

ПРАВЕН АНАЛИЗ

Отразяващ актуалното правно състояние на поземлен имот с идентификатор 30630.40.347 с площ от 40 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: „За автогара, автоспирка“, ведно с построения в имота самостоятелен обект – едноетажна масивна сграда с идентификатор 30630.40.347.1 със застроена площ от 28 кв.м. с предназначение: „Друг вид обществена сграда“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград, одобрени със Заповед РД-18-41/31.08.2005 г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: с.Здравец, община Самуил, област Разград, ул.“Гео Милев“ №71. Граници на поземления имот: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73, съгласно АЧОС №5400/16.01.2023 г.

Настоящият анализ е изготвен във връзка с откриване на процедура за приватизация на гореописания имот.

Анализът е изготвен съобразно изискванията на чл.2 и чл.3 от Наредбата за анализите на правното основание и приватизационните оценки, приета с ПМС №113/31.05.2002 г. и обнародван в Държавен вестник, бр.57 от 11.06.2001 г., с последно изменение и допълнение, обнародвано в ДВ, бр.52 от 10.07.2012 г. от правоспособен юрист — адв. Нергин Хамдиев, адвокат при Разградска адвокатска колегия, личен адвокатски №1000006672. Правния анализ по цитираната по-горе наредба следва да съдържа информация относно:

1. Правния статус и характеристика на обекта на приватизация.
2. Вещноправния режим на активите, в това число: а) право на собственост
б) ограничените вещни права, ипотeki и залози, с които е обременено имуществото на обекта
3. Ползването на обекта и извършването на дейности, подлежащи на концесиониране.
4. Предоставените концесионни права и основните задължения по концесията, включително и концесионните възнаграждения и необходимите инвестиции, когато такива са определени.
5. Извършването на дейности, подлежащи на разрешителен или лицензионен режим.
6. Въздействието на дейността на обекта за приватизация върху околната среда.
7. Права върху обекти на интелектуалната и индустриалната собственост.
8. Търговските и гражданските договори, по които е страна.
9. Трудовите правоотношения, свързани с обекта на приватизация.
10. Участието на обекта в търговски дружества и други форми на стопанска дейност.
11. Имушественни иски и претенции.
12. Други имушественни и неимушественни права и задължения.
13. Финансовото състояние на обекта.
14. Фактите и обстоятелствата, които представляват търговска тайна.
15. Изводи и препоръки за конкретни правни и фактически действия за решаване на констатираните проблеми.

I. ВЕЩНОПРАВЕН РЕЖИМ НА ОБЕКТА

За обекта, предмет на правния анализ, има съставен акт за частна общинска собственост №5400/16.01.2023 г. на община Самуил, изготвен на основание чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) По-рано съставен акт за общинска

собственост е с №349/20.04.2007 г. В редакцията от 21.05.1996 г., обнародвана в ДВ бр.44 от 21.05.1996 г., в сила от 21.05.1996 г., съобразно която общинска собственост са обектите на общинската инфраструктура с местно значение, предназначени за битово и комунално обслужване на населението на съответната община, § 10 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗОС в редакцията от 21.05.1996 г. съобразно, която с влизането в сила на ЗОС, преминават в собственост на общините обектите, изградени с държавни средства, предоставени на бившите народни съвети или с доброволен труд и средства на населението, включително и тези, които са в капитала, уставния фонд или се водят по баланса на търговско дружество, фирма или предприятие с държавно имущество.

Съобразно изискванията на чл.58 от Закона за общинската собственост, акта за частна общинска собственост е вписан в имотния регистър на Службата по вписванията в съдебния район на Районен съд гр.Исперих с Акт №50, том 1, дело 49/2023 г., вх.рег. №72/18.01.2023 г., имотна партида 57196, стр. 57197.

Обект за приватизация представлява поземлен имот с идентификатор 30630.40.347 с площ от 40 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: „За автогара, автоспирка“, ведно с построения в имота самостоятелен обект – едноетажна масивна сграда с идентификатор 30630.40.347.1 със застроена площ от 28 кв.м. с предназначение: „Друг вид обществена сграда“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград, одобрени със Заповед РД-18-41/31.08.2005 г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: с.Здравец, община Самуил, област Разград, ул.“Гео Милев“ №71. Граници на поземления имот: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73, съгласно АЧОС №5400/16.01.2023 г.

Не бяха представени, а при извършената проверка не бяха открити документи за отстъпено право на строеж на сграда, която представлява обекта на приватизация, както и за самия строеж. Макар, че не може да се направи категоричния извод дали строителството е осъществено на база съществуващите към момента на това строителство изисквания.

Обектът е ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ съгласно разпоредбата на чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост и §6 и §7 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. На основание чл.5, ал.1 от Закона за общинската собственост, община Самуил установява правото си на собственост върху обекта с АКТА ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ №5400/16.01.2023 г.

Видно от Удостоверение № 190 от 15.02.2023 година на община Самуил обектът не е обременен с ограничени вещни права или залози; не е предмет на имуществени искиове и претенции от трети лица; не представлява отчужден недвижим имот от бивши частни собственици или кооперации; не е предмет на договор за наем, аренда или за съвместна дейност. Видно от Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот изх.Нв 20 от 01.03.2023 година на Служба по вписванията при Районен съд град Исперих се установява за периода 13.02.2013 година до 13.02.2023 година е вписан АЧОС вх.рег. N 5400 от 16.01.2023 година, Акт 72, том 1, дело 49/2023г., Вх. Рег №72 от 18.01.2023 г.

Обектът към момента на изготвяне на анализа не е включен в капитала и не представлява имущество на общинско предприятие или търговско дружество. В него не работят лица по трудови договори. Обектът се предлага за продажба без търговско или друго обзавеждане.

II. РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ

Съгласно чл.6, ал.1 от Закона за общинската собственост на одържавени имоти изискванията за обезщетяване по чл.2 и 3 от този закон с посочване на избрания начин за обезщетяване се подават в едногодишен срок от влизането му в сила (Държавен вестник бр. 107/18.11.1997 г.) и този срок изтече на 22.11.1998 г. Видно от представеното удостоверение на община Самуил №189/15.02.2023 г., че до момента на изготвянето на настоящия анализ НЕ СА НАЛИЦЕ И НЕ СА ЗАЯВЕНИ РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ върху обекта.

III. СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИТЕ ПРОУЧЕНИТЕ ДОКУМЕНТИ:

Обектът не е предмет на договор за съвместна дейност;
Обектът не е предмет на имуществени искове и претенции от трети лица;

В обекта не работят лица на трудов договор.

Съгласно Удостоверение на Община Самуил изх.№190 от 15.02.2023 година по време на експлоатацията на обекта НЕ СА НАНЕСЕНИ щети на околната среда. Обектът се намира в с.Здравец и до него има изградени водопровод и ел.захранване. Липсват данни в резултат на минали действия и бездействия при експлоатацията на обекта да са налични нанесени щети върху околната среда.

Спрямо обекта не са налице други имуществени права и задължения.

Няма данни за ползването на обекта и извършването на дейност, подлежащи на концесиониране.

В обекта за приватизация няма ел.съоръжения на "Електроразпределение север" гр.Варна.

IV. ИЗВОДИ И ПРЕПОРЪКИ

Обектът на анализ урегулиран поземлен имот с идентификатор 30630.40.347 с площ от 40 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: „За автогара, автоспирка“, ведно с построения в имота самостоятелен обект –едноетажна масивна сграда с идентификатор 30630.40.347.1 със застроена площ от 28 кв.м. с предназначение: „Друг вид обществена сграда“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград, одобрени със Заповед РД-18-41/31.08.2005 г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: с.Здравец, община Самуил, област Разград, ул.“Гео Милев“ №71. Граници на поземления имот: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73, съгласно АЧОС №5400/16.01.2023 г.

Актът за общинска собственост е вписан съобразно изискванията на чл.58 от Закона за общинската собственост. Това е вписване на основание чл.34, ал.8 от Закона за общинската собственост и дава възможност да се извършат разпоредителни действия с тези общински имоти, актовете за които са вписани по съответния ред в Служба по вписванията гр. Исперих. Липсва документ относно строежа на сградата. Новият собственик ще има право да извършва строителни и други дейности в имота си при спазване на нормативните изисквания за безопасна експлоатация на енергийни обекти и след съгласуване с енергийното предприятие. Новият собственик да развива дейност, отговаряща на санитарно — хигиенните норми и опазване на околната среда.

От анализа на предоставената и проучена документация и предвид на липсата към момента на изготвяне на настоящия правен анализ на реституционните претенции; на липсата на залози, намирам, че не са налице пречки за извършване на приватизация на обекта по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол.

Приложение: Удостоверение изх.Нв 189, 190 от 15.02.2023 година,
Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот изх.Нв 20
от 01.03.2023 година на Служба по вписван та при Районен съд град Исперих .

Изготвил:
Адв. Нергин Хамдиев
Юрист



ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ

за общински нежилищен имот, невключен в имуществото на търговско дружество

Поземлен имот с идентификатор 30630.40.347 – застроен с площ от 40 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За автогара, автоспирка, ведно с построения в имота самостоятелен обект –едноетажна масивна сграда с идентификатор 30630.40.347.1 със застроена площ от 28 кв.м. с предназначение: Друг вид обществена сграда по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград, одобрени със Заповед РД-18-41/31.08.2005 г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: с.Здравец, община Самуил, област Разград, ул.“Гео Милев“ №71. Граници на поземления имот: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73, съгласно АЧОС №5400/16.01.2023 г.

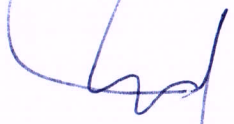
Април 2023 г.

Настоящият информационен меморандум е изготвен от „АПРЕЙЗЪРС ПЛЮС“ ЕООД, ЕИК 203229419 и адрес на управление: гр. София 1756, район р-н Студентски, ул. Св. Климент Охридски No 16, ет. 15, офис 3 представлявано от управителя –Павлин Емилов Колев със сертификат №100102137 от 12.12.2011 год. за оценителска правоспособност: недвижими имоти; сертификат №300100817 от 17.11.2014 год. за оценителска правоспособност: машини и съоръжения; сертификат №810100506 от 25.10.2017 год. за оценителска правоспособност: земеделски земи и тръйни насаждения, издаден от Камарата на независимите оценители в Република България, на основание договор №89/2023 г.

Информационният меморандум е изготвен във връзка с приватизационна продажба на общински нежилищен имот, невключен в имуществото на търговски дружества: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 30630.40.347 – застроен с площ от 40 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: „За автогара, автоспирка“, ведно с построения в имота самостоятелен обект – едноетажна масивна сграда с идентификатор 30630.40.347.1 със застроена площ от 28 кв.м. с предназначение: „Друг вид обществена сграда“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград, одобрени със Заповед РД-18-41/31.08.2005 г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: с.Здравец, община Самуил, област Разград, ул.“Гео Милев“ №71. Граници на поземления имот: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73, съгласно АЧОС №5400/16.01.2023 г. и отразява състоянието на обекта към месец март 2023 г.

Меморандумът е предназначен да представи на лицата, заявили интерес за участие в приватизацията по Закона за приватизацията и следприватизационен контрол изискуемата задължителна информация за правното, финансово – икономическото, техническото и екологично състояние на обекта.

Информацията, обобщена в настоящия меморандум, както и направените изводи се основават на официални документи, както и на друга писменна информация, представена от община Самуил.



.....
Изготвил: Павлин Колев

Приел:.....
инж.Джевдет Азис
Кмет на община Самуил

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 30630.40.347 – застроен с площ от 40 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: „За автогара, автоспирка“, ведно с построения в имота самостоятелен обект – едноетажна масивна сграда с идентификатор 30630.40.347.1 със застроена площ от 28 кв.м. с предназначение: „Друг вид обществена сграда“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград, одобрени със Заповед РД-18-41/31.08.2005 г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: с.Здравец, община Самуил, област Разград, ул.“Гео Милев“ №71. Граници на поземления имот: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73, съгласно АЧОС №5400/16.01.2023 г.

1.МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение: Настоящият имот предмет на оценката се намира в с.Здравец, ул.“Гео Милев” №71, община Самуил, област Разград. Имота е бивша автоспирка, млекосъбирателен пункт и смесен магазин. Разположен в жилищен район на 500 м южно от центъра на селото. Съгласно Единия класификатор на административно – териториалните единици с.Здравец е седма категория. Населението наброява около 370 души по данни на ГРАО, отстои на 30 километра от областния център, 17 километра до общинския център Самуил и 12 километра до общинския център гр. Исперих

Основна характеристика на населеното място: село Здравец е с площ от 12,671 кв.м. и основен поминък е земеделието. Село Здравец е добре развит – разполага с 2 хранителни магазини, читалище, джамия, детска градина.

Сграден фонд: Имотът се намира на главния път към с.Пчелина, община Самуил със смесено застрояване административни, търговски и жилищни сгради, строени основно през 60-те и 70 – те години на миналия век. В близост се намира сградата на читалището, сгради на кметство и поща, търговски магазини.

Екология: Екологичната обстановка в с.Здравец е много добра. В района традиционно се развива селското стопанство. Село Здравец е с 282 м. надморска височина. В микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации.

Транспорт: Транспортната достъпност до имота е добра- до него се достига по улица „Гео Милев“, която е централна за района улица, с асфалтова настилка в добро състояние. Състоянието на пътищата и уличната мрежа до него са в много добро състояние. До с.Здравец има автобуси до областния център гр.Разград и гр.Исперих.

Инженерна инфраструктура: Инженерната инфраструктура е изградена с основните елементи – водопровод, канализация, електрификация, улична мрежа и тротоари. В имота е прекъсната ел. инсталацията и водоснабдяването.

ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ.

Предмет на приватизационна продажба е поземлен имот с идентификатор 30630.40.347 – застроен с площ от 40 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За автогара, автоспирка, ведно с построения в имота самостоятелен обект –едноетажна масивна сграда с идентификатор 30630.40.347.1 със застроена площ от 28 кв.м. с предназначение: Друг вид обществена сграда по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград, одобрени със Заповед РД-18-41/31.08.2005 г. на Изпълнителен директор на АК. Адрес на поземления имот: с.Здравец, община Самуил, област Разград, ул.“Гео Милев“ №71. Граници на поземления имот: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73, съгласно АЧОС №5400/16.01.2023 г.

Имотът е частна общинска собственост. Теренът е равен и не е ограден с ограда. Сградата е построена в имота е построена през 1997 г. до около 2000 г. е функционирала като млекопункт и смесен магазин. Конструкцията е масивна, тухлени носещи зидове от дребно размерни тухли стомано - бетонови пояси над тях и стомано - бетонова плоча. Външно фасадите са измазани с пръскана варо-циментова мазилка, която в по – голямата част е паднала. През последните 20 години сградата е била подложена на влиянието на външните атмосферни условия. Не е ползвана и не е ремонтирана.

Обектът основно се състои от коридор и едно помещение, но към момента те са в лошо експлоатационно състояние и са загубили своята функционалност.

Подът на помещенията е мозайка и циментова замазка. Стените и таваните са били измазани и боядисани, но към момента мазилката е силно амортизирана и подкожухена, като на места е паднала. Част от стените са били облицовани с фаянсови плочи, които са напукани и част от тях са паднали. Дограмата на вратите и прозорците дървена и е изцяло амортизирана. Външните и вътрешни врати и крилата на прозорците и остъкляването почти напълно липсват. В сградата е била изградена ВиК мрежа, съответно санитарни възли и ел.инсталация, но към момента напълно липсват.

След продажба на имота бъдещият купувач може да осигури и извърши необходимите действия за възстановяване на ел. подаването и ВиК съоръженията. Сградата е в добро конструктивно състояние – не се забелязват пукнатини и места със загуба на устойчивост на носещи елементи. Покривът се нуждае от възстановяване. В санитарно-хигиенно отношение е напълно негодна за експлоатация. Нуждае се от ремонтни дейности в съответствие с бъдещето ѝ предназначение.

Характеристики на имота:

Вид и предназначение	бивша автоспирка (млекопункт и смесен магазин)
Конструкция	масивна
Година на строителство	1997 год.
Продължителност на ползване:	
Обща продължителност	2050 год.
Срок на експлоатация	3 год.
Остатъчен живот	27 год.

Забележка: Общия срок на годност на сградата е намален поради факта, че сградата не се поддържа и руши в резултат на атмосферно влияние и вандалски прояви.

Параметри на оценявания имот:

Обща застроена площ сгради 28 м²
Обща площ на имота 40 м²

Граници на имота:
30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73

3.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СЪСТОЯНИЕТО И ИЗСЛЕДВАНЕ ПОТЕНЦИАЛА НА ИМОТА

Сградата от изграждането ѝ и въвеждането ѝ в експлоатация е функционирала по предназначение като автоспирка, млекопункт и смесен магазин. Същата не функционира все още като спирка за автотранспорт и не функционира като търговски обект. Били са обект на вандалски прояви и подложени на агресивно влияние на външни климатични фактори. В санитарно- хигиенно отношение е негодна за експлоатация. Нуждае се от ремонтни дейности, основен ремонт и възстановяване в съответствие с бъдещето ѝ предназначение.

Най- вероятния бъдещият потенциал за развитие на имота е да запази предназначението си като сграда за обществено ползване и/или производствено-складови дейности.

Приложение: 6 бр. снимки.

Дата на доклад: 4.4.2023
Оценител: инж. Павлин Колев
Тел.: 0898550545
E-mail: office@ocenitel.bg

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: ПИ с ид. 30630.40.347, ведно с построената в него сграда с ид. 30630.40.347.1

Местоположение: община Самуил, с. Здравец, п.к. 7437, "ГЕО МИЛЕВ"

Начин на използване към
момента на оценка: сграда

Възложител: Община Самуил

Цел на оценката: Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот

Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Документ (№, дата,
издадена от):

ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

Поземлен имот с ид. 30630.40.347, със ЗП от 40 кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За автогара, автоспирка, ведно с построения в имота: едноетажна масивна сграда с ид. 30630.40.347.1 със ЗП от 28 кв.м. с предназначение: Друг вид обществена сграда по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград.

II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност“ е: „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“.

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

Сравнителен метод - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	Стойност в Лева	Стойност в Евро	Тежест
Метод на сравнителната стойност	5 047	2 580	100%
Пазарна Стойност	5 000	2 600	

Подробните изчисления на оценителя са дадени в Таблицы - Приложение №1

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	ЛЕВА	лв./ кв.м	ЕВРО	€ / кв.м
Пазарна Стойност	5 000	178,57	2 600	92,86
в т.ч.:				
ПИ с ид. 30630.40.347	227	5,67	116,06	2,90
Сграда с ид. 06481.109.873.1	4 773	170,46	2 483,94	88,71

Определените в оценката пазарни и стойности и използваните величини при изчисляването им са без ДДС.

Срок на 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са валидност на оценката: настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

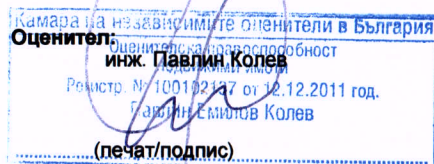
ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключениеята на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

- Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
 - както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и
 - ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
 - полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
 - към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
 - при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.



Обект на оценяване:	ПИ с ид. 30630.40.347, ведно с построената в него сграда с ид. 30630.40.347.1
Местоположение:	община Самуил, с. Здравец, п.к. 7437, "ГЕО МИЛЕВ"

Дата на доклад:	4.4.2023
-----------------	----------

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Текуща година: 2023

№. Обект на оценяване	Площ кв.м.		Цена на СМР за 1-ца площ €/м2	Стойност като нова	Обезценяване					Стойност		Стойност на кв.м.	
	ЗП	РЗП			Физическа	Функционална	Икономическа	Общо					
1 Сграда с ид. 06481.109.873.1	28,00	28,00	256	7 158	42,6%	10,0%	33,3%	65,6%	4 694	4 820	2 464	172,13	88,01
Общо		28,00	28,00		7 158				4 694	4 820	2 464		
ЗЕМЛ/ Право на строеж													
		Площ кв.м.											
ПИ с ид. 30630.40.347		40											

Вещна стойност	5 047	2 580	180,25	92,14
----------------	-------	-------	--------	-------

Обект на оценяване:	ПИ с ид. 30630.40.347
Местоположение:	община Самуил, с. Здравец, п.к. 7437, "ГЕО МИЛЕВ"
Възложител:	Община Самуил

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Дата	апр.23	апр.23	апр.23	апр.23
Площ на парцела, в м2	40,00	450	4 672	3 500
Продажна/офертна цена в евро		1 790	14 316	9 203
Продажна/офертна цена Евро/квм		3,98	3,06	2,63
Вид аналог		оферта	оферта	оферта
Корекция %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корекция стойност		-€ 0,40	-€ 0,31	-€ 0,26
Коригирана цена		€ 3,58	€ 2,76	€ 2,37
Местоположение	с. Здравец	с. Пороище	с. Ушинци	с. Ушинци
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 3,98	€ 3,06	€ 2,63
Вид и състояние		незастроен парцел	незастроен парцел	незастроен парцел
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 3,98	€ 3,06	€ 2,63
Коригирана цена		€ 3,6	€ 2,8	€ 2,4
Нетна корекция	абсолютна сума	-€ 0,40	-€ 0,31	-€ 0,26
	процент	-10%	-10%	-10%
Площ на парцела, в м2	40,00			
ПС на имота в (€/кв.м)	2,90			
ПС на имота в евро	116			
Стойност в лева	227			
Курс	1,95583			
Дата	4.апр.23			

АНАЛОГ 1	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Пороище Квадратура: 450 кв.м Регулация: ДА
Източник	https://www.olx.bg/ad/partsel-CID368-ID3xy84.htm#129be12d73
АНАЛОГ 2	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Ушинци Квадратура: 4672 кв.м Регулация: ДА
Източник	https://www.olx.bg/ad/prodava-dvorno-mvasto-v-s-ushintsi-CID368-ID85PvP.htm#129be12d73
АНАЛОГ 3	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Ушинци Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА
Източник	https://www.imot.bg/pgqi/imot.cgi?act=5&adv=1r146108713802511&slink=59eybt&f1=1



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА САМУИЛ

БУЛСТАТ 000505928

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС



ОБЛАСТ РАЗГРАД

Служба по вписванията гр. Искерих

Вх. рег. № 72 / 18.06.23 г.

Акт № 50 том 1 / дело № 79 / 2023 г.

Партидна книга: том 57196 стр. 57197

Имотна партида 26 бх 72

Д.Т. - кв. № 20 г.

Служба по вписванията



АКТ № 5400

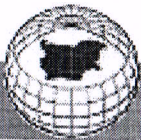
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I

Досие 5400

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.01.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – застроен с идентификатор 30630.40.347 (тридесет хиляди шестстотин и тридесет/точка/четиридесет/точка/триста четиридесет и седем) с площ от 40 (четиридесет) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За автогара, автоспирка, ведно с построената в имота самостоятелен обект - едноетажна масивна сграда с идентификатор 30630.40.347.1 (тридесет хиляди шестстотин и тридесет/точка/четиридесет/точка/триста четиридесет и седем/точка/едно) със застроена площ от 28 (двадесет и осем) кв.м. с предназначение: Друг вид обществена сграда по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Здравец, община Самуил, област Разград одобрени със Заповед РД-18-41/31.08.2005 г. на Изпълнителен директор на АК.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Адрес на поземления имот: с. Здравец, община Самуил, област Разград, ул.“Гео Милев“ №71.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	655,10 (шестстотин петдесет и пет лева и десет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №349/20.04.2007 г., Акт за частна общинска собственост №24, том III, дело №453/2007 г., Вх.рег. №687 вписан на 03.05.2007 г., издаден от Служба по вписванията към Агенция по вписванията гр.Исперих.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ : Гл. специалист „ОСКГ“ Халисе Емин Халид	 /Подпис/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Имотна партида №6706F704	



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РАЗГРАД

п.к. 7200, ул. "БУЗЛУДЖА" №2, ет.6 и 7, 084/661355,
razgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-28398-13.01.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 30630.40.347

С. Здравец, общ. Самуил, обл. Разград

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-41/31.08.2005 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
28.03.2018 г.

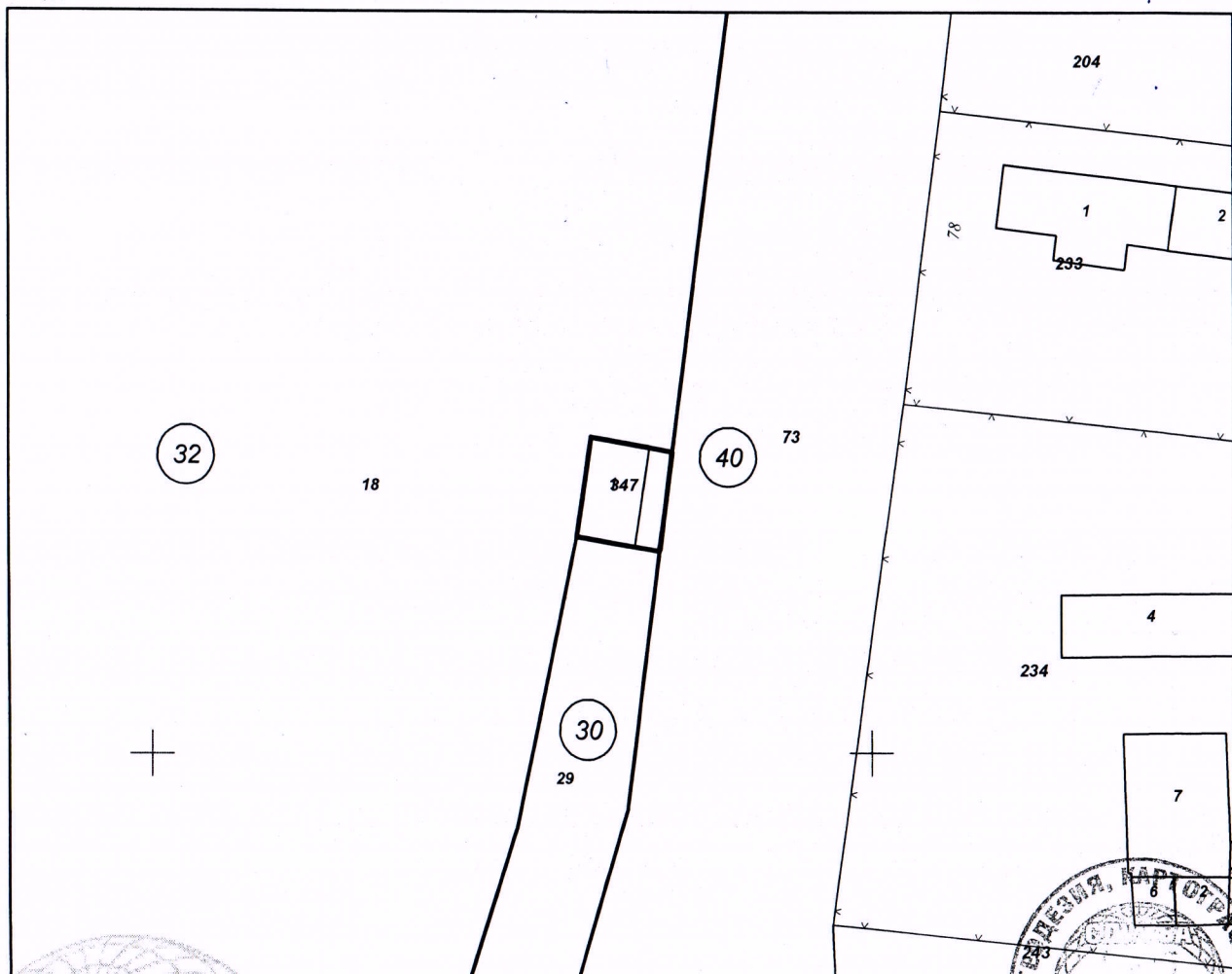
Адрес на поземления имот: **с. Здравец, "ГЕО МИЛЕВ"**

Площ: **40 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За автогара, автоспирка**

Координатна система ККС2005



М 1:500

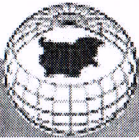
Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Скица № 15-28398-13.01.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-20410-13.01.2023 г.

Хюсеин Реджеб ОЗЛ Самуил

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Съсед: 30630.32.18, 30630.30.29, 30630.40.73

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Ид. част 1/1, площ 40 кв. м от правото на собственост

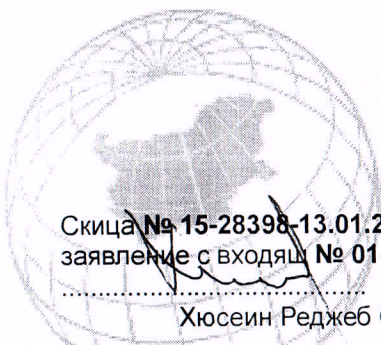
Акт за частна общинска собственост № 24 том 3 рег. 687 от 03.05.2007г., издаден от Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **30630.40.347.1**: застроена площ **28 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид обществена сграда**



Скица № 15-28398-13.01.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-20410-13.01.2023 г.

Хюсеин Реджеб ОЗЛ Самуил



ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000032 / 13.01.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706F704, находящ се в 7437 с.ЗДРАВЕЦ ул.ГЕО МИЛЕВ N: 71, планоснимачен номер 30630 от квартал 40, УПИ парцел 347 одобрен през 2005 г. , идентификатор на поземления имот 30630.40.347 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Други нежилни обекти , ет. 1 идентификатор: 30630.40.347.1	28,00		1/1	612,80	612,80
Земя идентификатор: 30630.40.347	40,00		1/1	42,30	42,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 655.10 лв. словом
ШЕШТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 655.10 лв. словом
ШЕШТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 10 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата -
собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА САМУИЛ - собственик	000505928	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2023 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6706000032/13.01.2023 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 13.01.2023 г.

Подпис:

Издам: Недим Нихат Идириз
Специалист МДТ

