ОБЩИНА КАСПИЧАН **KASPICHAN MUNICIPALITY**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН
Изх. № 08-00-77
11.04 2024 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВОС 125
11.04.2024 г.
срок на изпълнение

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КАСПИЧАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от ЗЛАТИН ЦЕНКОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

Относно: Приемане на решение за разпореждане и одобряване на пазарна цена за продажба на недвижим имот – частна собственост на община Каспичан, представляващ поземлен имот с идентификатор 36590.49.16 по КККР на село Каспичан

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка проявен интерес от потенциален купувач и на основание на чл. 29, ал. 1,2,3 и 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, отправям до Вас предложение за разпореждане със следния общински имот:

Местонахождение, описание, предназначение: Недвижимият имот се намира в землището на село Каспичан и представлява поземлен имот с идентификатор **36590.49.16**, с площ от **33 квадратни метра**, местност: **„Карачка“**, с трайно предназначение на територията: **земеделска**, с начин на трайно ползване: **изоставена орна земя**, номер по предходен план: №490018, по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Каспичан, одобрени със Заповед №РД-18-57/01.10.2015 година на ИД на АГКК,

Градоустройствен статут: Имотът се намира извън регулационните граници на населеното място и представлява земеделска земя.

Данъчна оценка: Съгласно удостоверение за данъчна оценка №Д0000200/18.03.2024 година на отдел „МДГ“ на Общината, данъчната оценка на имота е в размер на **4.85 лева.** (четири лв. и осемдесет и пет ст.)

Актуална пазарна оценка: Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител, съгласно изискванията на нормативната уредба. Пазарната стойност е определена в размер на 32,65 лева (тридесет и два лв. и шейсет и пет ст.)

Причини, които налагат разпореждане с имота: проявен интерес за закупуване

Въз основа на направените финансово икономически, градоустройствени и юридически проучвания и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, предлагам на Общинския съвет да приеме следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1.На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА във връзка с чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, Общински съвет- Каспичан **АКТУАЛИЗИРА** годишна Програма за управление и разпореждане с общински имоти- собственост на община Каспичан за 2024г., приета с Решение №52 от Протокол 5/25.01.2024г., като допълва в раздел III „Описание на имотите, които общината има намерение да продаде“, със следния текст:

За продажба:

- поземлен имот с идентификатор 36590.49.16 по КККР на с.Каспичан, с площ от 33 квадратни метра, местност: „Карачка“, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: изоставена орна земя, трета категория,номер по предходен план: №490016

2.На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 48, ал.1, 2 и 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Каспичан ПРИЕМА РЕШЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА чрез провеждане на публичен търг, с явно надаване на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ имот с идентификатор **36590.49.16 по КККР на с.Каспичан**, с площ от **33 квадратни метра**, местност: **„Карачка“**, с трайно предназначение на територията: **земеделска**, с начин на трайно ползване: **изоставена орна земя**, трета категория, номер по предходен план: №490016, актуван с Акт за частна общинска собственост №2639/19.03.2024 година, вписан под №73, том 3, дело №457, вх.рег.№797/21.03.2024 година на Служба по вписванията град Нови пазар.

3.На основание чл. 48, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинска съвет-Каспичан приема началната тръжна цена, определена от лицензиран оценител в размер на 32,65 лева (тридесет и два лв. и шейсет и пет ст.).

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. 29, ал. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Каспичан упълномощава и възлага на Кмета на Общината организирането на процедурите, свързани с провеждането на търга за продажба на имота, както и осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка.

ВНОСИТЕЛ:
ЗЛАТИН ЦЕНКОВ
Кмет на община Каспичан

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

ОБЩИНА - КАСПИЧАН КМЕТ

Одобрил:
Диян Делев
Директор на дирекция „АОС“

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

Съгласувал:
адв.Ралица [illegible]
Правен консултант

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

Изготвил:
Жаклина Симеонова
Специалист „Общинск[illegible]“

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

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: Златин Ценков
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх.рег № 797 **от** ..... **год.**
Акт № 73 **т.** ..... **г.**
СЪДИЯ ПО ВП
.....
(име и фамилия)

ДВР 789

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

АКТ № 2639
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията

Регистър:
Досие(РЗ):

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.03.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На основание чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС, във връзка с чл.25, ал.1 от ЗСПЗЗ.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Земеделска земя с площ от 33 /тридесет и три / кв.м. Адрес на поземления имот: местност "Карачка" Трайно предназначение на територията: Земеделска Начин на трайно ползване: Изоставена орна земя Категория на земята: 3 /трета/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.КАСПИЧАН, с. КАСПИЧАН, поземлен имот с идентификатор 36590.49.16 /три шест пет девет нула точка четири девет точка едно шест/ по КК и КР с. КАСПИЧАН, общ. КАСПИЧАН, одобрени със заповед № РД-18-57/01.10.2015г. на ИД на АГКК номер по предходен план: №490018
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	съседи: 36590.71.455, 36590.49.15, 36590.49.17, 36590.502.1262
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	4.85 лв/четири лева и осемдесет и пет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Първоначално актуване

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от Кмета на Община Каспичан, ЕИК000931511, на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Жаклина Галенова Симеонова - Специалист "Общинска собственост"

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

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

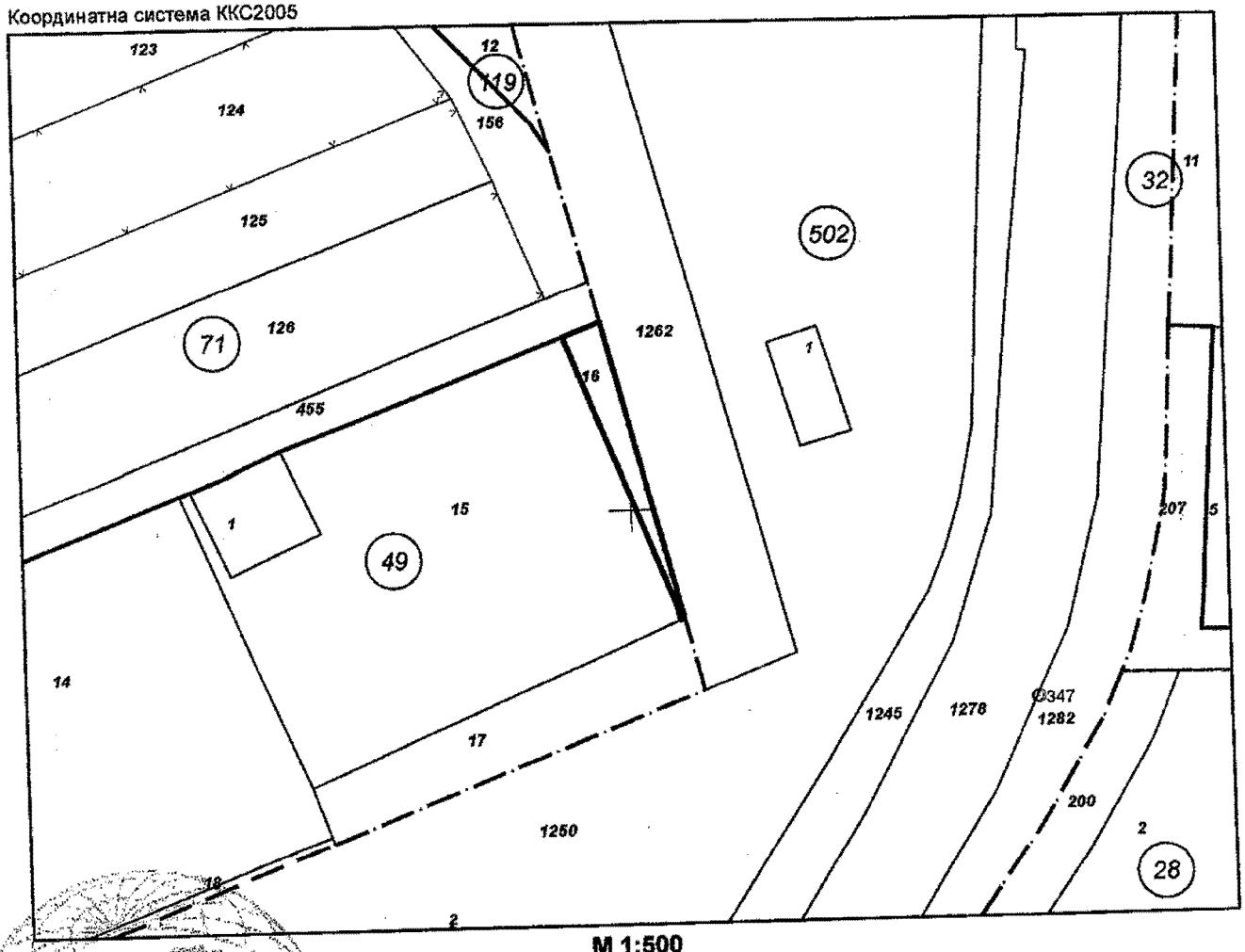
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-254200-14.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **36590.49.16**

С. **Каспичан**, общ. **Каспичан**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-57/01.10.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **с. Каспичан, местност КАРАЧКА**
Площ: **33 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Изоставена орна земя**
Категория на земята: **3**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № ... 03.2024 г. издадена въз основа на заявле... 01-14... 14.03.2024 г.

...рова ОЗЛ Каспичан

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

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Подписано с квалифицирано електронно ... Geodesy Cartography and Cadastre Agency
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **490018**
Съседи: **36590.71.455, 36590.49.15, 36590.49.17, 36587.502.1262**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **ОБЩИНА КАСПИЧАН**
Няма данни за идеалните части
Няма документ за собственост от 0000г., издаден от .....

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

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

Скица № ... 2024 г. издадена въз основа на заявлени... 142825-14.03.2024 г.
....ова ОЗЛ Каспичан

ОБЩИНА КАСПИЧАН

Вх. N: Д0000200/18.03.2024

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: ъм ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ЪЩИНА КАСПИЧАН

ГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931511

дрес за кореспонденция:

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

дрес на имота:

. КАСПИЧАН, общ.КАСПИЧАН.

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ИЗОСТАВЕНА ОРНА ЗЕМЯ/Ниви	36590.49.16	Категория III	33.00	4
			33.00	4.85

.85 (четири лева и осемдесет и пет стотинки)

а основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка достоверявам,че лицето/а - собственик/съсобственици/учредител/и/, есп. прехвърлител/и:

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА КАСПИЧАН	000931511

яма непогасени данъчни задължения за имота.

аньчната оценка важи до края на текущата година, при условие, че няма промяна характеристиката на имота.

рехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или аследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти ли вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на ърговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако рехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят редстави декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение ублични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
астоящото се издава по повод постъпило искане вх. N:Д0000200/18.03.2024
а да послужи пред: Служ[illegible]та гр.Нови пазар

рган по приходите .....
/Вале[illegible]ев/

ОБЩИНА КАСПИЧАН
Дире[illegible]

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

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

права върху
недвижимо имущество:

Общински поземлени имоти
с идентификатор 36590.49.16 и
идентификатор 36590.49.17
находящи се в с. Каспичан,
общ. Каспичан, обл. Шумен

гр. Шумен

I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Предмет на оценката:	1. Поземлен имот с идентификатор № 36590.49.16, по КККР на село Каспичан, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 33 кв. м; тр. предназначение на територията: земеделска; НТП: изоставена орна земя; категория на земята 3 /трета/. 2. Поземлен имот с идентификатор № 36590.49.17, по КККР на село Каспичан, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 138 кв. м;, тр. предназначение на територията: земеделска; НТП: изоставена орна земя, категория на земята 3 /трета/.
Собственик:	Частна Общинска Собственост- Каспичан
Възложител:	Община Каспичан
Независим 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 за оценка на пазарната стойност на недвижимия имот
Цел на оценката:	Да се предложи пазарна стойност на оценяваното имущество;
Ефективна дата на оценката:	***05.04.2024 г.***
Дата на изготвяне на доклада:	***05.04.2024 г.***
Валидност на оценката:	Предложената стойност е валидна към датата на оценка.
Предложение за Пазарна стойност:	**ПИ № 36590.49.16 32,65 лв.** **ПИ № 36590.49.17 136,54 лв.**

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
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 610100080 от 30.12.2010 год.
Сузана Савева Надева

Независим оценител .....ева)

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

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: *1.* Поземлен имот с идентификатор № 36590.49.16, по кадастралната карта и кадастралните регистри на АГКК, находящ се обл. Шумен, общ. Каспичан, село Каспичан, с площ 33 кв. м. (тридесет и три кв.м), трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: изоставена орна земя; категория на земята: 3 /трета/; при граници: 36590.71.455; 36590.49.15; 36590.49.17; 36587.502.1262;

2. Поземлен имот с идентификатор № 36590.49.17, по кадастралната карта и кадастралните регистри на АГКК, находящ се обл. Шумен, общ. Каспичан, село Каспичан, с площ 138 кв. м. (сто тридесет и осем кв.м), трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: изоставена орна земя; категория на земята: 3 /трета/; при граници: 36590.49.18; 36587.502.1250; 36590.49.16; 36587.502.1262, 36590.49.15, 36590.49.14.

Основание за извършване: Възлагателно писмо за изготвяне на оценка за пазарна стойност на недвижими имоти;

Възложител: Община Каспичан;

Независим 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 на община Каспичан;

Дата на оценката: 05.04.2024 г.

II.2. Приложени стандарти на стойността

Стандарт: ***Пазарна стойност***
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".

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".
В процеса на работа, оценителят се придържа към изискванията в Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България, в сила от 01.06.2018г.

Общи и специфични допускания:

В процеса на оценяване, оценителят спазва изискванията специфичната нормативна уредба, свързана с активите, обект на оценка.
Тези обстоятелства се анализират, преди да се извърши оценка. В тази връзка е необходимо и да се съблюдават изискванията и на ЗДС, и ЗОС, съгласно който **„разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки (чл.41, ал.2).**

П.3. Използвани методи на оценка

Предвид разпоредбите на ЗОС: В случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на Наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (и съгл. чл. 24, ал. 1 от ЗСПЗЗ) и за земеделските земи (чл. 22, ал.12 от ЗОС).

НАРЕДБА за реда за определяне на цени на земеделските земи, приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г., обн., ДВ, бр. 64 от 5.06.1998 г., посл.изм./в сила от 7.07.2017 г. се прилага в случаите, когато се изисква да се определи:

1. паричния размер на обезщетенията за земи по чл. 10, ал. 8, чл. 10б, ал. 1 и 3, чл. 10в, ал. 1, т. 2 и 3 и ал. 2, чл. 14, ал. 8, чл. 15, ал. 3 и 4 и чл. 24, ал. 6 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ);

2. цената на земята по § 4а, 4б и 4з от преходните и заключителните разпоредби на ЗСПЗЗ;

3. (доп. - ДВ, бр. 45 от 2008 г.) паричната равностойност на земеделската земя при изкупуване, продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права и сервитути или друга сделка между държавата и физически или юридически лица;

3.1. *Нормативен метод- по Наредбата*

3.2 *Метод на пазарните аналози/ посредственото сравнение* – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – земеделски земи. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти. Избраният основен критерий е съотношението цена/ единица площ. 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.

Стойност за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становището на оценителя, 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.

Становище за стойност- формира се след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването, като не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Най- често използваният показател за сравнение е *цена/ единица площ.*

II.4. Правен статут на обекта на оценка

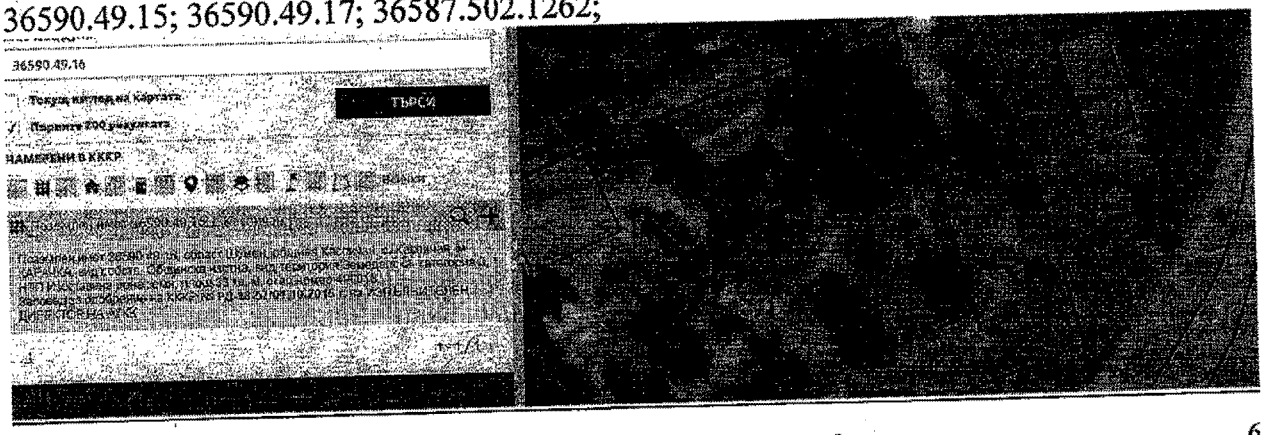
Правният статут на обекта на оценката се съдържа в документите, които са представени от Възложителя, и с които оценителят разполага, а именно:

1. Акт за частна общинска собственост № 2639/19.03.2024 г.;
2. Акт за частна общинска собственост № 2640/19.03.2024 г.;
3. Скица на имота № 15-254200/14.03.2024 г., издадена от СГКК Шумен
4. Скица на имота № 15-254195/14.03.2024 г., издадена от СГКК Шумен;
5. Удостоверение за данъчна оценка изх. № Д0000200/18.03.2024 г.
6. Удостоверение за данъчна оценка изх. № Д0000201/18.03.2024 г.
7. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Замеделска територия изх. № 25-67650/14.03.2024 г.
8. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в Замеделска територия изх. № 25-67649/14.03.2024 г.

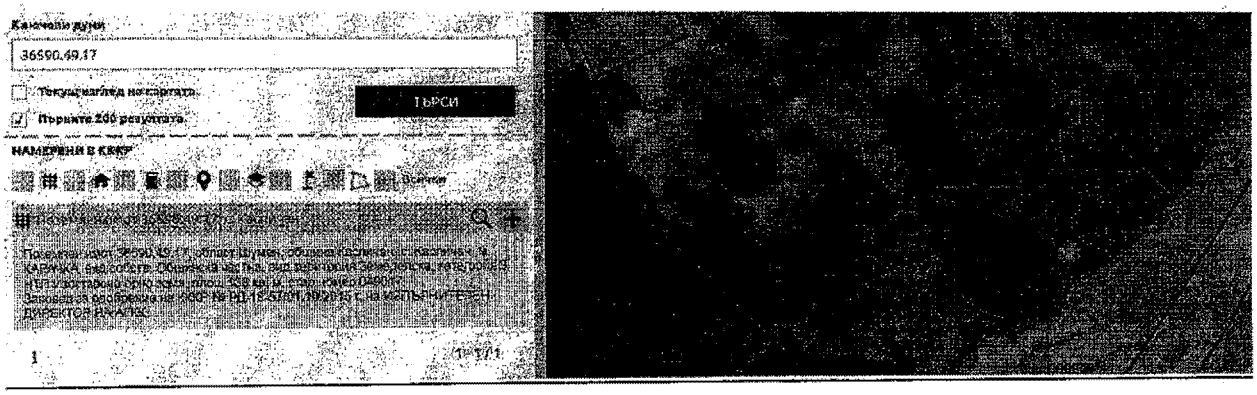
II.5. Описание и характеристика на обекта, предмет на оценка

По местоположение: село Каспичан е в Североизточна България, то се намира в община Каспичан, област Шумен.

Описание на недвижимия имот: 1. Поземлен имот с идентификатор № 36590.49.16, по кадастралната карта и кадастралните регистри на АГКК, находящ се обл. Шумен, общ. Каспичан, село Каспичан, местност „Карачка“, с площ 33 кв. м. (тридесет и три кв.м), трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: изоставена орна земя; категория на земята: 3 /трета/; при граници: 36590.71.455; 36590.49.15; 36590.49.17; 36587.502.1262;



2. Поземлен имот с идентификатор № 36590.49.17, по кадастралната карта и кадастралните регистри на АГКК, находящ се обл. Шумен, общ. Каспичан, село Каспичан, местност „Карачка“, с площ 138 кв. м. (сто тридесет и осем кв.м), трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване: изоставена орна земя; категория на земята: 3 /трета/; при граници: 36590.49.18; 36587.502.1250; 36590.49.16; 36587.502.1262; 36590.49.15; 36590.49.14



*https://kais.cadastre.bg/bg/Map

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО

III.1. По нормативен метод:

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ТЕКУЩИ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ
по Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи

№ по ред	Землище	Имот №	Кат.	Площ	НТП	начална цена (чл.3, ал.1) лв/дка	Кпл за площ (чл.76, т.2)	Ким за отстояние нас.място (чл.4,ал.1,т.5)	Ктм за отстояние от път (чл.76,т.6)	Коп основни пазари (чл.76,т.4)	Общ корекц. коефициент (чл.4,ал.2)	Текуща цена в лв/дка	Текуща цена на имот в лева
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	с. Касличан	36590.49.16	3	0,033	из. орна земя	500,00	-0,10	0,15	0,00	0,10	1,15	575,00	18,98
2	с. Каспичан	36590.49.17	3	0,138	из. орна земя	500,00	-0,10	0,15	0,00	0,10	1,15	575,00	79,35
	Общо:			0,171									98,33

III.2. По метода на „Посредственото сравнение”, принадлежащ към сравнителния подход.

При определянето на стойността на оценяваното имущество по метода, ще се използват 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: площта на имота, предназначението, датата на съответните оферти на обектите– аналози.

	Метод на пазарните аналози за имоти с НТП "нива"								
	Пазарни свидетелства	**Цена**	**Площ**	**Цена/дка**	**К площ**	**К мест.**	**К кат.**	**К общ**	**Лева/кв.м**
1.	с. Пет могили	6 500 лв.	5,000	1 300 лв.	-20,0%	-5,0%	-25,0%	-50,0%	721,5
2.	гр. Каспичан	19 600 лв.	7,000	2 800 лв.	-20,0%	0,0%	-25,0%	-45,0%	1 554,0
3.	гр. Шумен	24 159 лв.	16,106	1 500 лв.	-20,0%	0,5%	-20,0%	-39,5%	1 357,5
	Средна стойност лева/дка								1 296,75
	Корекция за оферта- 10%								**1 167,08**
	Пазарна стойност на имот 36590.49.16								**38,51**
	Пазарна стойност на имот 36590.49.17								**161,06**

III.3. Формиране на крайна стойност на недвижимия имот

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ ПО МЕТОДИТЕ ЗА ОЦЕНКА

№	Землище	Имот №	Категория	Площ в дка	НТП начин на трайно ползване	Ст-ст по нормат. подход лв./дка	Стойност на площта по **Наредба**	Ст-ст по пазарни аналози лв/дка	Стойност на площта **Пазарни аналози**	**ПС в лв/дка**	Пазарна ст-ст на имота в лева
1	2	3	4	5	6	10	11	12	14	15	16
1	с. Каспичан	36590.49.16	3	0,033	из. орна земя	575,00	18,98	1167,08	38,51	989,45	32,65
2	с. Каспичан	36590.49.17	3	0,138	из. орна земя	575,00	79,35	1167,08	161,06	989,45	136,54
Общо				**0,171**			98,33		199,57		**169,20**

Пазарната стойност на ПИ № 36590.49.16, находящ се в с. Каспичан, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 33 кв. м, е 32,65 лв.
(тридесет и два лева и шестдесет и пет стотинки)

Пазарната стойност на ПИ № 36590.49.17, находящ се в с. Каспичан, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 138 кв. м, е 136,54 лв.
(сто тридесет и шест лева и петдесет и четири стотинки)

ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

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

В съответствие с разпоредбата на чл. 45а. от ЗДС и на ЗОС, в процеса на оценяване получената пазарна стойност на имотите, предмет на оценка се съблюдава с данъчните оценки на имотите, като не се допуска предложената оценка да е по-ниска от данъчната за всеки имот общинска или държавна собственост.

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.

Анализите, изводите и изведените стойности, представени в този доклад, са препоръчителни и приложими само за конкретната цел. Не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.

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 последици от здравна криза, предизвикана от Ковид-19, висока инфлация, войната в Украйна и Близкия изток, икономическа и политическа кризи, като това предопределя волатилна пазарна стойност.

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.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

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

Приложения :

1. Акт за частна общинска собственост № 2639/ 19.03.2024 г.;
2. Акт за частна общинска собственост № 2640/ 19.03.2024 г.;
3. Скица № 15- 254200/14.03.2024г., издадена от СГКК Шумен ;
4. Скица № 15- 254195/14.03.2024г., издадена от СГКК Шумен

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
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100090 от 30.12.2010 год.
Сузана Савева Недева