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.№ 08-01-96
21. 06. 2022 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-131
21.06. 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 27471.50.194 по КК и КР на с. Енево, ул. „Иван Вазов" № 7

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на празно дворно място - поземлен имот в урбанизираната територия на с. Енево, ул. „Иван Вазов" № 7, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване", съставляващо ПИ с идентификатор 27471.50.194 по КККР на с. Енево, с площ от 743,00 кв.м. (седемстотин четиридесет и три квадратни метра), към който имот е заявен интерес от потенциален купувач.

Характеристика на имотите:

Поземлен имот с идентификатор 27471.50.194 с площ от 743,00 кв.м. (седемстотин четиридесет и три квадратни метра) е частна общинска собственост, отреден за нискоетажно жилищно строителство.

За имота има съставен акт за частна общинска собственост № 2949 от 10.06.2022 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 27471.50.194 с площ от 743,00 кв.м. (седемстотин четиридесет и три квадратни метра). Пазарната стойност е оценена в размер на 2 972,00 лв. (две хиляди деветстотин седемдесет и два лева), без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 1 694,00 лв. (хиляда шестстотин деветдесет и четири 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 27471.50.194 по КККР на с. Енево 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 27471.50.194 по КККР на с. Енево, с площ от 743,00 кв.м. (седемстотин четиридесет и три квадратни метра), с НТП „Ниско застрояване"

2. Определя общински поземлен имот с идентификатор 27471.50.194 с площ от 743,00 кв.м. (седемстотин четиридесет и три 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 2 972,00 (две хиляди деветстотин седемдесет и два 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"

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

ВЗР 1657

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията: 15-06-2022
Вх. Рег. № 1076 от ..... 2022 г.
Акт № 111 том 5 дело № 893/22 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

АКТ № 2949

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР

Регистър 2949
Досие 2949

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.06.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост ,§ 42 ПЗР на ЗИДЗОС, Заповед № 192 от 23.03.2001 год. на Обл. управител - Шумен.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" от 743 кв.м. /седемстотин четиридесет и три кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ЕНЕВО, поземлен имот с идентификатор 27471.50.194 по КК и КР с. ЕНЕВО, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-49/15.11.2005г. на ИД на АГКК , Иван Вазов. №7
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	27471.50.193, 27471.50.349, 27471.50.195, 27471.50.353
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1694.00 лв/хиляда шестстотин деветдесет и четири лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 924 / 28.04.1989 г.

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 , МЕХМЕДОВ Специалист "Общинс
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

С Реш. № 9 от 18.01.2022 год на Районен съд – Нови пазар, отстъпеното право на строеж в полза на Милен Маринов с Договор № 801/1989 год. е погасено по давност.

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН

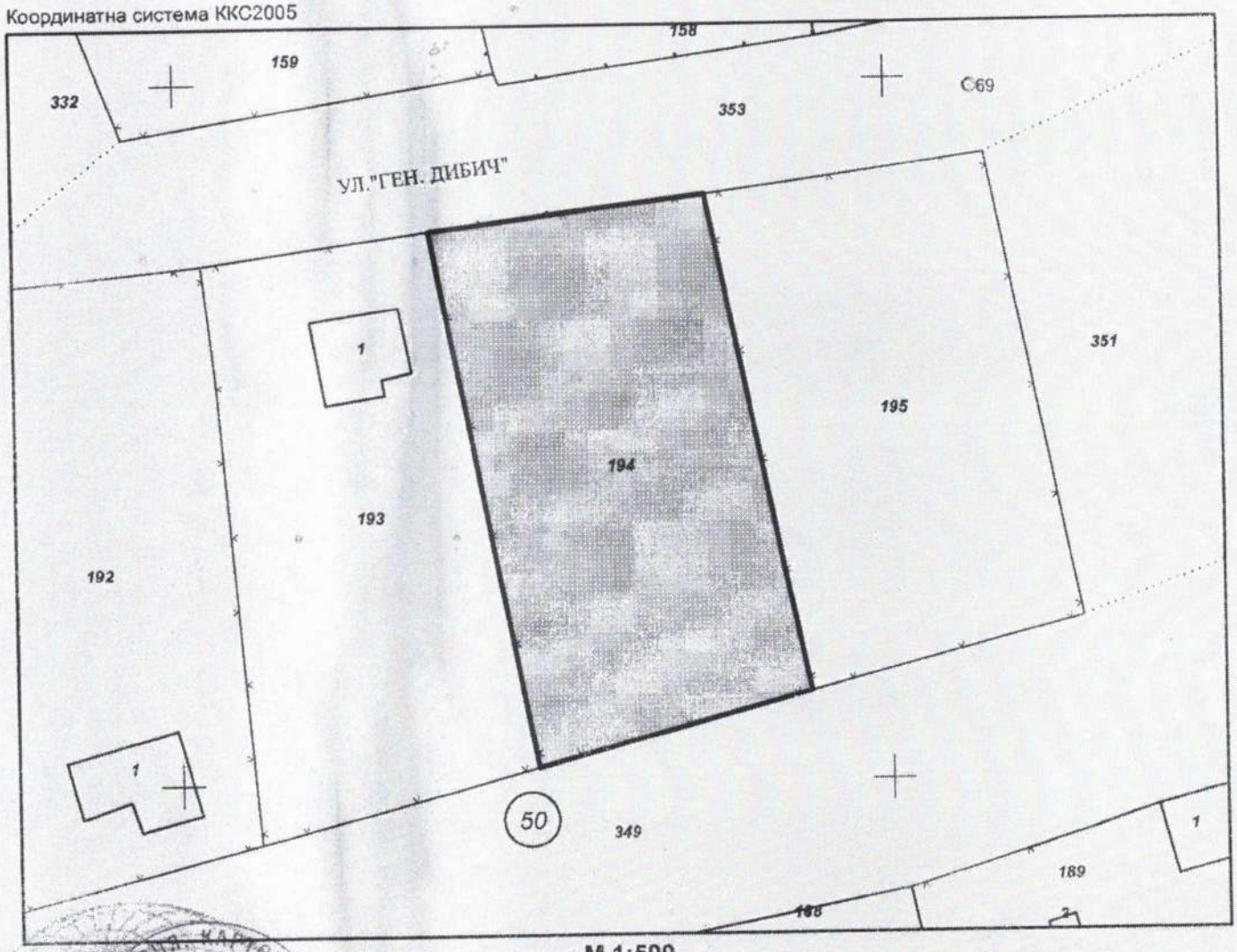
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-616262-07.06.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **27471.50.194**

С. **Енево**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-49/15.11.2005 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 06.04.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Енево, Иван Вазов № 7**
Площ: **743 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: **квартал: 21"А", парцел: II**

Скица **№ 15-616262-07.06.2022 г.** издадена въз основа на заявлен[illegible] **№ 01-318924-07.06.2022 г.**

ИВАЙЛО[illegible] ИВАНОВ

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

София, 1618, кв. Павлово, ул. Ивановска 1
тел. 02/955 45 43, факс 02/955 [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **27471.50.193, 27471.50.349, 27471.50.195, 27471.50.353**

Собственици по данни от КРНИ:
1. [redacted], **ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Липсва информация № 0

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-616262-07.06.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-318924-07.06.2022 г.**

.....
ИВАЙЛО [redacted] ИВАНОВ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000899/06.06.2022

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:

ИВАН ВАЗАОВ №7 / с. ЕНЕВО общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 27471.50.194 площ земя: 743.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	27471.50.194
Описание:		
Общо кв./м.		
743.00		

Данъчна оценка към дата: 06.06.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
За целия имот: 1694.00
/хиляда шестстотин деветдесет и четири лева/
За собственика: 1694.00
/хиляда шестстотин деветдесет и четири лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	1694.00	1694.00	743.00

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	1694.00

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:ДО000899/06.06.2022

Настоящото се издава, за [redacted]

Орган по приходите ..[redacted]
/Стоян Рачев/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 27471.50.194 с площ 743 кв.м, по КК и КР на село Енево, ул. „Иван Вазов“ № 7, община Нови пазар, област Шумен, 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.

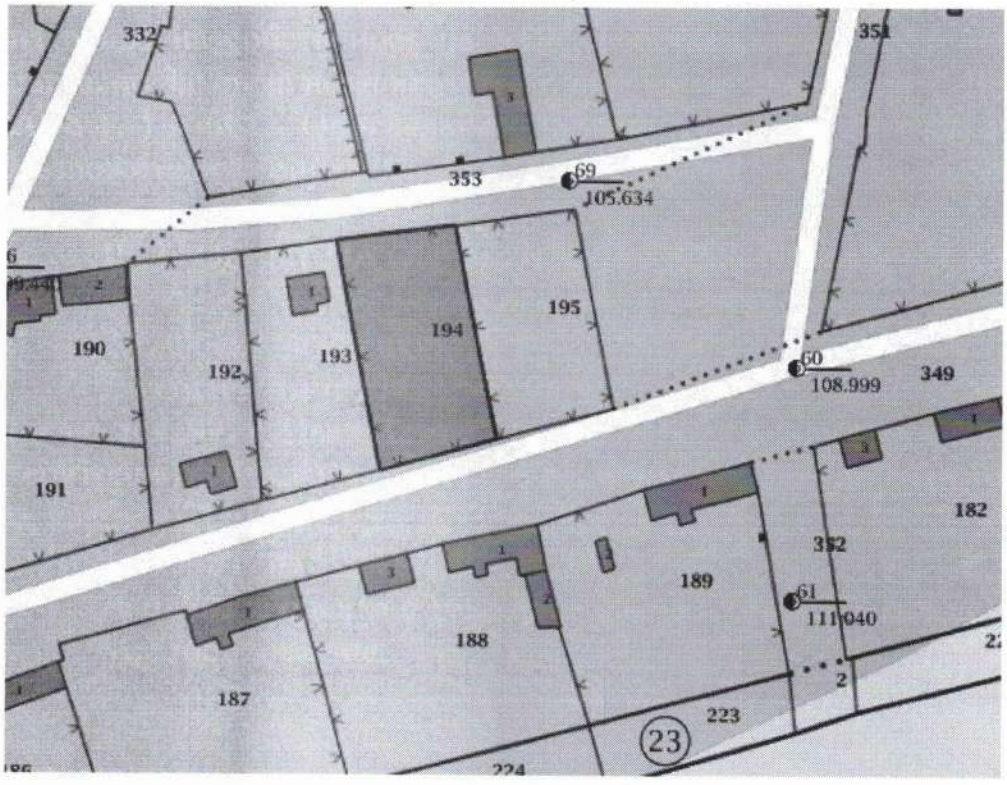
II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 27471.50.194, област Шумен, община Нови пазар, с. Енево, п.к. 9919, Иван Вазов № 7, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 743 кв. м, квартал 21"А", парцел II, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-49/15.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Данъчната оценка е 1694 лв.

Местоположение:



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.

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 – УПИ, незастроен, с правилна форма, равнинен, граничи с улица, за жилищно застрояване, / ниско застрояване / до 10 м/, 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. Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	743
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	4
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	4,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	2972

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

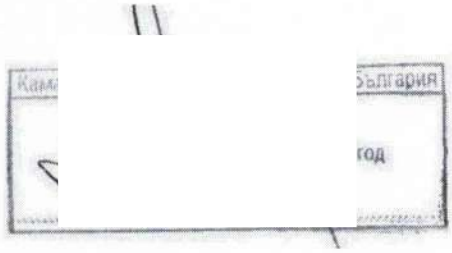
2 972 лв (две хиляди деветстотин седемдесет и два лева).

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)

Пазарни анализи

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=4pel4n&f1=1



10 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

2025 кв.м, с. Енево, Регулация, Ток, Вода, КМ.ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО УРЕГУЛИРАН поземлен имот - ПАРЦЕЛ на атрактивно място в село Е ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 11 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
с. Памукчии, област Шумен

3000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО ПАРЦЕЛ в регулация на атрактивно място с. Памукчии (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



10 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
с. Стан, област Шумен

1700 кв.м, Регулация, Ток, Вода, В имота има полусъборена законна къща с възможност за възстановяване като се използват основите. Има ..., тел.: 0897551024