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 No 08-01-134
11.11. 2022 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-1026
11.11. 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 52009.502.513 по КК и КР на гр. Нови пазар, ул. „Хан Кубрат" № 10

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, ул. „Хан Кубрат" № 10, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване", съставляващо ПИ с идентификатор 52009.502.513 по КККР на гр. Нови пазар, с площ от 421,00 кв.м. (четиристотин двадесет и един квадратни метра), към който имот е заявен интерес от потенциален купувач.

Характеристика на имотите:

Поземлен имот с идентификатор 52009.502.513 с площ от 421,00 кв.м. (четиристотин двадесет и един квадратни метра) е частна общинска собственост, отреден за нискоетажно жилищно строителство.

За имота има съставен акт за частна общинска собственост № 2823 от 23.06.2021 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 52009.502.513 с площ от 421,00 кв.м. (четиристотин двадесет и един квадратни метра). Пазарната стойност е оценена в размер на 4 210,00 лв. (четири хиляди двеста и десет лева), без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 2 435,50 лв. (две хиляди четиристотин тридесет и пет лева и петдесет стотинки).

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 52009.502.513 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 525009.502.513 по КККР на гр. Нови пазар, с площ от 421,00 кв.м. (четиристотин двадесет и един квадратни метра), с НТП „Ниско застрояване"

2. Определя общински поземлен имот с идентификатор 525009.502.513 по КККР на гр. Нови пазар, с площ от 421,00 кв.м. (четиристотин двадесет и един квадратни метра), с НТП „Ниско застрояване" 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 4 210,00 лв. (четири хиляди двеста и десет 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"

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала № 1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

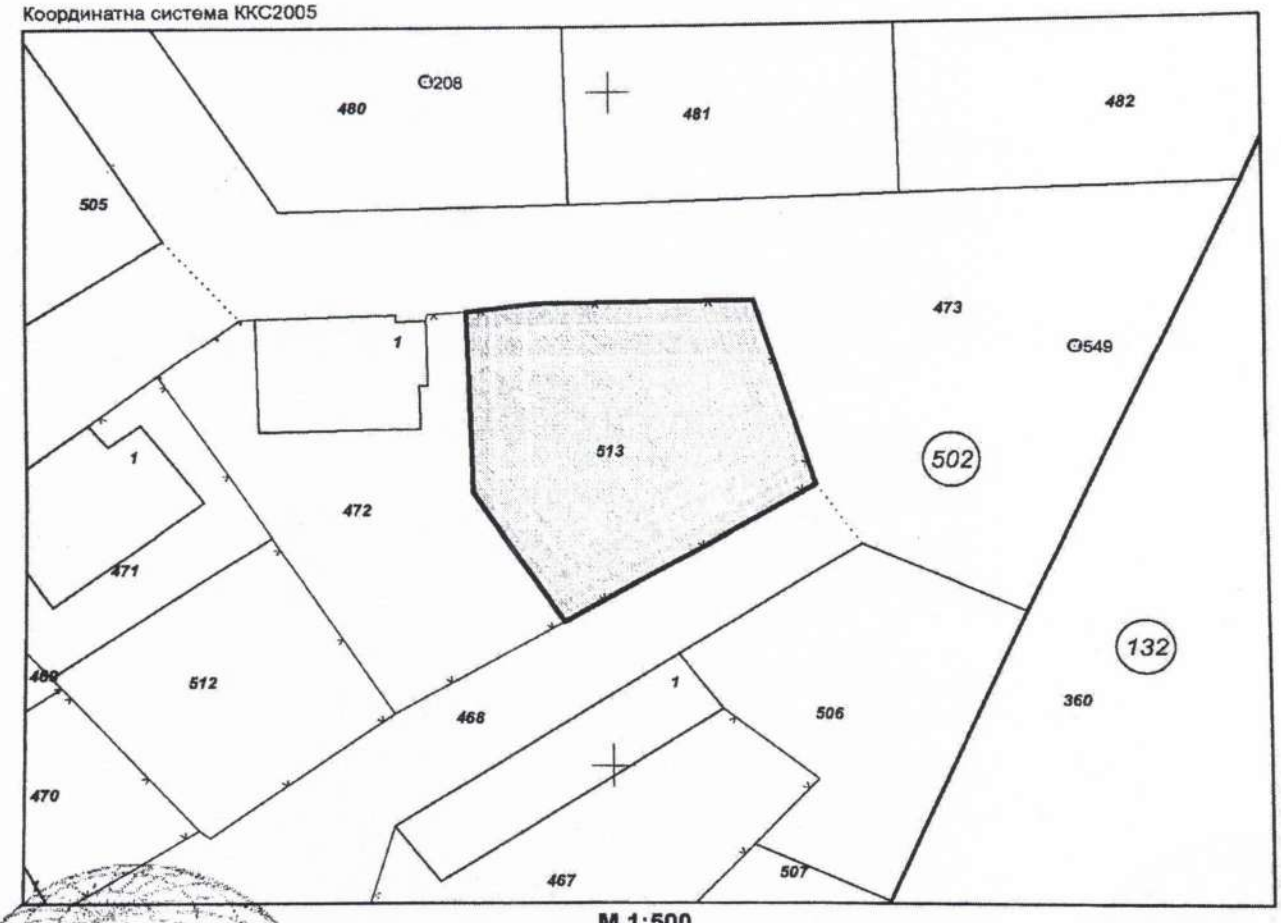
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-510977-16.05.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.502.513**

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 14.05.2021 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ХАН КУБРАТ № 10**
Площ: **421 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: **няма**

Скица **№ 15-510977-16.05.2021 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-251696-12.05.2021 г.**

.....
ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E=ACAD@CADASTRE.BG, DN: OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, D="AGENTSIA PO GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", L=Sofia, C=BG, CN="AGENTSIA PO GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", DC=qualified-legal-ca

Съседи: **52009.502.472, 52009.502.468, 52009.502.473**

Собственици по данни от КРНИ:
1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 193 том 1 рег. 99 дело 193 от 02.02.2006г., 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 **№ 15-510977-16.05.2021 г.** издадена въз основа на заявлени[illegible] **№ 01-251696-12.05.2021 г.**

.....
ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000553/19.05.2021

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:

ул. ХАН КУБРАТ №10 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.502.5013 площ земя: 421.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О Земя		52009.502.5013
Описание:		
Общо кв./м.		
421.00		

Данъчна оценка към дата: 19.05.2021

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2435.50
/две хиляди четиристотин тридесет и пет лева и петдесет стотинки/
За собственика: 2435.50
/две хиляди четиристотин тридесет и пет лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О Земя		1.0000	2435.50	2435.50	421.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2021, 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	2435.50

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - 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:ДО000553/19.05.2021

Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по приходите ....

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

ВПР 2630

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията 23 -09- 2021
Вх. Рег. № 2669 от ..... 2021 г.
Акт № 185 том 8 дело № 1291 г.
СЪДИЯ ПО ВП

.....
/име

АКТ № 2823

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2823
Досие 2823

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	23.06.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ 421 /четиристотин двадесет и един / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.502.513, ул. ХАН КУБРАТ, №10
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.502.472, 52009.502.468, 52009.502.473
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2435.50 лв/две хиляди четиристотин тридесет и пет лева и петдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1024 / 26.01.2006 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 "Об
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.502.513 с площ 421 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: октомври 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 52009.502.513, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ХАН КУБРАТ № 10, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 421 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Имотът е с неправилна форма – петоъгълник, от две страни граничи с улици, равнинен, незастроен, намира се в източния край на населеното място до края на регулацията.

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 Стефанов 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, в добро състояние, незастроен, с неправилна форма – равнинен, с лице към улица.

⇒ 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	421
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10.0
10	Пазарна стойност за имота	лв	4210

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:

4 210 лв (четири хиляди двеста и десет 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 - октомври 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.: 0886075770 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.: 0886075770 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.: 0886075770
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.: 0897925444 http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1