** по сега действащия план за регулация и застрояване на **село Могила**, одобрен със Заповед №РД-25-301/1986 г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	север: УПИ V-291 изток: УПИ III-292 юг: улица ок67-ок66 запад: улица ок67-ок 65
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	**5253.10 лева** /пет хиляди двеста петдесет и три лева и десет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост №675/22.03.2005 година, вписан под №168, том IV, дело 812, вх.р.1698 от 01.04.2005 година на Служба по вписванията град Нови пазар

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Милена ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД Гактакова - Главен експерт "Общинска собственост"

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

В имота има построени сгради, собственост на Ст ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД , п.а. град Шумен, ул."Георги Ки ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД то нотариален акт №126, том I, рег.№ 764, дело №95 от 11.04.2022 година.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Симеон Бънков

Тел.моб: 0898 715 841
0888 266 512

гр. Шумен
ул. "Момчил войвода" №2

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ОБЩИНСКИ ИМОТ
ОБЩИНА КАСПИЧАН

АДРЕС

ОБЩИНА КАСПИЧАН
УЛ. „МАДАРСКИ КОННИК“ №91

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА КАСПИЧАН

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА КАСПИЧАН
КМЕТ:МИЛЕНА НЕДЕВА

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

СИМЕОН БЪНКОВ
Оценител на цели предприятия, недвижими и движими имоти, МиС, транспортни средства и

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

Резюме

Обект на оценка

ВЪВЕДЕНИЕ и Правно състояние

Местоположение

Ограничаващи условия

Срок и валидност на оценката

Цел на оценката

Резултат от оценката

Заключение, ограничения, декларация

Използвана методика. Видове методи.Тежест на методите с приложение

Паспорт на оценителя

РЕЗЮМЕ

1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на дълготрайни активи на ОБЩИНА КАСПИЧАН.

2.Потребител на оценката:

ОБЩИНА КАСПИЧАН

Активи в гр.Каспичан обл.Шуменска:

-Дворно място с площ 1728кв.м., УПИ IV-293, кв.51 в село Могила, общ.Каспичан, обл.Шумен. прилежащ парцел към законно построена сграда с административен адрес ул."Хан Аспарух" №19

ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

Настоящата е възложена от Милена Недева Кмет на Община Каспичан.

Недвижимото имущество е собственост на Община Каспичан

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е лицензирани оценители от гр.Шумен: Симеон Стефанов Бънков .

1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на активи - имоти в общ. Каспичан.

1.5. Стандарт на стойността

като стандарт на стойността се възприема термина "Пазарна стойност". Съгласно " Речник на основните термини в бизнесоценяването" към "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" / ДВ, бр. 57/2002г./ и БСО, Пазарна стойност означава стойността изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач, в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит/ Свободен/ пазар , като никоя от страните не действа под натиск и принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи с оглед за евентуална бъдеща продажба на обособени части или в цялост на имота.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За текуща дата на оценката се възприема 17.06.2022 год.

1.8. Дата на издаване на доклада – 17.06.2022 год.

Оценителски доклад към 17.06.2022 год.

Нова последна потвърдена актуализация към 12.07.2022г

1.9. Валидност на оценката

Актуализираната оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца, с цел представяне на търгове и възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителя.

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции.

В най-общ план индикациите за ПС, а в последствие и на ликвидната стойност на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА СЪЗДАВАНЕТО

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

Метод на разходите:

Същност на метода: същността на метода произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани.

Силни страни на метода: Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.

Негативи на метода: Резултатите, получени в следствие на използването на метода за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като пазара е специфичен.

Методът на разходите е нецелесъобразно да бъде използван като един от основните методите на оценка.

Метод на доходността:

Основава са на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.

Силни страни на метода: От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в който се очаква флуктуация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.

Слаби страни на метода: Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.

Методът в конкретния случай е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка е с потенциал за генериране на евентуален доход.

Пазарен /сравнителен / метод:

Същност на метода: Основава са на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имоти при конкретни пазарни сделки. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваният обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на Имотен регистър и ел.публикации.

Силни страни на метода: Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия при които те са извършени.

Слаби страни на метода: методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарният сегмент в област Шумен се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели и

други. Има наличие на пазарна информация за предложения и за сключени сделки. Този сегмент от пазара е стабилен и действа на свободен пазарен принцип. Най – сериозно приложимия метод.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния бизнес;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. Относно правния статут и характеристика на обособената част.
От различните документи и представената информация се установи, че активите са собственост на Общината с:
АКТ №2380/01.06.2022г – имот в с.Могила.

Описание и данни за имота:

Увод:

Обект на настоящата оценка се намира село Могила, общ.Каспичан, област Шуменска – прилежащ парцел към законно построена сграда.

Характеристика :

Имота, обект на настоящата оценка, е поземлен имот в село Могила, общ.Каспичан, обл.Шумен.

.2.Общи данни:

Парцела е прилежащ парцел към законно построена сграда с добра транспортна достъпност.

Легитимност:

Имота е описани като Общинска собственост.

Констатирано:

Настоящият имот се намира в ненапълно застроен район, благоустроен. В пряка близост до жилищни, търговски и административни обекти.

Изградена е техническата инфраструктура, което е видно на място.

Съществува достъп на вода без трасе, ел.ток и телефония.

Има обособен достъп за специализирана почистваща техника. Достъпност съществува за железопътен транспорт от гара Каспичан и шосеен възел.

Географско положение свързано с транспортна инфраструктура:

*североизточна България на 3,2км от централна част на гр.Каспичан;
*Растояния до основни търговски възли и пътища:

-порт Варна – 71км на 1,5км от А-2 автомагистрала Хемус
-порт Бургас – 142км на 12,8км от главен път Е-73 Шумен – Бургас
-пристанище Русе – 133км на 15,6км от главен път Е70 Шумен – Русе
-пристанище Силистра – 134км на 15,6км от главен път Е7 Шумен – Силистра
-ЖП гара Каспичан на 800м релсов стандартен път;
-летище Варна – 59км на 1,5км от А-2 автомагистрала Хемус
До имота се достига посредством улица.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

5 530,00лева

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Задачи ОЦЕНКА НА :	**Стойност Евро/закр./**	**Стойност лева**
Дворно място с площ 1728кв.м., представляващ 395/750 ид.ч.от УПИ IV-293, кв.51 в село Могила, общ.Каспичан, обл.Шумен. прилежащ парцел към законно построена сграда с административен адрес ул.“Хан Аспарух“ №19 – прилежащо място към законно построена сграда.	**2828,00**	**5530,00лв**
ОБЩО		**5 530,00лв**

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Независим оценител:.....(С.Бънков)

ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не съм установил нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като общинска.
3. Приемам, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемам отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя. Заключенията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл. 13 от Наредбата за оценките и ЗНО имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност на обекта.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Симео ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД Бънков от гр.Шумен ул."Момчил войвода"№2 с ЕГ ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД Бизнесоценител на цели предприятия, движимо и недвижимо имущество.

Във връзка с влезлия в сила Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 година относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО (Общ регламент относно защитата на данните).**Запознат съм с:**

- Целта и средствата на обработка на личните ми данни.
- Доброволния характер на предоставяне на данните.
- Правото на достъп и коригиране на събраните данни.

С настоящата декларация декларирам съгласие за събиране, съхранение и обработка на личните ми данни при спазване на разпоредбите на Закона за защита на личните данни.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

12.07.2022г

ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Симеон Стефанов Бънков, лицензиран оценител на цели предприятия, движими и недвижими имоти:

-Сертификати на КНОБ

- Лиценз №10451 на АП

- Удостоверение 3816 на УАСГ

- Евро Сертификати №1 и №18

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Лицензиран оценител:.....

(С.Бънков)

СИМЕОН БЪНКОВ
Оценител на цели предприятия, движими и движими имоти, МиС, транспортни средства и автомобили

I. Резюме на оценката

Възложител ✓ **ОБЩИНА КАСПИЧАН**
Изпълнител ✓ **Симеон Бънков**
Собственик ✓ **ОБЩИНА КАСПИЧАН**

Дата на оценка ✓ 12 юли 2022 г.

ОБЕКТ
дворно място с площ 1728кв.м., представляващ прилежащ терен към законно построена сграда УПИ IV-293, кв.51 в село Могила, общ.Каспичан, обл.Шумен.

Собственик ✓ ОБЩИНА КАСПИЧАН
Документ за собственост ✓ Акт № 2380/01.06.2022 г. за общинска собственост/частна/
Площ на терена ✓ 1 728,00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	€ 2 895
Остатъчен метод	€ 2 560

Заключение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Euro)	**€ 2 828**
Предложение за пазарна стойност (лв.)	**5 530 лв**

Изготвил оценката

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

/Бънков/

СИМЕОН БЪНКОВ
Оценител на цели на предприятия, недвижими и дви... имоти, МиС, транспортни ... автомоби...

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. №100102151 от 12 декември 2011 год.

СИМЕОН СТЕФАНОВ БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 5001002911 от 14 декември 2006 год.

СИМЕОН СТЕФАНОВ БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
на търговски предприятия и вземания

Председател на УС на КНОБ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ
ЦЕНТЪР ЗА СЛЕДДИПЛОМНО И ФАКУЛТАТИВНО ОБУЧЕНИЕ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

No:3816/05.12.2002

Отдел "Следдипломно обучение" удостоверява, че:

Симеон Стефанов Бънков

ЕГН6806268829, роден(а) в България, гр. София,
е завършил(а) успешно курс - 89 уч.ч. от 25.11.2002
до 03.12.2002 г. за получаване на квалификация

" Оценител на недвижими имоти "

с резултат от теста 92 точки, от 100 възможни

РЕКТОР:
(проф. д.т.н. Б.х. П. Пенев)

При подозрение за фалш е възможно да се провери валидността на този документ!

Агенция за приватизация

Лиценз

№ 1045/ 13 февруари 2014 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз
на
СИМЕОН СТЕФАНОВ БЪНКОВ
ЕГН6806268829
за оценка
на търговски предприятия

Лицензът е валиден за неопределен срок и не дава право за оценка само на отделни активи.

Изпълнителен директор:
И. Василев

Камара на независимите оценители в България
Оценител на правоспособност
Регистр. № 10
Симеон С

Камара на независ
Оценител
търговски пред
Регистр. № 5001002
Симеон Стефанов Бънков

Обърни на страница 2

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679