ОБЩИНА КАСПИЧАН **KASPICHAN MUNICIPALITY**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН
Изх. № 08-00-113
19.06.2023

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВОС-239
19.06.2023г
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-243-/28.04.2023 година от Ива Андонова с постоянен адрес: град Варна, улица „Странджа“ №8, вх. Б, ет.3, ап.25 с искане за закупуване на общинско дворно място с площ от 1178 квадратни метра, представляващо поземлен имот с идентификатор 56770.501.212 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Плиска, община Каспичан.

Ива Андонова е придобила собствеността върху 5/6 ид. части от сградите, построени в имот, по силата на Нотариален акт № 119, том 3, рег.№2364, дело №333/11.06.2021 година, а на останалите 1/6 ид. части е получила по наследство от майка си.

Сградите в имота са построени чрез учредено право на строеж, съгласно договор от 26.03.1981 година е върху държавна земя, представляваща парцел III-359 от квартал 61 по стария план за регулация на град Плиска от 1964 година, с площ от 1170 кв.м., в учредено в полза на Иван Андонов Георгиев от град Плиска.

Парцел III-359 от квартал 61 по стария план за регулация на град Плиска от 1964 година е идентичен с парцел VIII-212 от квартал 70 по сега действащия план за регулация от 1988 година и с поземлен имот с идентификатор 56770.501.212 по кадастралната карта от 2021 година.

Прилежащият парцел към сградите представлява общинският имот с площ от 1178 квадратни метра, актуван с Акт за частна общинска собственост №2557/02.05.2023 година, вписан под №56, том 5, дело №839/23, вх.рег.№1453 от 03.05.2023 година на Служба по вписванията град Нови пазар.

От извършената служебна проверка се установи следното:

Градоустройствен статут: Съгласно предвижданията на подробния устройствен план на град Плиска, одобрен със заповед №РД-25-344/1988 година, за дворното място от 1178 кв. м. е отреден Урегулиран поземлен имот VIII – 212 от квартал 70, с предназначение за жилищно строителство.

Урегулиран поземлен имот VIII – 212 от квартал 70 е идентичен с поземлен имот с идентификатор 56770.501.212 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Плиска.

Актуална оценка: Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител и е определена в размер на **9590.00** (словом: девет хиляди петстотин и деветдесет лева) лева или 8.14 лв. за 1 кв. м., без включения ДДС.

Данъчна оценка на имота: Съгласно Удостоверение изх. №Д0000778/27.04.2023 година, издадено от отдел „МДТ“ на Общината, данъчната оценка на имота е в размер на 4812.10 лева.

Причини, които налагат разпореждане с имота: Проявен интерес за придобиване на право на собственост върху земята, заявено от собственика на сградите Ива Андонова.

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 26 от раздел III „Описание на имотите, които Общината има намерение да продаде“ от Програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 година, приетата с Решение № 588 от Протокол 41/21.12.2022 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 построените сгради **Ива Иванова Андонова** ЕГН 8106048735, с постоянен адрес: област Варна, община Варна, град Варна, улица „Странджа“ №8, вх. Б, ет.3, ап.25, на дворно място с площ от **1178 квадратни метра** /хиляда сто седемдесет и осем квадратни метра/, представляващо общински поземлен имот с идентификатор **56770.501.212,** с трайно предназначение на територията: **урбанизирана**, начин на трайно ползване: **ниско застрояване (до 10 м)** по кадастралната карта и кадастралните регистри на **град Плиска**, одобрени със Заповед №РД-18-99/06.12.2021 година на ИД на АГКК, за който е отреден **Урегулиран поземлен имот VIII-212 от квартал 70** по сега действащия плана за регулация, одобрен със Заповед №РД-25-344/1988 година, с адрес на поземления имот: град Плиска, ул. “Цар Самуил“ №1.

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 9590.00 лева** (словом: девет хиляди петстотин и деветдесет лева), **без включения ДДС.**

3. Общински съвет - Каспичан задължава Кмета на Общината да издаде заповед и да сключи договор за продажба с **Ива Андонова** с постоянен адрес в град Варна.

ВНОСИТЕЛ:

МИЛЕНА НЕДЕВА

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

Кмет на община Каспичан

Одобрил:

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

Диян Делев

Директор на дирекция „Обща администрация“

Изготвил:

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

Милена Тактакова

Гл. експерт „Общинска собственост“

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

Д Дотев
02.05.23

До Кмета
на община Каспичан

ОБЩИНА
п.код 9930 Каспичан
регистрационен индекс и дата
Б-243/28.04.2023г.
срок за получаване

ЗАЯВЛЕНИЕ

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

от Ива Андонова

адрес: гр. Варна ул. Странджа

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

тел. 0[illegible]5

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

Заявявам желание да закупя общинско дворно място в УПИ VIII-212, кв. 70 по плана на гр. Плиска

28.04.2023г.

С уважение:

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

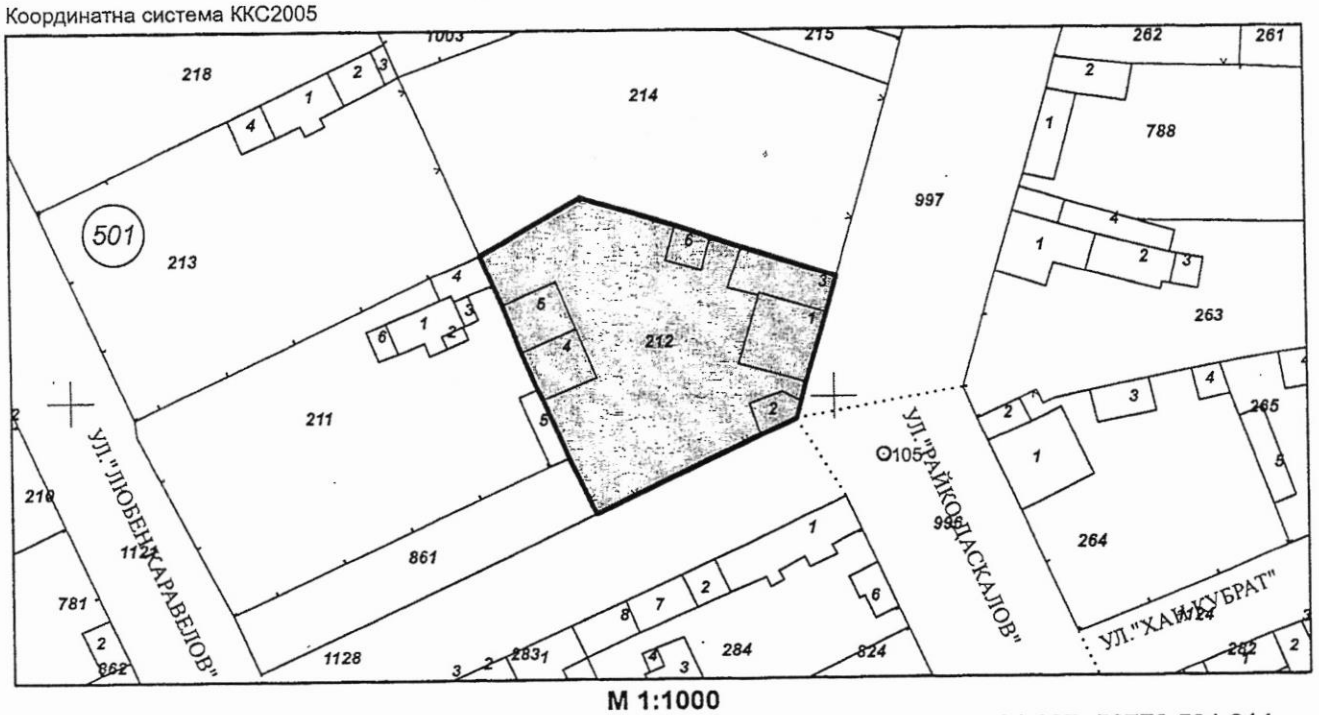
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-448357-26.04.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **56770.501.212**

Гр. **Плиска**, общ. **Каспичан**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-99/06.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед 18-3479-27.03.2023 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Плиска, ул. ЦАР САМУИЛ № 1**
Площ: **1178 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Съседи: **56770.501.211, 56770.501.861, 56770.501.1128, 56770.501.996, 56770.501.997, 56770.501.214, 56770.501.213**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931511, ОБЩИНА КАСПИЧАН**
площ 1145 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 108 том 10 рег. 2766 дело 4051 от 21.08.2006г., издаден от Служба по вписванията - гр.Нови пазар

Скица **№ 15-448357-26.04.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-167794-23.03.2023 г.**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **56770.501.212.1:** застроена площ **87 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда **56770.501.212.2:** застроена площ **23 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
3. Сграда **56770.501.212.3:** застроена площ **68 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
4. Сграда **56770.501.212.4:** застроена площ **54 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
5. Сграда **56770.501.212.5:** застроена площ **52 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
6. Сграда **56770.501.212.6:** застроена площ **22 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

Скица **№ 15-448357-26.04.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-167794-23.03.2023 г.**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

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

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

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

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

ОБЩИНА КАСПИЧАН КМЕТ

Вписване по ЗС/ПВ Дво 1439
Служба по вписванията:
Вх.рег №1453 **от**03-05-2023 **год.**
Акт № 56 **том**5 **д**

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

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯ
.....
(име и фамилия)

Служба по вписванията АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР

АКТ № 2557
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Досие(РЗ):

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.05.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На основание чл.59, ал.2 от Закона за общинската собственост при изменение на кадастрална карта, одобрено със Заповед № РД-18-3479-27.03.2023 на началника на СГКК-Шумен
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 1178 квадратни метра** /хиляда сто седемдесет и осем квадратни метра/ адрес на поземления имот: град Плиска, ул. "Цар Самуил" №1 трайно предназначение на територията: **урбанизирана** начин на трайно ползване: **ниско застрояване (до 10 м)**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	област Шумен, община Каспичан, **град Плиска,** поземлен имот с идентификатор **56770.501.212** /пет шест седем седем нула точка пет нула едно точка две едно две/ по КК и КР, одобрени със Заповед №РД-18-99/06.12.2021 година на ИД на АГКК, за който е отреден **Урегулиран поземлен имот VIII-212 от квартал 70** плана за регулация, одобрен със Заповед №РД-25-344/1988 година
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	*Граници по план за регулация*: от север-УПИ VII-214, от изток-улица ок114-ок120, от юг-улица ок121-ок119 и запад: УПИ X-211 и IX - озеленяване *Съседи по КК и КР*: 56770.501.211, 56770.501.861, 56770.501.1128, 56770.501.996, 56770.501.997, 56770.501.214, 56770.501.213
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	**4812.10 лева** /словом: четири хиляди осемстотин и дванадесет лева и десет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОбС № 800/15.08.2006 година, вписан под №108 том 10, дело №4051, вх.р.2766/21.08.2006 година на Служба по вписванията град Нови пазар

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

- Съгласно договор от 26.03.1981 година е учредено право на строеж върху държавна земя, представляваща парцел IV-359 от квартал 61 по плана за регулация на град Плиска от 1964 година с площ от 1170 кв.м., в полза на Иван Антонов Георгиев от град Плиска.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Милена ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679 Гактакова - Главен експерт "Общинска собственост"

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

(подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Парцел IV-359 от квартал 61 по плана за регулация на град Плиска от 1964 година е идентичен с парцел VIII-212 от квартал 70 по сега действащия план за регулация от 1988 година и с поземлен имот с идентификатор 56770.501.212 по кадастралната карта от 2021 година.

О Б Щ И Н А К А С П И Ч А Н

Изх. N: Д0000778/27.04.2023

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. ЦАР САМУИЛ N1 / гр. ПЛИСКА общ. КАСПИЧАН идентификатор адрес: идентификатор: 56770.501.212 планоснимачен No: 212 УПИ No: 8 Квартал: 70 площ земя: 1178.00кв./м.

Имот представляващ:

®Номер ®	О б е к т	®	Идентификатор
®О ®Земя		®56770.501.212	
®Описание:			
® Общо кв./м. ®	®	®	
® 1178.00®	®	®	

Данъчна оценка към дата: 27.04.2023

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 4812.10
/четири хиляди осемстотин и дванадесет лева и десет стотинки/
За собственика: 4812.10
/четири хиляди осемстотин и дванадесет лева и десет стотинки/

® No ®	О б е к т	®Ид.ч. ®	ДО/ид.ч. ®	Д О ®	кв./м.
®О ®Земя		®1.0000®	4812.10®	4812.10®	1178.0

Данъчната оценка важи до 30.06.2023, 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 ДЗ
®СОБ®	000931511®ОБЩИНА КАСПИЧАН	®1.0000® 4812.1

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

права върху
недвижимо имущество:

Общински поземлен имот
с идент. № 56770.501.2 12,
находящ се в гр. Плиска,
общ. Каспичан, обл. Шумен

гр. Шумен

I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Предмет на оценката:	Поземлен имот с идентификатор № 56770.501.212, по КККР на град Плиска, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 178 кв. м; НТП: за ниско застрояване
Собственик:	Частна Общинска Собственост
Възложител:	Община Каспичан
Оценител:	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
Цел на оценката:	Да се предложи справедлива стойност на оценяваното имущество;
Ефективна дата на оценката:	***01.06.2023 г.***
Дата на изготвяне на доклада:	***01.06.2023 г.***
Валидност на оценката:	Предложената стойност е валидна към датата на оценка.
Предложение за Справедлива стойност:	**УПИ № 56770.501.212 9 590,00 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
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100102156 от 12.12.2011 год.
Сузана Савева Недева

Декларация за отсъствие на интерес към оценявания обект:

Експерт-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
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102158 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.

II. ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

II.1. Обща част

Обект на оценката: Поземлен имот с идентификатор № 56770.501.212, по кадастралната карта и кадастралните регистри на АГКК, находящ се обл. Шумен, общ. Каспичан, град Плиска, ул. „Цар Самуил“ № 1, с площ 1 178 кв. м. (хиляда сто седемдесет и осем кв.м), трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m), при граници: 56770.501.211; 56770.501.861; 56770.501.1128; 56770.501.996; 56770.501.997; 56770.501.214; 56770.501.213.

Основание за извършване: Възлагателно писмо за изготвяне на оценка на недвижим имот;

Възложител: Община Каспичан;

Ползвател: Община Каспичан;

Оценител: Сузана Недева – оценител на земеделски земи и трайни насаждения, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 810100090/30.12.2010г., издаден от КНОБ и оценител на недвижими имоти, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 100102156 /12.12.2011г., издаден от КНОБ;

Собственик: Частна общинска собственост;

Цел на оценката: Определяне на пазарна стойност на недвижимото имущество, която да послужи за продажба, като прилежаща площ;

Дата на оценката: 01.06.2023 г.

II.2. Приложени стандарти на стойността

Стандарт: Справедлива стойност

Оценката е процес, извършван с цел достигане до заключение за стойност на оценяваното имущество. За извеждане на заключението за стойността на недвижимия имот ще се ползва стандарта “Справедлива стойност”.

„Стойност“ за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

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".

Справедливата стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/ актив между идентифицирани страни.

В българското законодателство съществуват множество текстове относно понятието ***"прилежащи площи"***, съответно ***"терени"*** към сгради, съоръжения и други обекти, сред които дори и водните обекти. В по-старата, но действаща и към момента нормативна уредба се съдържа една важна правна норма - чл. 64^1 от Закона за собствеността (ЗС), която определя общото изискване собственикът на сградата да може да ползва и земята около нея, доколкото това е обективно необходимо да ползва и сградата според нейното предназначение. Тази разпоредба, заедно с разпоредбата на чл. 38, ал. 1 ЗС (в частта за дворовете), разкрива, че правната фигура "прилежаща площ" към сграда възниква и е мислима само в един случай - когато е налице разделност между правото на собственост върху сградата и върху земята, върху която е изградена сградата. Необходимо е собствеността върху земята да е в патримониума на едно лице, а собствеността върху сградата да е в патримониума на друго лице.

*http://trudipravo.bg/mesechni-spisania/mesechno-spisanie-sobstvenost-i-pravo/menucontsp1/818-prilezhashti-ploshti-kam-sgradi-v-etazhna-sobstvenost

II.3. Използвани методи на оценка

3.1. 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.

Стойността на земята се определя като празен парцел, след което се използват корекционни коефициенти, заради факта, в имота има построени сгради.

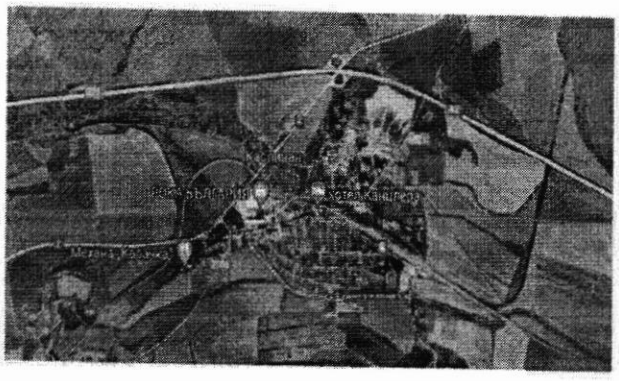
II.4. Правен статут на обекта на оценка

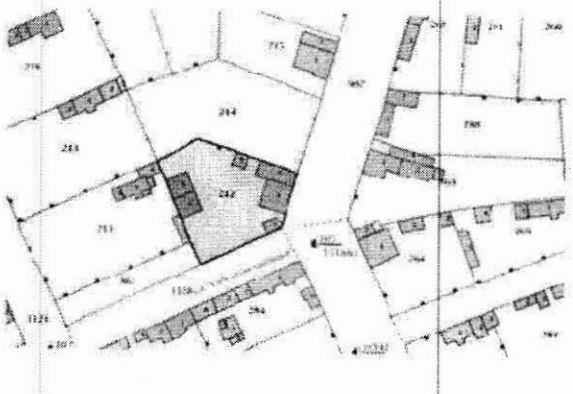
Правният статут на обекта на оценката се съдържа в документите, които са представени от Възложителя, и с които оценителят разполага, а именно:

1. Заявление В-243/28.04.2023г.;
2. Акт за частна държавна собственост № 2557/03.05.2023г.;
3. Скица на имота № 15-448357/26.04.2023г., издадена от СГКК Шумен;
4. Нот. акт за покупко-продажба на недвижим имот вх. рег. №1623/11.06.2021г., акт №136, том 5, дело №783/2021г. на АВ – Нови пазар;
5. Договор за право на строеж върху държавна земя от 26.03.1981г.;
6. Скица № 131/10.03.1981г. на Община – Каспичан.

II.5. Описание и характеристика на обекта, предмет на оценка

По местоположение:







Описание на недвижимия имот:

Поземлен имот с идентификатор № 56770.501.212, по кадастралната карта и кадастралните регистри на АГКК, находящ се обл. Шумен, общ. Каспичан, град Плиска, ул. „Цар Самуил“ № 1, за който е отреден УПИ VIII-212 от кв. 70, с площ 1 178 кв. м. (хиляда сто седемдесет и осем кв.м), трайно предназначение на територията: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m), при граници: 56770.501.211; 56770.501.861; 56770.501.1128; 56770.501.996; 56770.501.997; 56770.501.214; 56770.501.213.

В имота са разположени шест сгради:

1. Сграда с идент. № 56770.501.212.1, със застроена площ 87,00 кв.м., брой етажи: 2 /два/, предназначение: Жилищна сграда-еднофамилна;
2. Сграда с идент. № 56770.501.212.2, със застроена площ 23,00 кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Сграда за търговия;
3. Сграда с идент. № 56770.501.212.3, със застроена площ 68,00 кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Гараж;
4. Сграда с идент. № 56770.501.212.4, със застроена площ 54,00 кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Селскостопанска сграда;
5. Сграда с идент. № 56770.501.212.5, със застроена площ 52,00 кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Селскостопанска сграда;
6. Сграда с идент. № 56770.501.212.6, със застроена площ 22,00 кв.м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Селскостопанска сграда.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО

III.1. По метода на „Посредственото сравнение”, принадлежащ към сравнителния подход.

При определянето на стойността на оценяваното имущество по метода, ще се ползват пазарни свидетелства със същото и подобно предназначение.

Конкретните аналогови стойности за всеки обект са формирани на база информацията от специализирани сайтове, от която са извлечени и коригирани стойностите за всеки от аналозите на оценявания обект и най-вече в зависимост от: предназначението на обекта, датата на съответните оферти на обектите– аналози и др.

Избрани пазарни свидетелства/ аналози:

1. Парцел с площ 1 671 кв.м., находящ се в гр. Плиска, общ. Каспичан, обл. Шумен, обявен в www.imot.bg с офертна цена 9,00 лв./кв.м.;
2. Парцел с площ 1 460 кв.м., находящ се в гр. Плиска, общ. Каспичан, обл. Шумен, обявен в www.bazar.bg с офертна цена 17,00 лв./кв.м.;

3. Парцел с площ 910 кв.м., находящ се в гр. Плиска, общ. Каспичан, обл. Шумен, обявен в www.bazar.bg с офертна цена 10,00 лв./кв.м.
4. Парцел с площ 700 кв.м., находящ се в гр. Плиска, общ. Каспичан, обл. Шумен, обявен в www.imot.bg с офертна цена 14,00лв./кв.м.

Данните от изчисленията:

	Метод на пазарните аналози								
	Пазарни свидетелства	Цена	Площ	Цена/ кв.м	К площ	К мест.	К сист.	К общ	Лева/кв.м
1.	Продава ПАРЦЕЛ, област Шумен, гр. Плиска, 15 000 лв., (10 лв./m2), Коригирана на 16 май, 2023 год. Площ: 1671 m2 ,Регулация: ДА, Ток: НЕ, Вода: НЕ Описание на имота:ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО урегулиран поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО в гр. Плиска! Равен парцел с лице на ДВЕ улици. Имотът представлява подържан парцел в регулация, с предназначение жилищно (стопанско) ниско строителство (до 10м) по плана на града, и е с размер от 1671 кв. м. по документ за собственост. Имотът е ПОДХОДЯЩ, както за ЖИЛИЩНИ нужди с лесният си достъп с ЛИЦЕ на АСФАЛТОВ път, така също и за стопански цели с периферното си местоположение на спокойно място с достъп от две улици и всички комуникации на граница. За повече информация и огледи тел: +359886075770, https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r167992289219945&slink=9boxke&fl=1	15 000	1671	9 лв.	-5%	0%	0%	-5%	8,53 лв.
2.	Продава ПАРЦЕЛ, гр. Плиска, област Шумен, гр. Плиска, Шумен, Публикувана/обновена на 02 май в 17:36 ч.,Продава Парцели в гр. Плиска, Квадратура 1460 кв. м., Цена на метър 17 лв. кв. м., Ток Да, Вода Да, Регулация ДаПоземленият имот е с правоъгълна форма, равен, с лице на улица! Намира се в спокоен, тих квартал далеч от главни улици. Самостоятелен водоизточник КЛАДЕНЕЦ! Локацията е такава, че парцелът е подходящ, както за жилищно строителство, така и за стопански дейности по земеделие и градинарство.За огледи и повече информация тел: +359 886075770 - Агенция КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ https://bazar.bg/obiava-40565014/prodava-partsel-gr-pliska-oblast-shumen	24 820	1460	17 лв.	-4%	0%	-10%	-14%	14,62 лв.
3.	Продава ПАРЦЕЛ, гр. Плиска, област Шумен, гр. Плиска, Шумен Публикувана/обновена на 02 май в 17:36 ч., Квадратура 910 кв. м. Цена 10 лв. кв. м Регулация Да. ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО урегулиран поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО в гр. Плиска! Близо до центъра на градчето. Имотът представлява парцел в регулация, с предназначение жилищно (стопанско) ниско строителство по плана на града, с размер от 910 кв. м. по документ за собственост. Имотът е АТРАКТИВЕН, както за ЖИЛИЩНИ нужди с лесният си достъп с ЛИЦЕ на АСФАЛТОВ път, така също и за стопански цели с периферното си местоположение на спокойно място.За повече информация и огледи тел. +359886075770- Агенция ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД https://bazar.bg/obiava-40565009/prodava-partsel-gr-pliska-oblast-shumen	9 100	910	10 лв.	3%	0%	-4%	-1%	9,90 лв.
4.	Продава ПАРЦЕЛ,област Шумен, гр. Плиска, 10 000 лв. (14 лв./m2), Коригирана в 17:46 на 3 май, 2023 год., Площ: 700 m2, Регулация: ДА, Описание на имота: СУПЕР ИЗГОДНО!! ЕКСКЛУЗИВНО! Агенция за имоти 'ДОМ' предлага за продажба равен парцел в регулация с площ от 700кв.м, с комуникации до него. Парцелът е много подходящ за строеж на еднофамилна къща, поставяне на сглобяема къща и др. За допълнителна информация и огледи:Николай Бучукджиев, тел. +359 897 925 444. Особености: • За жил.строителство, За контакти: 0897925444 https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r167111589724297&slink=982qib&fl=1	10 000	700	14 лв.	4%	0%	-4%	0%	14,29 лв.
	Средна стойност лева/кв.м								11,80 лв.
	Отбив за оферта - 5%								0,59 лв.
	Отбив за застроеност -26%								3,07 лв.
	Приета стойност на кв. м.								**8,14 лв.**
	Пазарна стойност на имот 56770.501.214								**9 590 лв.**

III.2. Формиране на крайна стойност на недвижимия имот

Справедливата стойност на имот ПИ № 56770.501.212, находящ се в гр. Плиска, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 178 кв. м, е

9 590,00 лв.
(девет хиляди петстотин и деветдесет лева)

IV. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

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

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.

Настоащата оценка е валидна към конкретната дата и при конкретните обстоятелства.

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: висока инфлация, последствия от Ковид 19, политическа и икономическа кризи и войната в Украйна, което я прави волатилна.

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 (ЗС), ДВ, бр.92/1951 с изм. и доп.;
- Закон за общинската собственост (ЗОС), ДВ, бр.44/1996 с изм. и доп.;
- Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.2018г.;
- Наредба № 7/ 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, изм. и доп. в ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022г.

Приложения – документите описани на страница 6 от Доклада.

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

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

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