REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+ 359 + 0537/2 3466
Fax:: + 359 + 0537 / 2 40 10
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359+ 0537 /2 3466
Факс: + 359 + 0537 /2 40 10
Факс:+359+0537/95530
Зам кмет :
телефон +359 + 0537 /2 22 66
+359 + 0537 /2 22 45

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. Н О В И П А З А Р

ОБЩИНА Нови пазар
Изх № 08-01-74
13.05. 2022 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-114
13.05. 2022 г.
П.К. 9900

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Вземане на решение за разпореждане с поземлен имот - частна общинска собственост с идентификатор ПИ 52009.501.546 по КК и КР на гр. Нови пазар, ул. „Сливница" № 40

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на поземлен имот в урбанизираната територия на гр. Нови пазар, ул. „Сливница" № 40, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване", съставляващо ПИ с идентификатор 52009.501.546 по КККР на гр. Нови пазар, с площ от 316,00 кв.м. (триста и шестнадесет квадратни метра) към който имот е заявен интерес от потенциален купувач.

Характеристика на имотите:

Поземлен имот с идентификатор 52009.501.546 с площ от 316,00 кв.м. (триста и шестнадесет квадратни метра) е частна общинска собственост, отреден за нискоетажно жилищно строителство.

За имота има съставен акт за частна общинска собственост № 2256 от 14.11.2014 год.

За имота е възложена и представена оценка, извършена от оценител на имоти в размер на 3 160,00 (три хиляди сто и шестдесет лева) лева, без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 2 054,00 лв. (две хиляди петдесет и четири лева).

Причини за разпореждане с имота:

Заявено желание от потенциален купувач и постъпване на средства в бюджета на Община Нови пазар.

Начин за разпореждане с имота: Провеждане на процедура по реда на гл. V от НОС – публичен търг с явно наддаване.

Предвид гореизложеното предлагам на Вашето внимание проект за

Р Е Ш Е Н И Е :

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 35, ал.1 от ЗОС, чл. 8, ал. 9 от ЗОС и чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от НОС в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА – ОбС – Нови пазар

Р Е Ш И :

1. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2022 год., приета с Решение № 398-39/07.04.2022 год. на Общински съвет Нови пазар, в частта на имоти, определени за продажба (раздел IV, буква „Б“, точка 3 *„Общински дворни места“* със следния имот: поземлен имот с идентификатор 52009.501.546 по КККР на гр. Нови пазар, с площ от 316,00 кв.м. (триста и шестнадесет квадратни метра), с НТП „Ниско застрояване”

2. Определя общински поземлен имот с идентификатор 52009.501.546 с площ от 316,00 кв.м. за продажба по реда на глава V от НОС- провеждане на публичен търг с явно наддаване.

3. Приема начална тръжна цена за имота в размер на 3 160,00 (три хиляди сто и шестдесет лева) лева, без ДДС.

4. Възлага на кмета на община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имота.

ЗЛАТИНА ТАСКОВА
За Кмет на Община Нови пазар
/Зап. №375 от 01.04.2020 год./

Съгласувал:
Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП”

Проверил:
Йордан Миленов, юрисконсулт

Изготвил :
Аян Мехмедов, специалист „ОС”

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Румен Панайотов
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ Вх.Рег.№ 4951

Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 4979 от 18.11.2014 г.
Акт № 180 том 15 дело № 1209 /2014 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Николай Недялков
/име и фамилия/

АКТ № 2256

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2256
Досие 2256

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.11.2014 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – урбанизирана територия с НТП „Ниско застрояване"с площ от 316 кв.м /триста и шестнадесет квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар, ул. „Сливница" №40, Поземлен имот с идентификатор 52009.501.546 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД -18-18 от 25.03.2010 г. на ИД на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 52009.501.547, 52009.501.548, 52009.501.545 и 52009.501.531.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2054,00 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №637/30.09.2004 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от кмета на община Нови пазар.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС" /подпис/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

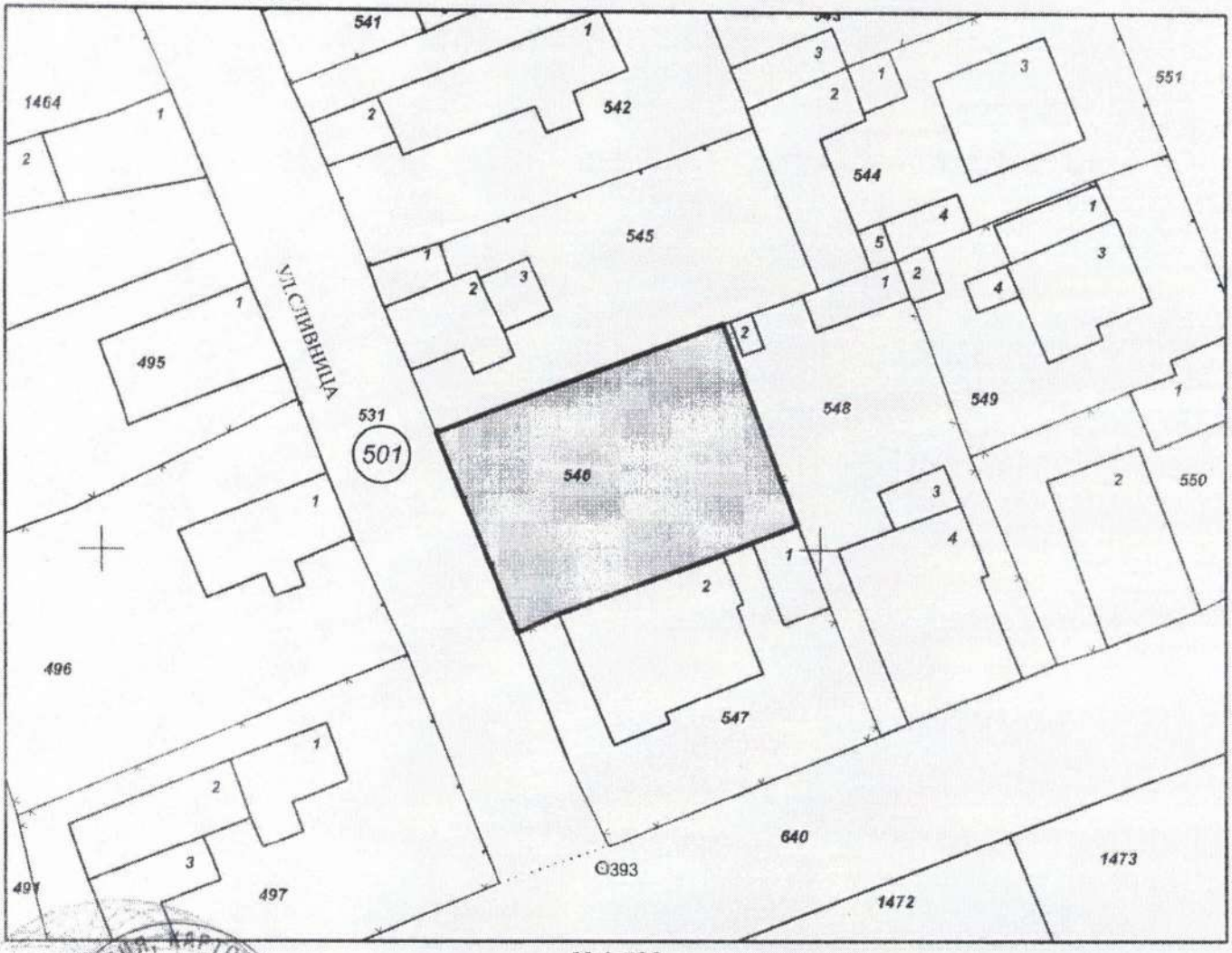
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-494729-10.05.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.501.546**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 10.05.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. СЛИВНИЦА № 40**
Площ: **316 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **461, квартал: 17, парцел: XII**

Скица **№ 15-494729-10.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-252954-09.05.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

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

Съседи: **52009.501.547, 52009.501.548, 52009.501.545, 52009.501.531**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 18 том 15 рег. 4979 дело 1807 от 18.11.2014г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-494729-10.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-252954-09.05.2022 г.**
.....
ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.501.546 с площ 316 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, ул. „Сливница“ № 40

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Куцаров, независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти

Дата: май 2022 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

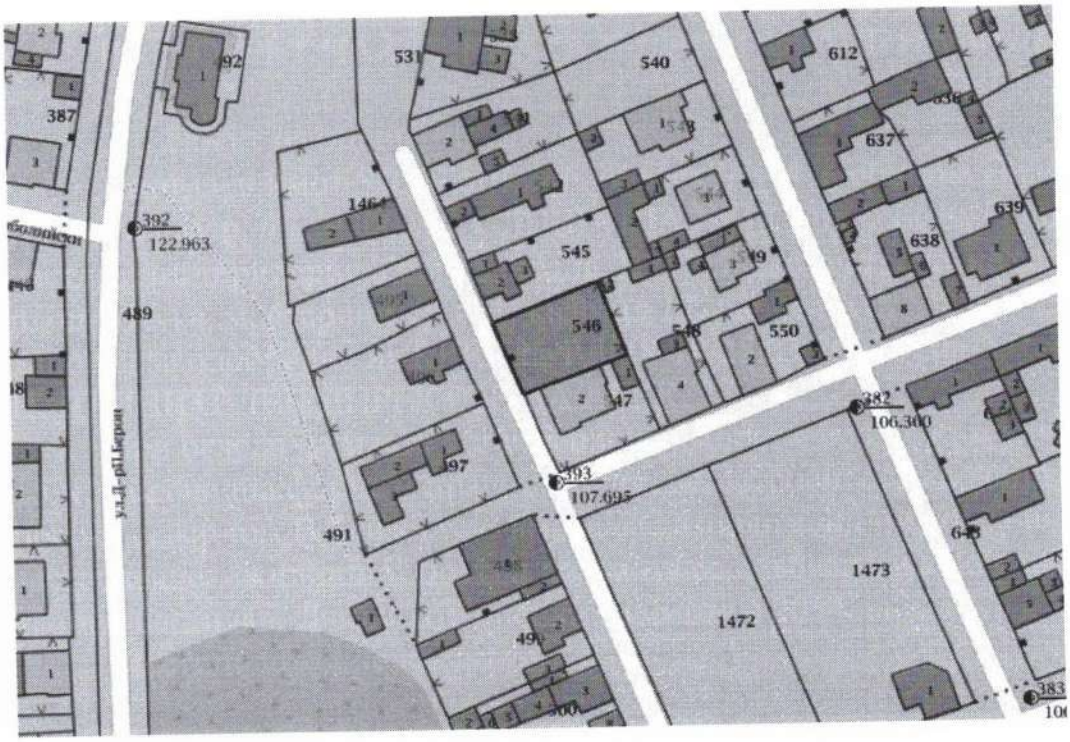
II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.501.546, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. СЛИВНИЦА № 40, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 316 кв. м, стар номер 461, квартал 17, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 15 м, с правилна форма – правоъгълник, незастроен, с лека денивелация в посока север-юг. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица без трайна настилка. Данъчната оценка на имота е 2054 лв.

Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода н пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания имот.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

Извод: Пазарната стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Методът на пазарните аналози се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	316
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	3160

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

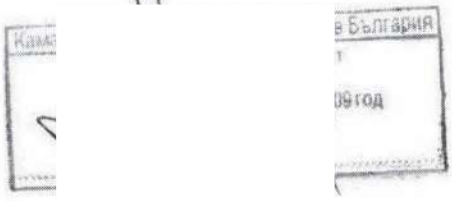
3 160 лв (три хиляди сто и шестдесет лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето - май 2022 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 2011 г.
2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и стандартите за оценка.



Независим оценител: .....

(инж. Симеон Куцаров)

Приложение № 1 - Пазарни аналози за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: http://: km-dimitrov.imot.bg публикувана в 20:03 часа на 13 февруари, 2020 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158161702511258&slink=7styyd&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: http://: km-dimitrov.imot.bg публикувана в 21:53 часа на 20 април, 2021 год.

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161894481028199&slink=7styyd&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:** За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: http://: km-dimitrov.imot.bg публикувана в 22:04 часа на 2 декември, 2021 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847547928056&slink=7stz98&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: http://: dom.imot.bg публикувана в 14:40 часа на 8 февруари, 2021 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000800/10.05.2022

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТ

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

ул. СЛИВНИЦА №40 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.501.546 планоснимачен No: 461 УПИ No: 17 Квартал: 12 площ земя: 316.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О Земя		52009.501.546
Описание:		
Общо кв./м.		
316.00		

Данъчна оценка към дата: 10.05.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2054.00
/две хиляди петдесет и четири лева/
За собственика: 2054.00
/две хиляди петдесет и четири лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О Земя		1.0000	2054.00	2054.00	316.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2022, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	2054.00

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР - Собственик Партида:
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

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, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО000800/10.05.2022

Настоящото се издава, [redacted]

Орган по приходите .[redacted]

/Бетина [redacted] /Петрова /