**ОБЩИНА КАСПИЧАН** **KASPICHAN MUNICIPALITY**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН
Изх. № 08-00-185
17. 11 2022

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВДС 317
14.11.2022
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 41109.501.1003 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 Влайко Илиев от град Варна за закупуване на част от 58 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.

Влайко Илиев и Кръстинка Павлова придобиват по наследство от родителите си паянтово жилище и дворно място с площ от 1150 кв.м., за което е отреден Урегулиран поземлен имот I-41 от квартал 7 по сега действащия план за регулация на село Кюлевча, описан в Нотариален акт №83, том II, дело №458/1979 година, идентичен с поземлен имот с идентификатор 41109.501.165 по кадастралната карта на селото.

Представени са удостоверения за наследници и пълномощно.

Съгласно проект за частично изменение на ПУП-ПР в обхвата на квартал 7, се променя уличната регулация и към поземлен имот № 41 /501.165 по КК и КР/се придават 58 квадратни метра от улица „Цар Симеон“.

Възложихме изготвяне на пазарна оценка на лицензиран оценител, който определи пазарната цена на имота в размер на 550.00 лева /словом: петстотин и петдесет лева/, без включения ДДС.

Данъчната оценка е по-ниска от пазарната, тя е в размер на 185.60 лева /словом: сто осемдесет и пет лева и шестдесет стотинки/, съгласно Удостоверение за данъчна оценка №Д0001775/14.11.2022 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 58 квадратни метра** /словом: петдесет 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 41109.501.1003 по скица-проект №15-1214703-19.10.2022 година, **които се придават към поземлен имот № 501.165,** собственост на Влайко Илиев и Кръстинка Павлова.

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 58 квадратни метра** /словом: петдесет и осем квадратни метра/, които се придават към имота на Влайко Илиев и Кръстинка Павлова, собственици по наследство съгласно Нотариален акт №83, том II, дело №458/1979 година.

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

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 **550.00 лева /словом: петстотин 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 Влайко Илиев и Кръстинка Павлова, след заплащане на цената и всички дължими данъци и такси.

**ВНОСИТЕЛ:**
**МИЛЕНА НЕДЕВА**
*Кмет на община Каспи*

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 Механджийск
*Юрисконсулт*

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

Изготвил,
Милена Тактакова
*Гл. експерт „Общинска соб[illegible]“*

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. Тактакова

До Кмета на Община Касичан

04 11 22

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

В-730/03.11.2022 год

Молба

от Мария Ве[illegible] Кайкова - собственик
на „Макош" ЕООД ЕГН 127585700
и
Влайко [illegible] - Илиев ЕГН 3[illegible]
тел. 08[illegible]

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 У[illegible]ме!

1. [illegible]
/Мар[illegible]айкова/

2. [illegible]
/Влайко Илиев/

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

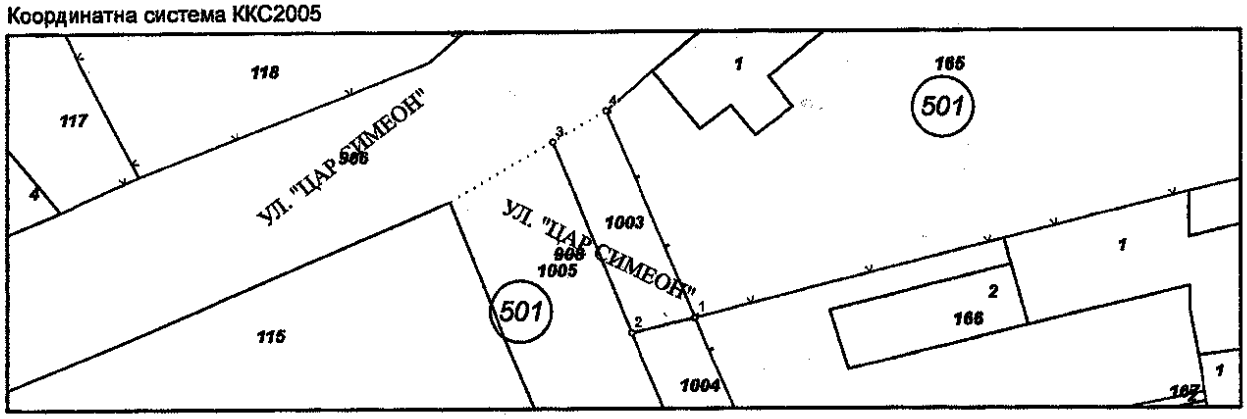
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

# СКИЦА - ПРОЕКТ
# № 15-1214703-19.10.2022 г.

за проектен имот с идентификатор **41109.501.1003**
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 ККС2005




**М 1:500**

Проектен имот с идентификатор **41109.501.1003**, с площ **58** кв. м
при съседи:
поземлен имот от КККР с идентификатор **41109.501.165** и площ **1114 кв. м**,
поземлен имот от КККР с идентификатор **41109.501.166** и площ **1226 кв. м**,
проектен имот с идентификатор **41109.501.1004** и площ **48 кв. м**,
поземлен имот от КККР с идентификатор **41109.501.906** и площ **4847 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:**
• **58** кв. м от поземлен имот с идентификатор **41109.501.908** • **58** 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**

Координатна система ККС2005

| Нова точка № | ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ | |
|---|---|---|
| | X [м] | Y [м] |
| 1. | 4792720.54 | 630814.68 |
| 2. | 4792719.51 | 630810.58 |
| 3. | 4792732.18 | 630805.48 |
| 4. | 4792734.26 | 630808.92 |

Скица проект [illegible]14703-19.10.2022 г. издадена въз основа на заявление [illegible]-599999-17.10.2022 г.
Проектът [illegible] заявление с входящ № 01-583326-07.10.2022 г.
Изработи[illegible]анов/
[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

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 одобряв

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

**ВЪЗЛОЖИТЕЛИ**
**"МАКОШ" ООД.....**

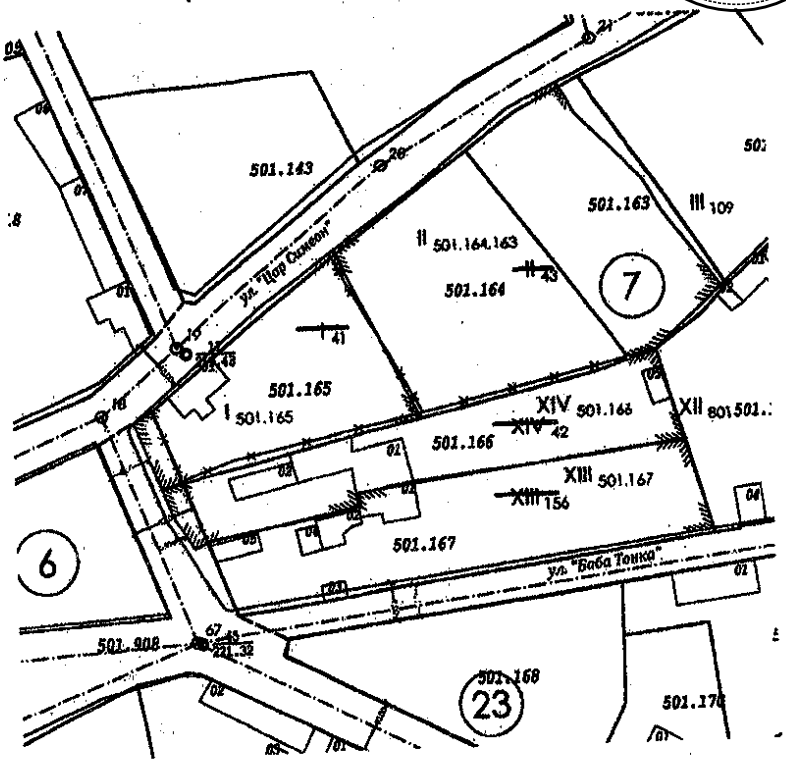
ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

**ПРОЕКТАНТ:** инж. В. Хараланов

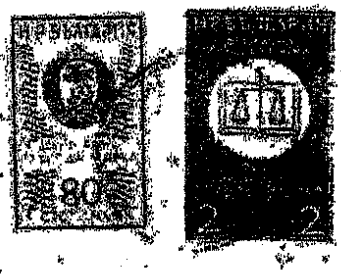
н-ци на РАДКА И ИЛИЯ ИЛИЕВ

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Регистр
Семерия:
ГПП
Части на проекта: по удостоверение за ГППП
Подп
ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ

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




юли 2022 г.



СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ, ПРИДОБИТ ПО ДАВНОСТ

№ 83 том II дело № 485/1979 г.

Днес на [illegible] 1979/хиляда деветстотин се-
демдесет и девета/година [illegible] Шуменски районен съдия, в
канцеларията ми в гр. Шумен на основание постановлението от [illegible]
издадено въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по нотари-
но дело № [illegible] г. и съгласно чл. 483 ГПК съставих този нота-
ален акт, с който признавам РАДКА ГЕОРГИЕВА ЖЛИЕВА и ИЛИЯ [illegible]
и двамата пенсионери от гр. Варна за собственици по давностно владени-
вторху следния недвижим имот: Паянтова жилищна сграда построена в дво-
мното вто. Кюлевча, Шуменски окръг, цялото от 1150/хиляда сто и петдес-
кв.м. представляващо парцел I-41/едно за четиридесет и едно/в кварт-
7/седем/ по плана на с.с., който имот урегулиран ще съдърна 1155/хи-
петстотдесет и пет/кв.м. при граници: от две страни улици, Ръчо Гео-
и Стоян Александров.

Имотът е включен в регулационния план със заповед № 366/1
година.

Днешната пазарна цена на имота е 1900/хиляда и деветстотин
лева, видно от удостоверение № 71/10.5.1979 година на ОНС гр. Каспич

РАЙОНЕН СЪДИЯ

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Населено място/ район ВАРНА 3 Р-Н МЛАДОСТ
Община ВАРНА
Област ВАРНА

ВЗЕТА
По

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

Изх.№ АУ024517МП
Дата: 14.03.2022 г.
ден, месец, година

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: РАДКА ЗАЛИЧЕНО ЗА ИЛИЕВА
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане: ЗАЛИЧЕНО

в със семейно положение: ВДОВИЦА Починал/а на: 31.08.1991 г.
ден, месец, година

Акт за смърт № 2128 / 01.09.1991 г. , съставен в: ГР.ВАРНА ВАРНА
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

| № по ред | Име: собствено,бащино фамилно<br>Постоянен адрес: област, община, населено място; кв., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап. | ЕГН/ Дата на раждане | Съпруг/а Родство | Дата на смърт |
|---|---|---|---|---|
| 1. | ВЛАЙКО ЗАЛИЧЕНО ИЛИЕВ<br>ВАРНА ВАРНА ГР.ВАРНА УЛ.ПЕТЪР РАЙЧЕВ 036 Г 06 084 | ЗАЛИЧЕНО | СИН | ——— |
| 2. | КРЪСТИНКА ЗАЛИЧЕНО ПАВЛОВА<br>ВАРНА ВАРНА ГР.ВАРНА УЛ.ПЕТЪР РАЙЧЕВ 036 В 07 068 | ЗАЛИЧЕНО | ДЪЩЕРЯ | ——— |

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението.

Длъжностно лице: ЮЛИЯ ВИТАНОВА
име фамилно

Подпис и печат:

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

https://run.grao.bg/udostov... с код: 1 0 [illegible]

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район: ВАРНА З.Р-Н ИЛАДОСТ
Община: ВАРНА
Област: ВАРНА

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

Изх.№ АУ02457ИЛП
Дата: 14.03.2022 г.
ден, месец, година

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: ИЛИЯ ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД ИЛИЕВ
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане: ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД

е със семейно положение: ЖЕНЕН Починал/а на: 15.11.1989 г.
ден, месец, година

Акт за смърт № 2854 / 15.11.1989 г. ,Съставен в: ГР.ВАРНА ВАРНА
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

| № по ред | Име: собствено,бащино фамилно | ЕГН/ Дата на раждане | Съпруг/а Родство | Дата на смърт |
|---|---|---|---|---|
| | Постоянен адрес: област, община, населено място, кв., бул., ул., ж.к., кв. и пр. №, вх., ет., ап. | | | |
| 1. | РАДКА ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД ИЛИЕВА | ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД | СЪПРУГА | 31.08.1991 |
| | ВАРНА ВАРНА ГР.ВАРНА | | | |
| 2. | ВЛАЙКО ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД ИЛИЕВ | ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД | СИН | ——— |
| | ВАРНА ВАРНА ГР.ВАРНА УЛ.ПЕТЪР РАЙЧЕВ 036 Г ВХ 054 | | | |
| 3. | КРЪСТИНКА ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД ПАВЛОВА | ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД | ДЪЩЕРЯ | ——— |
| | ВАРНА ВАРНА ГР.ВАРНА УЛ.ПЕТЪР РАЙЧЕВ 036 В ВХ 068 | | | |

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението
Длъжностно лице: НР[illegible]АНОВА
име
Подпис и печат:

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

https://nm.grao.bg/udostoverenie/ с код РБКХ4LJQ

# П Ъ Л Н О М О Щ Н О

Долуподписаната КРЪСТИНКА ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД ПАВЛОВА ,ЕГН ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД , с постоянен адрес гр.Варна,ул."Петър Райчев" бл.36 ,вх.В ,ет.7 ,ап.69

## У П Ъ Л Н О М О Щ А В А М :

ВЛАЙКО ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД ИЛИЕВ ,ЕГН ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД ,л.к.сер.И №1269892,изд. на 25.12.1994г. от II РУ на МВР -гр.Варна , с постоянен адрес с.Колёвча,ул. "Цар Симеон" №14 със следните права:

1. Да ме представлява и подписва с подписа си от моё име и за моя сметка пред нотариусите на свободна практика при извършване на делба на земеделски земи,получени по наследство от Влайко Илиев,като за мен бъде отреден дял,полагащ ми се по ЗН.

2. Да ме представлява пред земеделска кооперация с правото да сключи арендни договори от моё име за моите земеделски земи,получени по наследство с кооперация по негов избор и при условия и срок по негова преценка,в това число да получава полагащата ми се рента в натура и пари.

3. Да ме представлява пред нотариусите на свободна практика с правото да сключи арендни договори при условията на т.2 от това пълномощно.

Да ме подпише с подписа си в последния за моя сметка, при упражняване на горепредоставените му пълномощия.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ: .....

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: Д0001775/14.11.2022

# 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 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:

/ с./КИЛЕВЧА общ. КАСПИЧАН идентификатор адрес: идентификатор: 41109.501.1003 планоснимачен No: 165 УПИ No: 1 Квартал: 7 площ земя: 58.00кв./м

Имот представляващ:

| №Номер № | О б е к т | № Идентификатор № |
|---|---|---|
| №О №Земя | | №41109.501.1003 № |
| №Описание: | | |
| № Общо кв./м. № | № | № |
| № 58.00№ | № | № |

Данъчна оценка към дата: 14.11.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 185.60
/сто осемдесет и пет лева и шестдесет стотинки/
За собственика: 185.60
/сто осемдесет и пет лева и шестдесет стотинки/

| № No № | О б е к т | №Ид.ч. № ДО/ид.ч. № Д О № кв./м. № |
|---|---|---|
| №О №Земя | | №1.0000№ 185.60№ 185.60№ 58.00№ |

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 :

О/Земя

| №Вид№ЕИК / ЕГН | №Име на ДЗЛ | № Дял№ ДО за ДЗЛ№ |
|---|---|---|
| №СОБ№ 000931511 | №ОБЩИНА КАСПИЧАН | №1.0000№ 185.60№ |

ОБЩИНА КАСПИЧАН 000931511 - Собственик; Партида: 000931511
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

# ДОКЛАД

# ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**на права върху**

недвижим имот:

**ПИ с проектен идентификатор**
**№ 41109.501.1003,**
**с площ от 58 кв.м.**
**обл. Шумен, общ. Каспичан, с. Кюлевча**

Ноември 2022 г.

# I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

| | |
|---|---|
| *Предмет на оценката:* | 1. Проектен имот с идентификатор 41109.501.1003, с площ 58 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:* | Възлагателно писмо 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 41109.501.1003 550,00 лв.** |

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

Независим оценител:.....
(Сузана Недева)

Камара на независимите оценители в България
Специализирано професионално сдружение
недвижими имоти
Рег.№ 100102156 от 12.12.2011 год.
Сузана Сергеева 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.

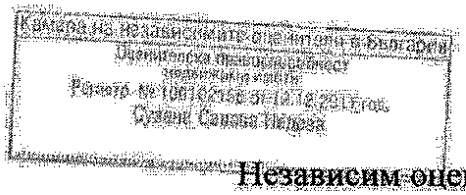
**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ**
**Чл. 21 от Закон за независимите оценители/ДВ бр. 98/2008/**

**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.

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102156 от 12.12.2011 год.
Сузана Савова Недева

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





Независим оценител:.....
(Сузана 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:** Сузана ЗАЛИЧЕНО Недева, Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100102156/12.12.2011г.

**3. Обект на оценка:**
1. **Проектен имот с идентификатор 41109.501.1003**, с площ 58 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 41109.501.1003 при съседи: поземлен имот с идентификатор 41109.501.165 и площ 1 114 кв.м., поземлен имот с идентификатор 41109.501.166 и площ 1 226 кв.м., проектен имот с идентификатор 41109.501.1004 и площ 48 кв.м., поземлен имот с идентификатор 41109.501.906 и площ 4 847 кв.м., проектен имот с идентификатор 41109.501.1005 и площ 7 287 кв.м.; изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ: 58 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 41109.501.908- 58 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: 7 394 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 № 15-1214703-19.10.2022г. на СГКК - Шумен;

2. Проект за частично изменение на ПУП от юли 2022г.

3. Удостоверение за наследници изх. № АУ024517МЛ/14.03.2022г.;

4. Удостоверение за наследници изх. № АУ024511МЛ/14.03.2022г.;

5. Нот. акт за собственост на недвижим имот, придобит по давност ….;

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



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

на заключението за стойността на недвижимия имот ще се ползва стандарта "Пазарна стойност".

**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;

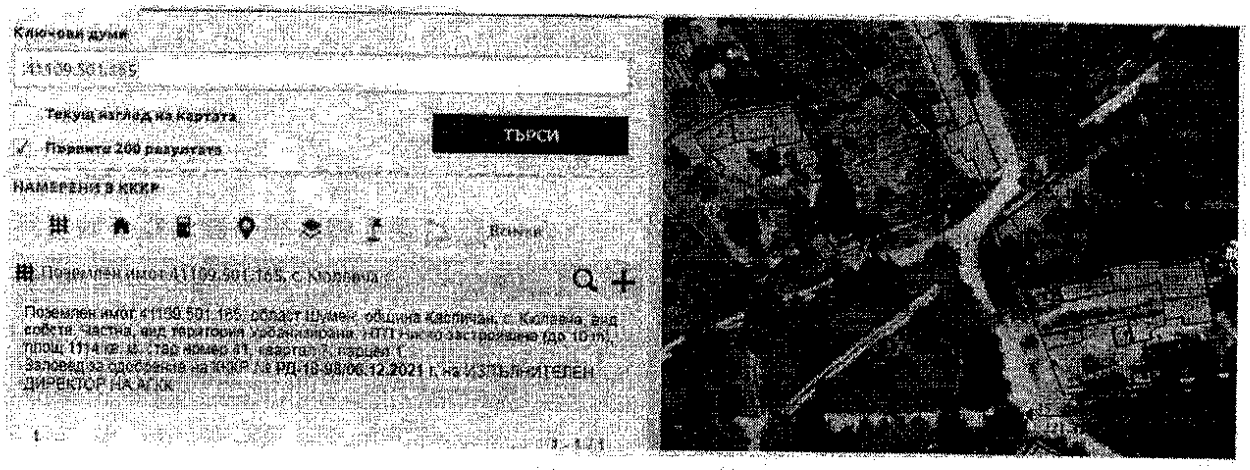


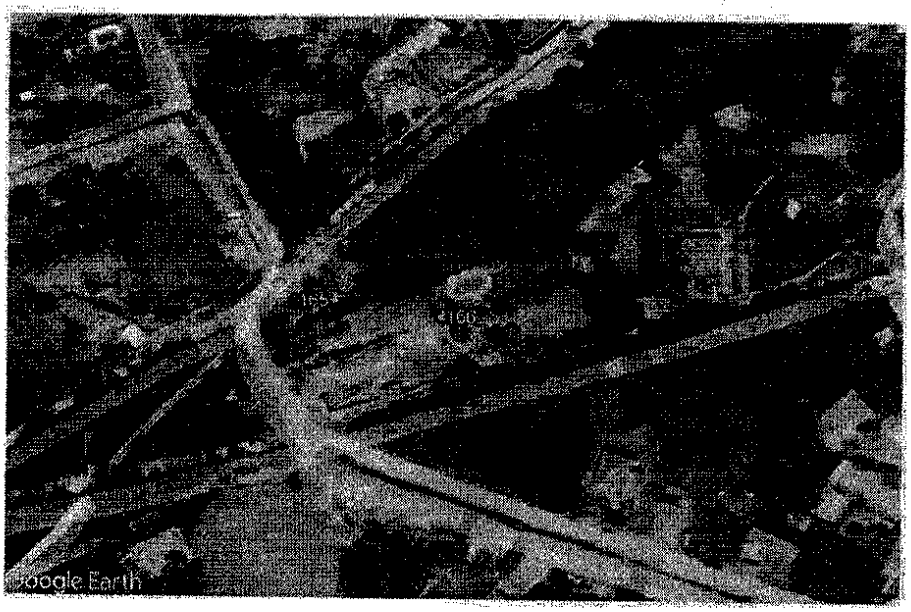
Оценител: Сузана Недева, гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов" № 2, GSM: 0888 543117,
e-mail: nedeva.s@gmail.com

- Инфраструктура: частично 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 метода на посредственото сравнение, 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 е 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 коригирана 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., продава 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 41109.501.1003 | 58,00 | 10,00 | 580,00 | 0,95 | 1,00 | 551,00 |
| **Сравнителна стойност на имота- кръгло** | | | | | | **550 лв.** |

**Пазарната стойност на Проектен имот с проектен идентификатор 41109.501.1003 в с. Кюлевча, общ. Каспичан, с площ 58,00 кв. м. е 550,00 лева (петстотин 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 № 15-1214703-19.10.2022г. на СГКК - Шумен ;
2. Проект за частично изменение на ПУП от юли 2022г.
4. Молба от М. Кайкова и Вл. Илиев с вх. №В-730/03.11.2022г.;
5. Нот. акт за собственост на недвижим имот, придобит по давност ….;

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100102166 от 12.10.2011 год.
Сузана Савова Недева

Независим оценител: /...../

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