REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+ 359 + 0537/2 3466
Fax:: + 359 + 0537 / 2 40 10
Fax: +359+0537/95530
ovipazar.acstre.com
: npazar@icon.bg
ovipazar@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 № 08-01-153
11.11. 20.22 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-1026
11.11. 2022
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 в урбанизираната територия на с. Преселка – УПИ IV от кв. 23А по регулационния план на с. Преселка.

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на празно дворно място - поземлен имот в урбанизираната територия на с. Преселка, за който е отреден УПИ IVот кв. 23А по регулационния план на с. Преселка, с площ от 3100,00 кв.м. (три хиляди и сто квадратни метра). Към имота е заявен интерес от потенциален купувач с инвестиционно намерение за изграждане на подходяща инфраструктура и съоръжения (детски площадки, места за паркиране, басейн и други) за обслужване на къща за гости, която ще бъде в съседен имот собственост на инвеститора.

Характеристика на имотите:

Поземлен имот за който е отреден УПИ IV от кв. 23А, отреден за обществено обслужващи дейности, с площ от 3100 кв.м. (три хиляди и сто квадратни метра) по регулационния план на с. Преселка, представлява празно, затревено дворно място.

За имота има съставен акт за частна общинска собственост № 1294 от 12.06.2008 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 УПИ IV от кв. 23А по регулационния план на с. Преселка, с площ от 3100,00 кв.м. (три хиляди и сто квадратни метра). Пазарната стойност е оценена в размер на 12 400,00 лв. (дванадесет хиляди и четиристотин лева), без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 7068,00 лв. (седем хиляди шестдесет и осем 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 за който е отреден УПИ IV от кв. 23А по регулационния план на с. Преселка 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 от инвеститор, 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: УПИ IV от кв. 23А по регулационния план на с. Преселка, с площ от 3100,00 кв.м. (три хиляди и сто квадратни метра)

2. Определя общински поземлен имот за който е отреден УПИ IV от кв. 23А по регулационния план на с. Преселка, с площ от 3100,00 кв.м. (три хиляди и сто 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 12 400,00 (дванадесет хиляди и четиристотин 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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ: ..... (подпис и печат) КМЕТ НА ОБЩИНА: Васил Тонев (име, презиме и фамилия)	Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията: Вх.рег.№ 2356 от 09.07.2008 Акт№ 22 том VIII дело № 1520 ДР СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Б.Карева (име, презиме и фамилия)

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР Служба по вписванията

КТ № 1294

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1294
Картотека
Досие 1294

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.06.2008 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2 ал.1 т.2 ЗОС; чл.59 от ЗОС, зап. № 512 от 11.06.2008 г. на кмета на община Нови пазар
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Полумасивна сграда – бивша детска градина със застроена площ от 232,00/двеста тридесет и два/ кв.м. Дворно място с площ от 3100.00 /три хиляди и сто/ кв.м, съставляващо урегулиран поземлен имот.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	общ. Нови пазар, с. Преселка кв. 23 А / УПИ IV „За обществено обслужващи дейности"
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север – УПИ I „За обществено обслужващи дейности"; изток – улица ; юг – улица и УПИ II „Трафопост"; запад - улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5517,60 лв.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	няма
8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма

9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 58/12.12.1997 г. и АОС № 1244/13.09.2007 г.

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ : имотът се управлява от кмета на община Нови пазар на основание чл.12 ал. 5 от ЗОС

11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:Петя Димитрова – гл. спец. „ОС”

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Със заповед № 433/21.06.2010 год. на кмета на община Нови пазар, полумасивна сграда – бивша детска градина със застроена площ от 232,00 кв. м е отписана като общинска собственост.

Гл. специалист „
/П.

Утвърдил:
Кмет на общи
инж. Васил Т

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

урегулиран поземлен имот IV в кв. 23А по плана на село Преселка, с площ 3100 кв.м, 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: 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.

УПИ IV в кв. 23А по плана на с. Преселка, с площ 3100 кв.м, община Нови пазар, област Шумен, незастроен. В имота е била построена сграда – детска градина, която е премахната. Имотът е с правилна форма – правоъгълник, от две страни граничи с улици, равнинен.

Данъчната оценка е 7068 лв.

За имота е представен АОС / частна / № 1294/2008 г.

Разположението на имота е видно от представена скица № 214 от 13.10.2022 г.

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, незастроен, с правилна форма, равнинен, граничи с улица, отреден за обществено обслужващи дейности, 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	3100
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	4
Пазарна корекция	%	0
Пазарна корекция	лв	0
Пазарна стойност за кв.м	лв	4.0
Пазарна стойност за имота	лв	12400

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

12 400 лв (дванадесет хиляди и четиристотин 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)

Пазарни аналози

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.

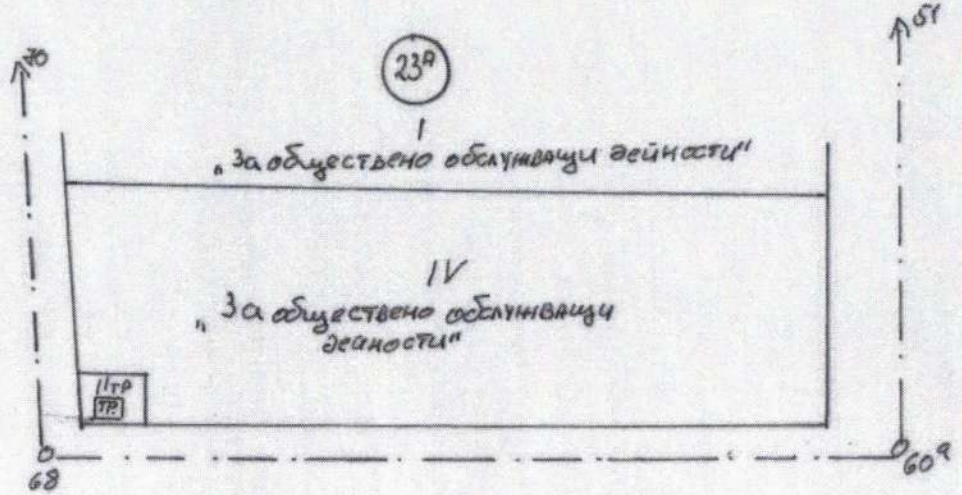
Продава ПАРЦЕЛ
с. Стан, област Шумен

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
ИЗХ. № 214
13.10.2022год.
гр. Нови пазар п.к. 9900
обл. Шумен

С К И Ц А
МАЩАБ 1: 1000
На УПИ IV- За ООД **кв.** 23а
по плана на с. Преселка
обл. Шумен, община Нови пазар
Имота е записан на
Община Нови пазар
с нот. акт АОС №22 т. VIII д. 1580/2008г
таксувана с служебна

РЕГУЛАЧНИ И КВАДРАТУРНИ ДАННИ
Имот план. №.....**има**.....**кв.м.**
ПАРЦЕЛ IV
Урегулиран парцел.....3100.....**кв.м.**
Включващо се собствено място в парцела.....**кв.м.**
Придаваемо общинско място.....**кв.м.**



УКАЗ /ЗАПОВЕД/
Ул. Регулация утвърдена със заповед № 47 **от** 1928 **год.**
Дв. Регулация утвърдена със заповед № 513 **от** 2007 **год.**
Нивелетен план утвърден със заповед №.....**от**.....**год.**
Копирал.....инж. И. Иванов
Изчислил.....
Проверил.....

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001682/17.10.2022

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:

/ с. ПРЕСЕЛКА общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: планоснимачен No: ЗА ООД УПИ No: 4 Квартал: 23 а площ земя: 3100.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
3100.00		

Данъчна оценка към дата: 17.10.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 7068.00
/седем хиляди шестдесет и осем лева/
За собственика: 7068.00
/седем хиляди шестдесет и осем лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	7068.00	7068.00	3100.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, 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	7068.00

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:ДО001682/17.10.2022

Настоящото се издава за да послужи пред нотариус

Орган по приходи