ОБЩИНА КАСПИЧАН **KASPICHAN MUNICIPALITY**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН
Изх. № 08-00-180
14.11 2022 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВДС 346
14.11.2022г.
срок на изпълнение

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАСПИЧАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ МИЛЕНА НЕДЕВА - КМЕТ НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

ОТНОСНО: Одобряване на пазарната оценка за сключване на договор продажба на дворно място с плащ от 58 квадратни метра, представляващо поземлен имот с проектен номер 41109.501.1004 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Кюлевча

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ

В деловодството на община Каспичан е постъпило предложение с вх. №В-730 от 03.11.2022 година от Мария Кайкова - управител на "Макош" ЕООД със седалище и адрес на управление: област Шумен, община Шумен, град Шумен, ул. "Владайско въстание" №24 ,вх.6 ет.3, ап.28, ЕИК 127585700, за закупуване на част от 48 квадратни метра от общински имот, представляващи част от улица с идентификатор 41109.501.908 по кадастралната карта на село Кюлевча, одобрена със Заповед №РД-18-98/06.12.2021 година на ИД на АГКК.

Търговското дружество "Макош" ЕООД град Шумен придобива Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIV-42 от квартал 7 по плана за регулация на село Кюлевча с площ от 1468.50 кв. метра, заедно с построените в имота сгради, като апортна вноста, внесена в капитала на дружеството, съгласно Учредителен акт, вписан под №275, том VI, вх.р 5808 от 29.11.2004 година на Служба по вписванията град Нови пазар.

Урегулиран поземлен имот XIV-42 от квартал 7 по сега действащия план за регулация на село Кюлевча е идентичен с поземлен имот с идентификатор 41109.501.166 по кадастралната карта и кадастралните регистри на селото, одобрени със Заповед №РД-18-98/06.12.2021 година на ИД на АГКК.

Съгласно проект за частично изменение на ПУП-ПР в обхвата на квартал 7, се променя уличната регулация и към поземлен имот № 42 /№166 по КК и КР/ се придават 48 квадратни метра от улица „Цар Симеон".

Възложихме изготвяне на пазарна оценка на лицензиран оценител, който определи пазарната цена на имота в размер на 450.00 лева /словом: четиристотин и петдесет лева/, без включения ДДС.

Данъчната оценка е по-ниска от пазарната, тя е в размер на 153.60 лева /словом: сто петдесет и три лева и шестдесет стотинки/, съгласно Удостоверение за данъчна оценка №Д0001776/14.11.2022 година.

Предвид изложеното по-горе, предлагаме следния проект за решение:

Р Е Ш Е Н И Е:

1.На основание чл.21,ал.2 от ЗМСМА, във връзка с чл.6, ал. 1 от Закона за общинската собственост, Общински съвет-Каспичан **обявява за частна общинска собственост 58 квадратни метра** от улица „Цар Симеон“ село Кюлевча, представляващи част от поземлен имот с идентификатор 41109.501.908, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: второстепенна улица по кадастралната карта на село Кюлевча, одобрена със Заповед №РД-18-98/06.12.2021 година на ИД на АГКК, в рамките на поземлен имот с проектен идентификатор 41109.501.1003 по скица-проект №15-1214703-19.10.2022 година, **поради отпаднало предназначение за улица,** съгласно частично изменение на ПУП-ПР в обхвата на квартал 7.

2.На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, във връзка с чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост, Общински съвет-Каспичан **АКТУАЛИЗИРА** годишната Програма за управление и разпореждане с общински имоти - собственост на община Каспичан за 2022 година, приета с Решение № 412 от Протокол 28/22.12.2021 година, като допълва в раздел III „Описание на имотите, които общината има намерение да продаде“, следният текст:

- **дворно място с площ от 48 квадратни метра** /словом: четиридесет и осем квадратни метра/, представляващи част от поземлен имот с идентификатор 41109.501.908, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: второстепенна улица по кадастралната карта на село Кюлевча, одобрена със Заповед №РД-18-98/06.12.2021 година на ИД на АГКК, в рамките на поземлен имот с **проектен идентификатор имот 41109.501.1004** по скица-проект №15-1214715-19.10.2022 година, **които се придават към поземлен имот № 501.166,** собственост на “Макош“ ЕООД със седалище и адрес на управление: област Шумен, община Шумен, град Шумен, ул. “Владайско

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

въстание“ №24, вх.6, ет.3, ап.28, ЕИК 127585700, представлявано от Мария Кайкова – управител.

3.На основание чл. 21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост и чл. 35, ал.1 и 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Каспичан приема решение за **продажба, без търг или конкурс, на дворно място с площ от 48 квадратни метра** /словом: четиридесет и осем квадратни метра/, които се придават към имота на “Макош“ ЕООД със седалище и адрес на управление: област Шумен, община Шумен, град Шумен, ул. “Владайско въстание“ №24, вх.6, ет.3, ап.28, ЕИК 127585700, представлявано от Мария Кайкова – управител.

4.На основание чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, Общински съвет-Каспичан одобрява пазарната цена, предложена от лицензиран оценител в размер на **450.00 лева** /словом: четиристотин и петдесет лева/, **без включения ДДС.**

5.Общински съвет – Каспичан задължава Кмета на Общината да издаде заповед и да сключи договор за покупко-продажба с “Макош“ ЕООД със седалище и адрес на управление: област Шумен, община Шумен, град Шумен, ул. “Владайско въстание“ №24, вх.6, ет.3, ап.28, ЕИК 127585700, представлявано от Мария Кайкова – управител. след заплащане на цената и всички дължими данъци и такси.

ВНОСИТЕЛ:
МИЛЕНА НЕДЕВА
Кмет на общ[ина]

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

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

Одобрил,
Диян Делев
Директор на дирекция „Обща администрация“

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 собственост“

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

арх. Д. Стефанова

М. Тахенова

До Кмета на община Кастичан

04.11.2

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

В-730/03.11.2022 год

Молба

от Мария Кайкова - собственик

ЗАЛИЧЕНО
на основание чл. 4 от ЗЗЛД

на „Макош" ЕООД ЕИК 127585700

и

Влайко Илиев Илиев ЕГ

ЗАЛИЧЕНО
на основание чл. 4 от ЗЗЛД

Тел. 1

ЗАЛИЧЕНО
на основание чл. 4 от ЗЗЛД

Във връзка с инвестиционно намерение, имаме желание да закупиме, прилежащите места съгл. скици-проект N15-1214715/19.10.22 и N·15-1214703/19.10.22 г.

С уважение!

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

1. /М. Кайкова/

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

2. /Влайко Илиев/

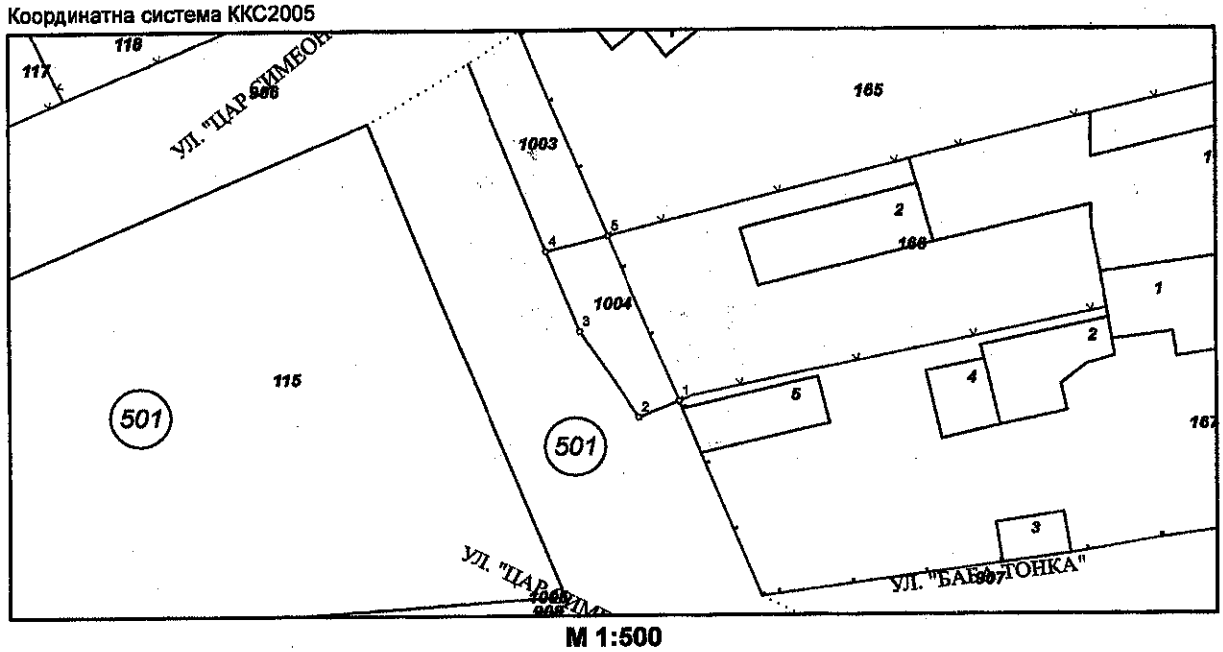
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА - ПРОЕКТ
№ 15-1214715-19.10.2022 г.

за проектен имот с идентификатор **41109.501.1004**
от проект постъпил в СГКК ГР. ШУМЕН по заявление 01-583326-07.10.2022 г. от "ГЕО КОНСУЛТ" ЕООД

Проектът изменя кадастралната карта на с. **Кюлевча**, общ. **Каспичан**, обл. **Шумен**
одобрена със заповед **Заповед: № РД-18-98/06.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Координатна система КК2005



М 1:500

Проектен имот с идентификатор **41109.501.1004**, с площ **48** кв. м
при съседи:
поземлен имот от КККР с идентификатор **41109.501.165** и площ **1114 кв. м**,
поземлен имот от КККР с идентификатор **41109.501.167** и площ **1623 кв. м**,
поземлен имот от КККР с идентификатор **41109.501.166** и площ **1226 кв. м**,
проектен имот с идентификатор **41109.501.1003** и площ **58 кв. м**,
проектен имот с идентификатор **41109.501.1005** и площ **7287 кв. м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• **48** кв. м от поземлен имот с идентификатор **41109.501.908** • **48** кв. м от поземлен имот с идентификатор **41109.501.908**, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**, , трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**, вид на собствеността: **Общинска публична**, адрес: **с. Кюлевча, ул. ЦАР СИМЕОН**, площ: **7394** кв. м, собственици: **000931511, ОБЩИНА КАСПИЧАН**, Няма данни за идеалните части, Няма документ за собственост от 0000г.

В територията на изменението попадат сгради с идентификатор:
няма сгради засегнати от проектния имот

Скица-проект **№ 15-1214715-19.10.2022 г.** издадена въз основа на
заявление с **№ 01-599999-17.10.2022 г.**
Проектът е [illegible] заявление с входящ **№ 01-583326-07.10.2022 г.**
Изработил: [illegible]ов

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

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

/[illegible]анов/

ГЕО-КОНСУЛТ

геодезия, кадастър, инвестиционни проекти

ШУМЕН 9700 област ШУМЕН
ул. "Съединение" 119-А, ет. 2
e-mail: geo.konsult@abv.bg
GSM +359 896751515;
Тел.: 054/874 015

ПРОЕКТ

ОБЕКТ:
ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ - ВАРИАНТ 2
по чл. 110 ал. 1 т. 2 от ЗУТ в обхват част от кв. 7 по действащия план на с.Кюлевча/изменение на дей стващ план на основание чл. 134 ал. 1 т. 1 и чл.134 ал.2 т.2 от ЗУТ/

ФАЗА: ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ - за процедиране и одобряване

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ:
"МАКОШ" ООД.....

н-ци на РАДКА И ИЛИЯ ИЛИ.....

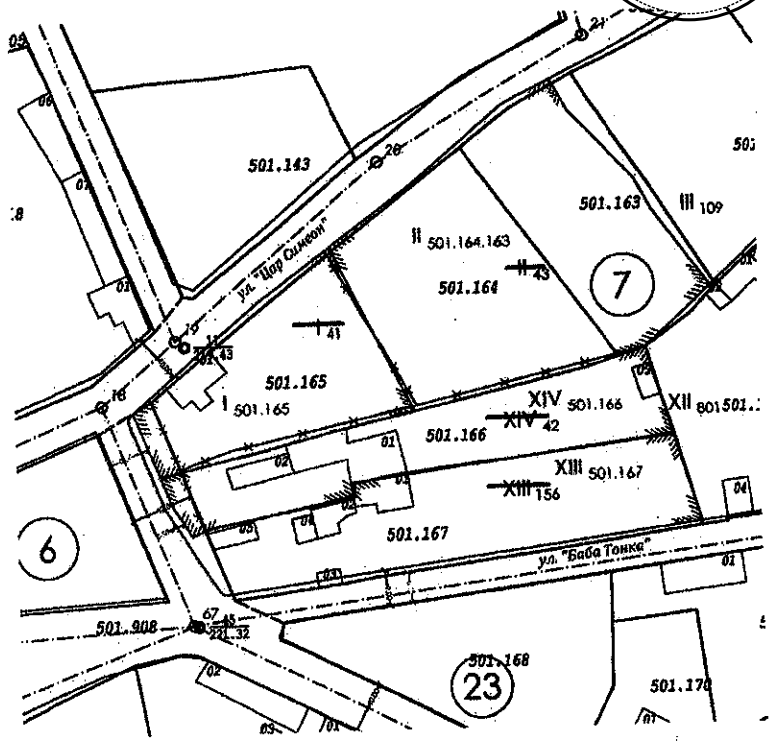
ПРОЕКТАНТ: инж. В. Хараланов

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Секция: ГПГ
Части на проекта: по удостоверение за ГПП
ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ

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

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

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



юли 2022 г.

О Б Щ И Н А К А С П И Ч А Н

Изх. №: Д0001776/14.11.2022

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 №: 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, №91

Адрес на имота:

0 / с. КИЛЕВЧА общ. КАСПИЧАН идентификатор адрес: идентификатор: 41109.501.1004 планоснимачен №: 166 УПИ №: 14 Квартал: 7 площ земя: 48.00кв./м.

Имот представляващ:

®Номер ®	О б е к т	®	Идентификатор	®
®0	®Земя		®41109.501.1004	®
®Описание:				®
® Общо кв./м. ®		®	®	®
® 48.00®		®	®	®

Данъчна оценка към дата: 14.11.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 153.60
/сто петдесет и три лева и шестдесет стотинки/
За собственика: 153.60
/сто петдесет и три лева и шестдесет стотинки/

® No ®	О б е к т	®Ид.ч ® ДО/ид.ч ®	Д О	® кв./м ®
®0	®Земя	®1.0000® 153.60®	153.60®	48.00®

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® 153.60®

ДОКЛАД

ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на права върху

ПИ с проектен идентификатор
№ 41109.501.1004,
с площ от 48 кв.м.
обл. Шумен, общ. Каспичан, с. Кюлевча

Ноември 2022 г.

I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Предмет на оценката:	1. Проектен имот с идентификатор 41109.501.1004, с площ 48 кв.м., с. Кюлевча, общ. Каспичан, обл. Шумен;
Собственик:	Община – Каспичан, ЕИК: 000931511
Възложител:	Община – Каспичан, ЕИК: 000931511
Изпълнител:	Сузана Недева– оценител на земеделски земи и трайни насаждения, рег. № 810100090/30.12.2010г. в КНОБ и оценител на недвижими имоти, рег. № 100102156 от 12.12.2011г. в КНОБ.
Основание:	Договор за възлагане от 09.11.2022 г.
Цел на оценката:	Да се предложи пазарна стойност на оценяваното имущество;
Ефективна дата на оценката:	***11.11.2022 г.***
Дата на изготвяне на доклада:	11.11.2022г.
Валидност на оценката:	Предложената стойност е валидна към датата на оценка.
Предложение за Пазарна стойност:	**Проектен ПИ 41109.501.1004 450,00 лв.**

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

Независим оценител:.....
(С[illegible]ева)

Камара на независимите оценители в България
Оценителско правоспособяване
недвижими имоти
Рамка: № 100102156 от 12.12.2011 год.
Сузана Савова Недева

Оценител: Сузана Недева, гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов" № 2, GSM: 0888 543117,
e-mail: nedeva.s@gmail.com

Декларация за отсъствие на интерес към оценявания обект:

Оценителят няма стопански интерес и под никаква форма не предявява претенции към оценявания обект.

Няма да разгласява по никакъв начин информация за обекта на оценка, станала и известна при и по повод изготвянето на оценката.

Оценителят декларира, че възнаграждението за изготвяне на оценката не е свързано по никакъв начин с крайния резултат от нея, с който и да е от получените резултати и/или с направените изводи.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Камара на независимите оценители в България
Оценители на правоспособност
и специфичности
Регистр. № 1401/2156 от 12.12.2011 год.
Сузана Сидева Недева

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

Независим оценител: .....
(С... Недева)

Оценката е изготвена на база предоставена информация от възложителя. Оценителят не отговаря за верността и пълнотата на данните, получени от възложителя и не се ангажира да извършва корекции, в случай, че са допуснати неточности.

Оценител: Сузана Недева, гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов" № 2, GSM: 0888 543117,
e-mail: nedeva.s@gmail.com

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: Община – Каспичан.

2. Изпълнител: Сузан ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД Недева, Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100102156/12.12.2011г.

3. Обект на оценка: Проектен имот с идентификатор 41109.501.1004, с площ 48 кв.м., с. Кюлевча, общ. Каспичан, обл. Шумен, от проект постъпил в СГКК гр. Шумен по заявление 01-583326-07.10.2022г. от „Гео Консулт" ЕООД. Проектът изменя кадастралната карта на с. Кюлевча, одобрена със Заповед № РД-18-98/06.12.2021г. на Изп. директор на АГКК. ПИ с идентификатор 41109.501.1004 при съседи: поземлен имот с идентификатор 41109.501.165 и площ 1114 кв.м., поземлен имот с идентификатор 41109.501.167 и площ 1623 кв.м., проектен имот с идентификатор 41109.501.166 и площ 1226 кв.м., поземлен имот с идентификатор 41109.501.1003 и площ 58 кв.м., проектен имот с идентификатор 41109.501.1005 и площ 7287 кв.м.; изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ: 48 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 41109.501.908- 48 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 41109.501.908, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица, вид на собствеността: Общинска публична, адрес: с. Кюлевча, ул. „Цар Симеон", площ: 7394 кв.м., собственици Община Каспичан, няма данни за идеалните части, няма документ за собственост от 0000г. Няма сгради засегнати от проектния имот.

4. Представени документи и източници на информация:

1. Скица-проект № 15-1214715-19.10.2022г. на СГКК - Шумен;
2. Проект за частично изменение на ПУП от юли 2022г.
3. Молба от Мария Г ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД Кайкова с вх. № В-730/03.11.2022г.;
5. Учредителен акт на „Макош" ООД – Шумен;
6. Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки в района, в който се намира оценявания обект.

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.

5. Предназначение и приложение на оценката: Да се предложи пазарна стойност, която да послужи при продажба на недвижимото имущество.

6. Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - **11.11.2022 г.**

7. Приложени стандарти и методи на оценяване: Оценката е процес, извършван с цел достигане до заключение за пазарната стойност на оценяваното имущество. За извеждане на заключението за стойността на недвижимия имот ще се ползва стандарта "Пазарна стойност".

Оценител: Сузана Недева, гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов" № 2, GSM: 0888 543117,
e-mail: nedeva.s@gmail.com

Пазарна стойност (ПС) - 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. Пазарът, на който се извършва тази сделка се счита, че е достъпен за интересуващите се „продавачи" и „купувачи".

Използвани методи на оценка

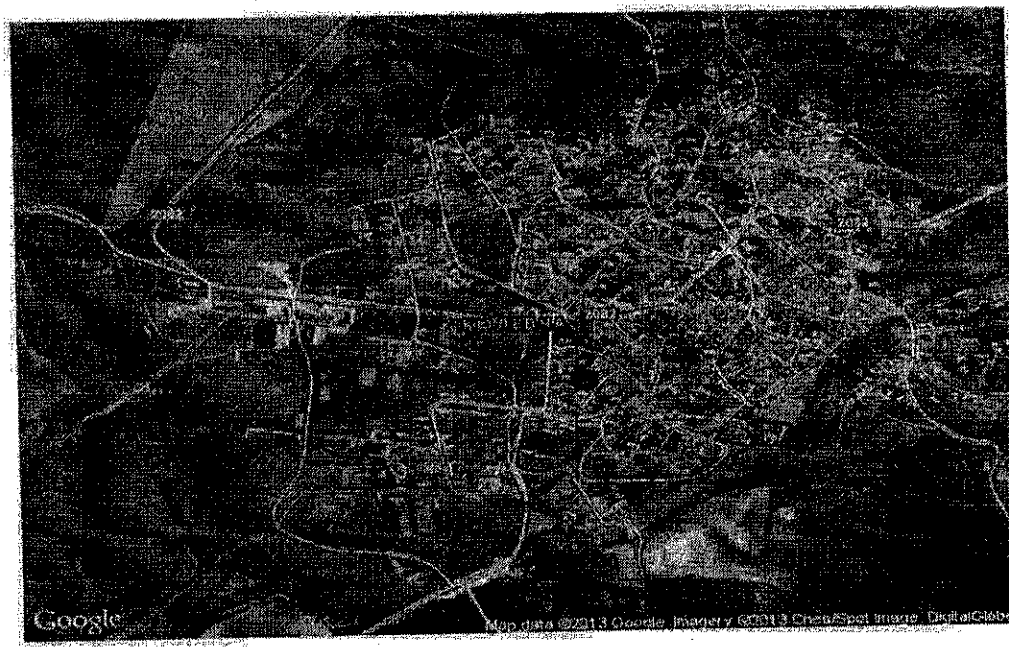
7.1. Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.

Стойността на имота се определя при прякото сравнение на оценявания обект с други подобни имоти, които са били продадени или оферирани в период, близък до датата на оценката.

Подходящ е за ползване защото, принципно води директно към пазарната стойност, тъй като съответната пазарна ситуация се отразява в самите покупателни цени на сравнимите обекти.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. Описание на района- Кюлевча е село в Североизточна България. То се намира в община Каспичан, област Шумен. Разположено е на 3 км югоизточно от село Мадара и Мадарския конник.



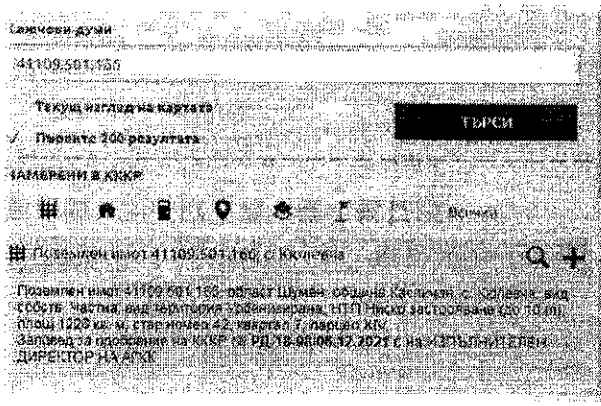
- Административен адрес: пк. 9758, с. Кюлевча, ул. Цар Симеон;
- Степен на застроеност: селски къщи;
- Средна възраст на сградите в района: 60-80 год.;
- Тенденции на развитие на пазарните цени на подобни имоти: стабилизирани;
- Тенденции за развитие на района: добра;
- Транспортна достъпност: добра;

Оценител: Сузана Недева, гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов" № 2, GSM: 0888 543117,
e-mail: nedeva.s@gmail.com

- Инфраструктура: изградена;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: добро;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: добро.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е отлична. Има изградени над 20 къщи за гости, може да се приеме,че има добре развит селски туризъм.







III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Определяне стойността на имота- Оценката се извършва по сравнителен метод, като се отчитат специфичните за имота фактори – зона в населеното място, транспортна достъпност, привлекателност на населеното място, степен на изграденост на инженерната инфраструктура и т.н. По информация на оценителя за сключените сделки с незастроени парцели в село Кюлевча и региона, цената за квадратен метър на оценяваната земя варира в интервала от 10 лв. – 20 лв./ кв.м. Като се отчита местоположението и предназначението на оценявания имот, приетата пазарна стойност е в долната граница на ценовия прозорец.

Оценител: Сузана Недева, гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов" № 2, GSM: 0888 543117,
e-mail: nedeva.s@gmail.com

	ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ						
№	Местоположение	Вид	Площ /кв.м/	Стойност	Лева/кв.м	Кор. състояние	Лева/кв.м
1.	Продава ПАРЦЕЛ с площ 890 кв.м., находящ се в централната част на село Кюлевча, обл. Шумен. Ток и вода на граница. За доп. информация Агенция Панорама, тел. 0877000769, www.bazar.bg, обявата е коригиран в 11:59 ч. на 25 октомври, 2022г. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164616253867656&slink=8m80oy&f1=1	УПИ	890	10 500 лв.	11,80	0,75	8,85
2.	Продава ПАРЦЕЛ с площ 1950 кв.м., урегулиран поземлен имот /празно дворно място/, находящ се в село Кюлевча, общ. Каспичан, обл. Шумен. Парцелът се намира в близост до вила Булгареко и е с панорама към язовира и гр. Шумен. Достъпът е изцяло по асфалтов път, а изложението е запад. Всички комуникации - ток и вода са на границите на имота. За доп. информация Агенция Североизточни имоти, тел. 088705467, www.bazar.bg, обявата е коригирана в 13:16 ч. на 25 октомври, 2022г. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163292649371492&slink=8m80oy&f1=1	УПИ	1 950	29 337 лв.	15,04	0,75	11,28
3.	Продава ПАРЦЕЛ с площ 700 кв.м., продана ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в едно от най-предпочитаните за живеене места край Шумен - село Кюлевча!!! Имотът е с площ от 500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и ПАНОРАМА.Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. ПОДХОДЯЩ имот за селски и ЕКО ТУРИЗЪМ.За доп. информация Агенция Димитров имоти, тел. 0886075770, www.bazar.bg, обявата е коригирана в 19:54 ч. на 4 ноември, 2022г. ; https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161220896396897&slink=8m80oy&f1=1	УПИ	700	12 000 лв.	17,14	0,65	11,14
	Средна стойност за сграда лв/кв. м						10,42
	Приета стойност:						10,00

Наименование на оценявания имот	Брутна площ /кв.м/	Пазарна стойност лв./кв.м	Сравнителна стойност	К оферта	К пазарна активност	Пазарна стойност
Проектен имот с идентификатор 41109.501.1004	48,00	10,00	480,00	0,95	1,00	456,00
Сравнителна стойност на имота- кръгло						**450 лв.**

Оценител: Сузана Недева, гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов" № 2, GSM: 0888 543117,
e-mail: nedeva.s@gmail.com

Пазарната стойност на Проектен имот с проектен идентификатор 41109.501.1004 в с. Кюлевча, общ. Каспичан, с площ 48,00 кв. м. е 450,00 лева (четиристотин и петдесет лева)

IV. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

Изпълнителят на оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката.

Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.

Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна. Оценителят не отговаря за верността и пълнотата на данните и не е извършвал проверка на тази информация. Не се ангажира със задължението да осигури допълнителна информация или да коригира неточности, ако са допуснати такива в процеса на предоставяне на информацията от Възложителя.

Използваната информация, съдържаща се в предоставените документи от Възложителя, не представлява и не съдържа лични данни, а нейното обработване не влиза в колизия с изискванията на Регламент 2016/679 на ЕК за защита на личните данни и националното ни законодателство.

Настоящата оценка е разработена в условията на растяща инфлация, последствията от Ковид-19, газова и енергийна криза, войната в Украйна и очаквана икономическа стагнация, като е приета по-висока степен на риск, а изведената пазарна стойност е консервативна.

Настоящата оценка представлява становището на оценителя за стойността на обекта на оценка, за конкретната цел и към конкретен момент, и при условията на конкретен пазар, и то не е задължително за Възложителя, по смисъла на чл. 6, ал.3 от ЗНО.

Притежаваната от оценителя професионална компетентност се удостоверява чрез положен подпис и индивидуален печат, издаден от КНОБ.

V. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Информация от специализирани сайтове за недвижими имоти;
- Закон за независимите оценители;
- Закон за собствеността;
- Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.2018г.;

Приложения с номера:

1. Скица-проект № 15-1214715-19.10.2022г. на СГКК - Шумен;
2. Проект за частично изменение на ПУП от юли 2022г.
3. Молба от Мария Величкова Кайкова с вх. № В-730/03.11.2022г.;
5. Учредителен акт на „Макош" ООД – Шумен;

Камара на независимите оценители в България
Национална професионална
оценителска камара
Регистър № (illegible) от 19.10.2011 год.
Сузана Недева

Независим оценител: ..... /Сузана Недева/

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

Оценител: Сузана Недева, гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов" № 2, GSM: 0888 543117,
e-mail: nedeva.s@gmail.com