ОБЩИНА КАСПИЧАН **KASPICHAN MUNICIPALITY**

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 УПИ V-212, в кв.44 по плана за регулация на село Златна нива.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ

В деловодството на община Каспичан постъпи Заявление с вх. № В-391/15.07.2024 година от Сашко Спасов от с.Златна нива за закупуване на дворно място – общинска собственост, което се намира в регулационните граници на с.Златна нива.

Във връзса с постъпилото заявление 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 с.Златна нива ,представлява **дворно място с площ от 1545 квадратни метра**,за което е отреден Урегулиран поземлен имот УПИ V-212 в кв.44 по плана на с.Златна нива.

Градоустройствен статут: По сега действащия план за регулация и застрояване на село Златна нива ,одобрен с Заповед №РД-25-482/1989 година ,за поземлен имот е отреден Урегулиран поземлен имот **V-212 ,в.кв.44**, с предназначение **за жилищно строителство.**

Данъчна оценка : Съгласно удостоверение за данъчна оценка изх.№Д0001206/07.08.2024 година данъчна оценка на имота е в размер на **4202.40 лева** /четири хиляди двеста и два лева и четиридесет стотинки / .

Актуална пазарна оценка : Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител, съгласно изискванията на нормативната уредба. Пазарната стойност е определена в размер на **12 510.00** лв. /дванадесет хиляди петстотин и десет лева /, **без включен ДДС.**

Причини , които налагат разпореждане с имота: Подадено заявление за закупуване с вх.№В-391/05.07.2024 година от Сашко Спасов от село Златна нива.

Въз основа на направени финансови 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 и т.12 от ЗМСМА , във връзка с чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост , Общински съвет – Каспичан **допълва** годишната Програма за управление и разпореждане с общински имоти – собственост на община Каспичан за 2024 година , приета с Решение № 52 от Протокол 5/25.01.2024 , като добавя в раздел III „Описание на имотите ,които общината има намерение да продаде“ , следния текст:

- **Дворно място с площ 1 545 квадратни метра** /хиляда петстотин четиридесет **и** пет квадратни метра /, за което е отреден **Урегулиран поземлен имот V-212** в кв. 44 по плана за регулация и застрояване на **село Златна нива.**

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.29, ал.4 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 наддаване** на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ :

- **ДВОРНО МЯСТО с площ 1 545 квадратни метра** /хиляда петстотин четиридесет и пет квадратни метра /, за което е отреден **Урегулиран поземлен имот V-212 в кв. 44** по плана за регулация и застрояване на **село Златна нива,** одобрен със Заповед № РД-25-482/1989 година ,актуван с АКТ за частна общинска собственост № 2550/04.04.2023 година, вписан под № 11 ,том 5, дело № 782,вх.рег.№1362 от 26.04.2023 г. на Служба по вписванията град Нови пазар.

3. На основание чл.30, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване , управление и разпореждане с общинско имущество , Общински съвет – Каспичан приема началната тръжна цена , определена от лицензиран оценител в размер на **12 510.00 лева** /дванадесет хиляди петстотин и десет лева **/ без включен ДДС.**

4.На основание чл.29,ал.4 от Наредбата ,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 : **/П/**

ЗЛАТИН ЦЕНКОВ

Кмет на община Каспичан

Съгласувал : **/П/**

адв.Ралица Тодорова

Правен консултант

Съгласувал : **/П/**

Диян Делев

Директор на дирекция ФСДОС

Изготвил : **/П/**

Валентина Тракийска

Специалист „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

Member of CISQ Federation
RINA
IQNet
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

CAF
COMMON ASSESSMENT FRAMEWORK

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

Становище М. Тактакова Ш. Симеонова 05.07.24г.

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

До кмета на
община Каспичан

В-391/05.07.2024г.

Заявление

от Сашко Ангелов Спасов

ЕГН 6 ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД тел: 1 ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД

адрес: с. Златна Нива ул. Плиска 17

Уважаеми господин кмете, обработвам общинска земя около 30 год. като съм засадил 40 дръвета и 0,5 дк позя. тази земя граничи със мой собствен имот и представлява УПИ V-212 кв.44 всв село Златна Нива. Поради тази причина имам желание да закупя от общин Каспичан това дворно място

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

със Уважение:

05 07 2024г.

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)

Вписване по ЗС/ПВ ДВР - 1312
Служба по вписванията:
Вх.рег № 1362 **от** 26-04-2023 **год.**
Акт № 11 **том** 5 **дело №** 782/23 **г.**
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име и фамилия)

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

АКТ № 2550
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Досие(РЗ):

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.04.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Урегулиран поземлен имот с площ от 1545.00 кв.м.** /хиляда петстотин четиридесет и пет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.КАСПИЧАН, **с. ЗЛАТНА НИВА, кв.44, УПИ V-212,** по плана за регулация, одобрен със Заповед №РД-25-482/1989 година
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	от север: улица ок50-ок51а, от изток: осово кръстовище /ок50/, от югоизток: улица ок50-ок96, от запад: УПИ IV-210, УПИ VI-212
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	4202.40 лв. /четири хиляди двеста и два лева и четиридесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за държавна собственост № 1598/30.08.1965 г., отписан от Актовата книга за държаните имоти със Заповед №РД-18-70/01.06.2005 г. на Областен управител град Шумен. Първоначално актуване като общинска собственост

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от Кмета на Община Каспичан, ЕИК 000931511, на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Милена Ангелова Тактакова Главен експерт "Общинска собственост"

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

(подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

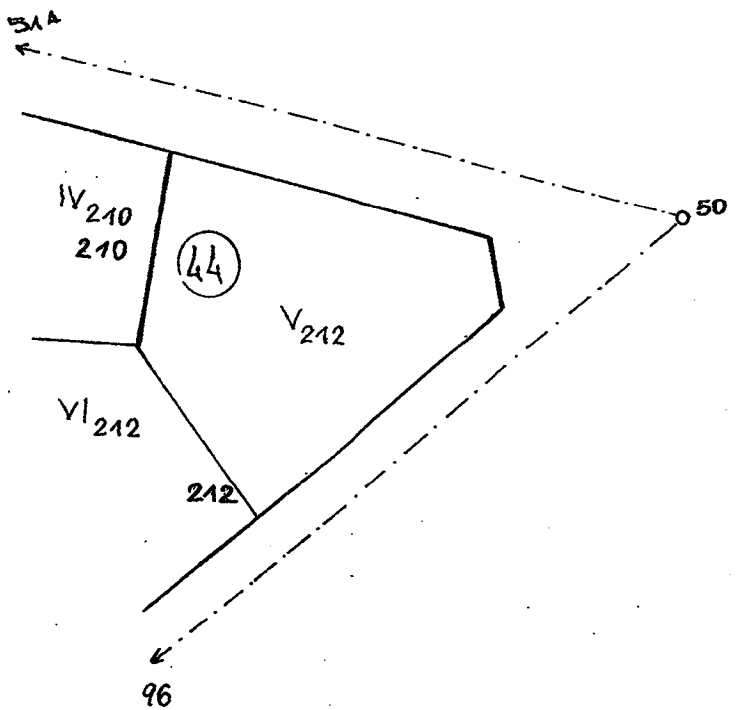
Община Каспичан
ОТДЕЛ "ТСУ"
скица № 28
дата: 14.03.2023 год

ЗА СЪДА

СКИЦА

МАЩАБ 1: 1000
на УПИ V212 в кв. 44
по плана на с. Златна нива
обл. Шумен
имота е записан на Община Каспичан

по нотар: акт



РЕГУЛАЧНИ и КВАДРАТУРНИ ДАННИ
Ли № ... има ... кв. м.
УПИ V212
съдържа 1545 кв. м.
Включващо се собствено място в
УПИ 1545 кв. м.

ЗАПОВЕД
Ул. ре...
Дв. ...
Ник...
кот... № РД-25-482/1989 год
изчис...
провер...

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

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

права върху
недвижимо имущество:

Общински поземлен имот
УПИ V-212, кв. 44
находящ се в с. Златна нива,
общ. Каспичан, обл. Шумен

Август 2024 г.

I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Предмет на оценката:	УПИ V-212, в кв. 44 по плана на село Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 545 кв. м;
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 пазарна стойност на оценяваното имущество;
Ефективна дата на оценката:	***13.08.2024 г.***
Дата на изготвяне на доклада:	***13.08.2024 г.***
Валидност на оценката:	Предложената стойност е валидна към датата на оценка.
Предложение за Пазарна стойност:	**УПИ V-212, в кв. 44 12 510,00 лв.**

Пазарната стойност на имот УПИ V-212, в кв. 44, находящ се в с. Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 545 кв. м, е

12 510,00 лв.
(дванадесет хиляди петстотин и десет лева)

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

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

Независим оценител:.....
/Сузана 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.

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: УПИ V-212, в кв. 44 по плана на село Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 545 кв. м (хиляда петстотин четиридесет и пет кв.м), находящ се в с. Златна нива, при граници: от север: улица ок50-ок51а; от изток: осово кръстовище /ок50/; от югоизток: улица ок50-ок96; от запад: УПИ IV-210, УПИ VI-212.

Основание за извършване: Възлагателно писмо за изготвяне на оценка за пазарна стойност 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,

Дата на оценката: 13.08.2024 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".

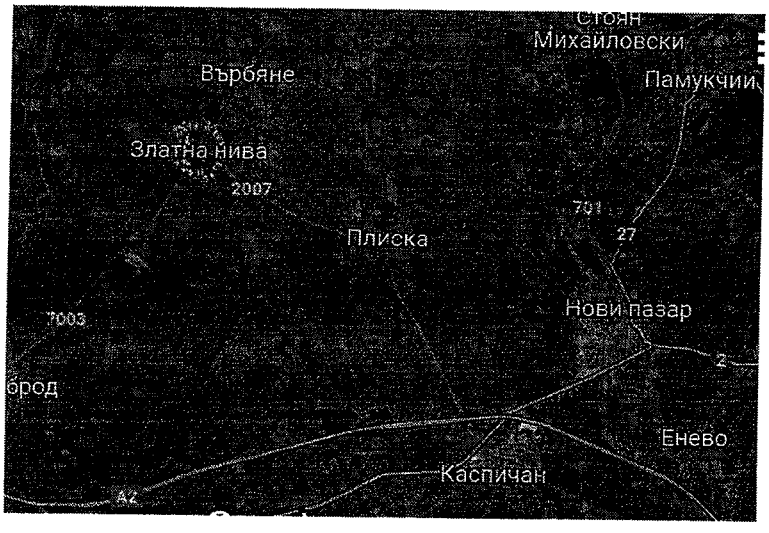
II.3. Използвани методи на оценка

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.

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 № 2550/04.04.2023 г., Акт № 11, т. 5, дело 782/23г., вх. рег. № 1362 от 26.04.2023 г. на Служба по вписванията Нови пазар;
2. Скица на имота № 28/14.03.2023 г., издадена от Община Каспичан;
В представените на оценителя документи, не се съдържа информация относно обременеността на земята с вещни тежести.

II.5. Описание и характеристика на обекта, предмет на оценка
Район в който се намира оценявания обект:
Нас. Място: с. Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен
Население: около 682 души;
Надм.височина: 207 м.;
ЕКАТТЕ 31084



Описание на недвижимия имот:

УПИ V-212, в кв. 44 по плана на село Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 545 кв. м (хиляда петстотин четиридесет и пет кв.м), находящ се в с. Златна

нива, при граници: от север: улица ок50-ок51а; от изток: осово кръстовище /ок50/; от югоизток: улица ок50-ок96; от запад: УПИ IV-210, УПИ VI-212.

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.
Най-често при оценка на недвижими имоти, като сравними величини се използва показателят ***„цена на единица площ"***.

	Метод на пазарните аналози								
	Пазарни свидетелства	**Цена**	**Площ**	**Цена/ кв.м**	**К площ**	**К мест.**	**К оферта**	**К общ**	**Лева/кв.м**
1.	Вид имот: Парцел; Местоположение: с. Марково, община Каспичан; Площ: 1 472 кв.м.; в регулация; Доп. Данни: Ъглов парцел с лице на три пътя и достъп по асфалтов път. Всички комуникации са на граница. Имотът се намира на 100 метра от езерото; Продавач: Агенция Имополис; Обявата е публикувана в Агенция за недвижими имоти Имополис, № на обява 8685617. https://www.alo.bg/parcel-selo-markovo-oblast-shumen-obyava-n-908902-8685617	12 126	1472	8,24 лв.	0%	-5%	-5%	-10%	7,41 лв.
2.	Вид имот: Парцел; Местоположение: с. Марково, община Каспичан; Площ: 1 842 кв.м.; в регулация; Доп. Данни: Парцел с лице на два пътя. Достъпа е по асфалтов път. Всички комуникации са на граница. Намира се на 100 метра от езерото. Продавач: Агенция Имополис; Обявата е публикувана в Агенция за недвижими имоти Имополис, № на обява 8685418. https://www.alo.bg/parcel-selo-markovo-oblast-shumen-obyava-n-153131-8685418	14 864	1842	8,07 лв.	-3%	-5%	-5%	-13%	7,02 лв.
3.	Вид имот: Парцел; Местоположение: гр. Каспичан; Площ: 1 117 кв.м.; в регулация; Доп. Данни: Панорамен парцел в кв. Калугерица. Мястото е с правилна форма, има лице на път и излаз на две улици. Тиха и спокойна локация, на 6 км. от Мадарски конник, на 15 км. от гр. Плиска и на 70 км. по магистрала от Варна.Продавач: Агенция Адрес недвижими имоти; Обявата е публикувана в Агенция за недвижими имоти , № на обява 9416443. https://www.alo.bg/parcel-gr-kaspichan-kv-kalugerica-9416443	14 625	1117	13,09 лв.	2%	-20%	-5%	-23%	10,08 лв.
4.	Вид имот: Парцел; Местоположение: с. Златна нива, община Каспичан; Площ: 2 000 кв.м.; в регулация; ток-да; вода-да.Доп. Данни: Пацел със стара къща. Обявата е публикувана /обновена на 02 юли 2024г. в 19:44 часа. https://bazar.bg/obiava-46447978/prodava-partsel-s-zlatna-niva-oblast-shumen	20 000	2000	10,00 лв.	-15%	0%	-5%	-20%	8,00 лв.
	Средна стойност лева/кв.м								
	Приета стойност на кв. м.								**8,10 лв.**
	Пазарна стойност на имот УПИ V- 212, кв.44 с. Златна нива, с площ 1545 кв.м								**8,10 лв.**
									12 510,00 лв.

III.2. Формиране на крайна стойност на недвижимия имот

Пазарната стойност на имот УПИ V-212, в кв. 44, находящ се в с. Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 545 кв. м, е

12 510,00 лв.
(дванадесет хиляди петстотин и десет лева)

IV. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:
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, политическа и икономическа кризи и войната в Украйна, и Близкия изток, 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.;

Приложения с номера:
1. Акт за частна общинска собственост № 2550/04.04.2023 г.;
2. Скица на имота № 28/14.03.2023 г., издадена от Община Каспичан

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

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

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