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

ОБЩИНА Нови пазар
Изх № 08-01-95
21.06. 2022 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
21.06. 00-150
2022 г
ПК 9900

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

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 52009.501.336 по КК и КР на гр. Нови пазар.

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на празно дворно място - поземлен имот в урбанизираната територия на гр. Нови пазар, с начин на трайно ползване „За друг вид застрояване", съставляващо ПИ с идентификатор 52009.501.336 по КККР на гр. Нови пазар, с площ от 320,00 кв.м. (триста и двадесет квадратни метра), към който имот е заявен интерес от потенциален купувач.

Характеристика на имотите:

Поземлен имот с идентификатор 52009.501.336 с площ от 320,00 кв.м. (триста и двадесет квадратни метра) е частна общинска собственост, отреден за нискоетажно жилищно строителство.

За имота има съставен акт за частна общинска собственост № 2935 от 19.05.2022 год.

За имота е възложена и изготвена експертна оценка, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост, извършена от лицензиран оценител на недвижими имоти, необходима за провеждане на процедура за продажба по реда на Закона за общинската собственост, която оценка би могла да се използва, като стойност за бъдеща продажба на ПИ 52009.501.336 с площ от 320,00 кв.м. (триста и двадесет квадратни метра). Пазарната стойност е оценена в размер на 3 200,00 лв. (три хиляди и двеста лева), без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 2 080,00 лв. (две хиляди и осемдесет лева).

В програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост в община Нови пазар 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" (приложение №10)*, поземлен имот с идентификатор 52009.501.336 по КККР на гр. Нови пазар не е предвиден за продажба, което налага неговото допълване.

Причини за разпореждане с имота:

Предвид факта, че описания имот не се използва за нуждите на община Нови пазар и заявеното желание за закупуване на имота, с което ще постъпят средства в бюджета на община Нови пазар е целесъобразно решението за неговата продажба.

Начин за разпореждане с имота: Разпоредителна сделка с имота следва да се извърши по реда на глава V от Наредба за общинска собственост – публичен търг с явно наддаване.

Предвид гореизложеното предлагам Общински съвет да обсъди и вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е :

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал.1 от ЗОС, чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от НОС и 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“(приложение №10)* със следния имот: поземлен имот с идентификатор 52009.501.336 по КККР на гр. Нови пазар, с площ от 320,00 кв.м. (триста и двадесет квадратни метра), с НТП „За друг вид застрояване”

2. Определя общински поземлен имот с идентификатор 52009.501.336 с площ от 320,00 кв.м. (триста и двадесет квадратни метра) 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 3 200,00 (три хиляди и двеста лева) лева, без ДДС.

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

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

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

Проверил: Йордан Миленов, юрисконсулт

Изготвил : Аян Мехмедов, специалист „ОС”

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ 2ВВ-1395
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 1406 от 23-05-2022 г.
Акт № 154 том 4 дело № 773/22 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

Служба по вписванията НОВИ ПАЗАР

А К Т № 2935

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2935
Досие 2935

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.05.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "За др. вид застрояване" с площ от 320 кв.м. /триста и двадесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.501.336 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.501.223, 52009.501.88, 52009.501.80, 52009.501.335
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2080.00 лв/две хиляди и осемдесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН [redacted] МЕХМЕДОВ Специалист "Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

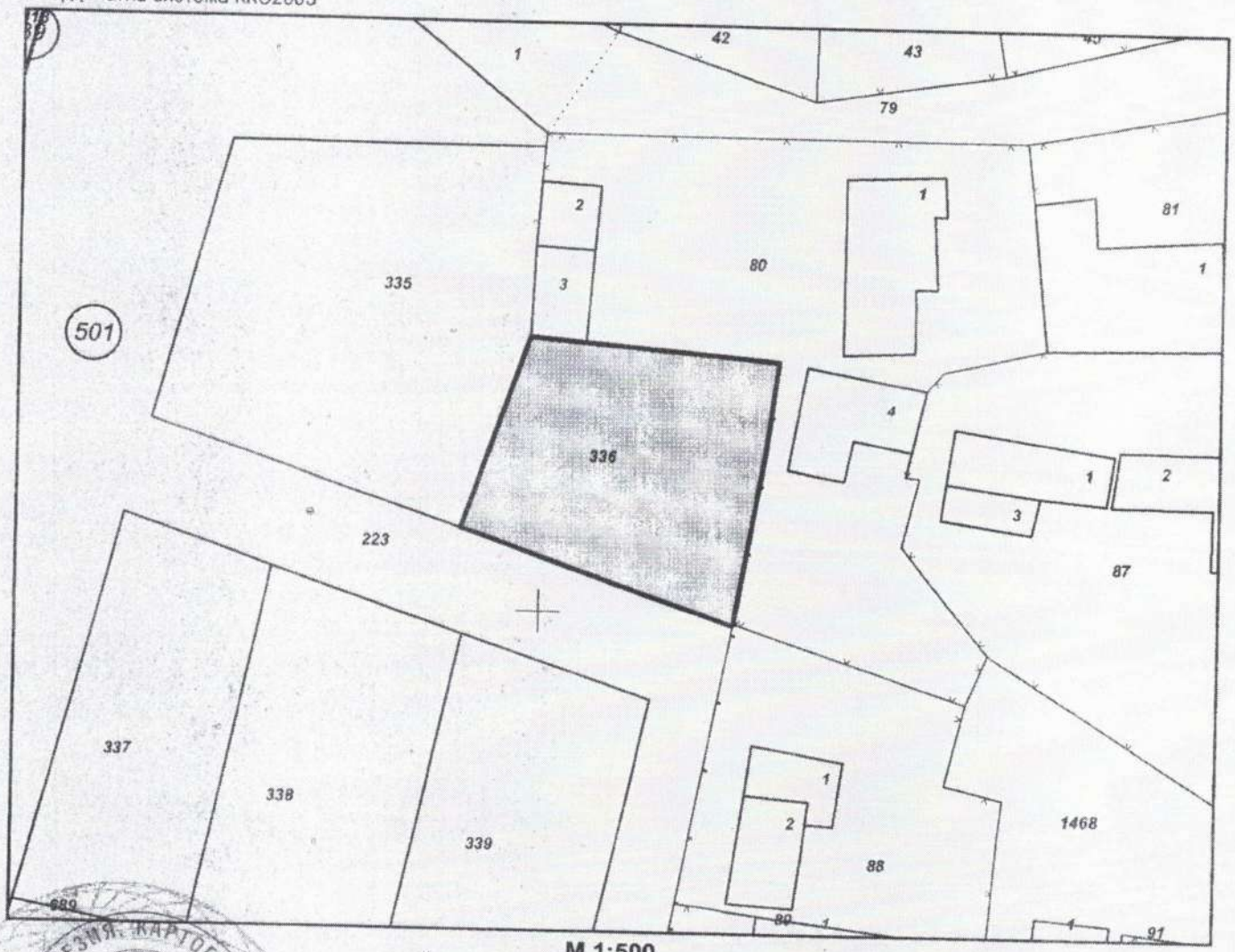
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-533849-18.05.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.501.336**

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: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. БЕЗ АДРЕС**
Площ: **320 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 193, парцел: II**

Скица **№ 15-533849-18.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-275822-18.05.2022 г.**
.....

ИВАЙЛО [illegible] 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

ACAD@CADASTRE.BG ; WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.501.223, 52009.501.88, 52009.501.80, 52009.501.335**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Липсва информация от 0000г.

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

ИЗПЪЛНИТЕЛНА АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Скица № 15-533849-18.05.2022 г. издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-275822-18.05.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000839/18.05.2022

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 БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

/ гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.501.336 УПИ No: 2 Квартал: 193 площ земя: 320.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
О	Земя	52009.501.336
Описание:		
Общо кв./м.		
320.00		

Данъчна оценка към дата: 18.05.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
За целия имот: 2080.00
/две хиляди и осемдесет лева/
За собственика: 2080.00
/две хиляди и осемдесет лева/

No	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	2080.00	2080.00	320.00

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	2080.00

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:ДО000839/18.05.2022

Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по приходите .....

/ Ветина Петрова /

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.501.336 с площ 320 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: юни 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

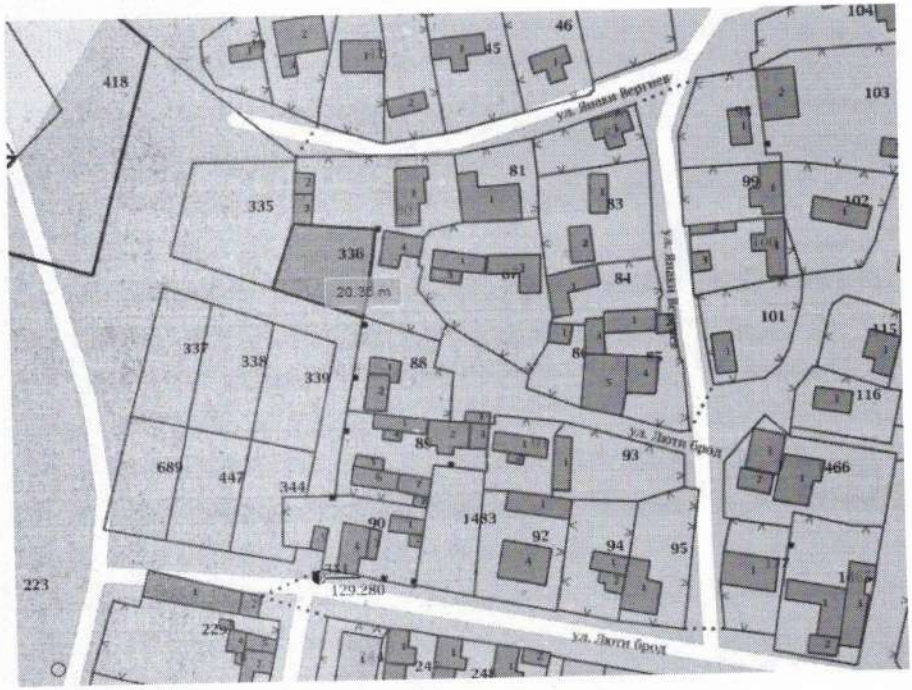
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.501.336, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. БЕЗ АДРЕС, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 320 кв. м, квартал 193, парцел II, 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 20 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица без трайна настилка, от ул. „Янаки Вергиев“.

Данъчната оценка на имота е 2080 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 анализи 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 анализи.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

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	320
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	3200

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:

3 200 лв (три хиляди и двеста 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 - юни 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
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
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.:
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. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1