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 08-01-85
16.05 2023 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР
Вх. No 00-137
16.05. 2023

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 27471.50.181 по КК и КР на с. Енево, ул. „Цар Симеон" № 3

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. „Цар Симеон" № 3, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване", съставляващо ПИ с идентификатор 27471.50.181 по КККР на с. Енево, с площ от 2012,00 кв.м. (две хиляди и дванадесет квадратни метра), към който имот е заявен интерес от потенциален купувач.

Характеристика на имотите:

Поземлен имот с идентификатор 27471.50.181 с площ от 2012,00 кв.м. (две хиляди и дванадесет квадратни метра) е частна общинска собственост, отреден за нискоетажно жилищно строителство.

За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 3010 от 04.05.2023 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 27471.50.181 с площ от 2012,00 кв.м. (две хиляди и дванадесет квадратни метра). Пазарната стойност е оценена в размер на 12 072,00 лв. (дванадесет хиляди седемдесет и два лева), без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 4828,80 лв. (четири хиляди осемстотин двадесет и осем лева и осемдесет стотинки).

В програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост в община Нови пазар за 2023 год., приета с Решение № 553-51/23.02.2023 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 27471.50.181 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 2023 год., приета с Решение № 553-51/23.02.2023 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 27471.50.181 по КККР на с. Енево, с площ от 2012,00 кв.м. (две хиляди и дванадесет квадратни метра), с НТП „Ниско застрояване"

2. Определя общински поземлен имот с идентификатор 27471.50.181 с площ от 2012,00 кв.м. (две хиляди и дванадесет 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 12 072,00 лв. (дванадесет хиляди седемдесет и два 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: Калоян Хинчев, секретар на община Нови пазар

Проверил: Боряна Кирякова, юрисконсулт „ОП"

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 ДВР-1543
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 1561 от 12-05-2023 г.
Акт № 122 том 5 дело № 822/23 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

А К Т № 3010

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3010
Досие 3010

Агенция по вписванията Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.05.2023 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" с площ от 2012 кв.м. /две хиляди и дванадесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ЕНЕВО, поземлен имот с идентификатор 27471.50.181 по КК и КР с. ЕНЕВО, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-49/15.11.2005г. на ИД на АГКК , Цар Симеон, №3
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	27471.50.350, 27471.50.180, 27471.50.179, 27471.50.377, 27471.50.376, 27471.50.175, 27471.50.174
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4828.80 лв/четири хиляди осемстотин двадесет и осем лева и осемдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 454 / 20.05.1966 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 "Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН

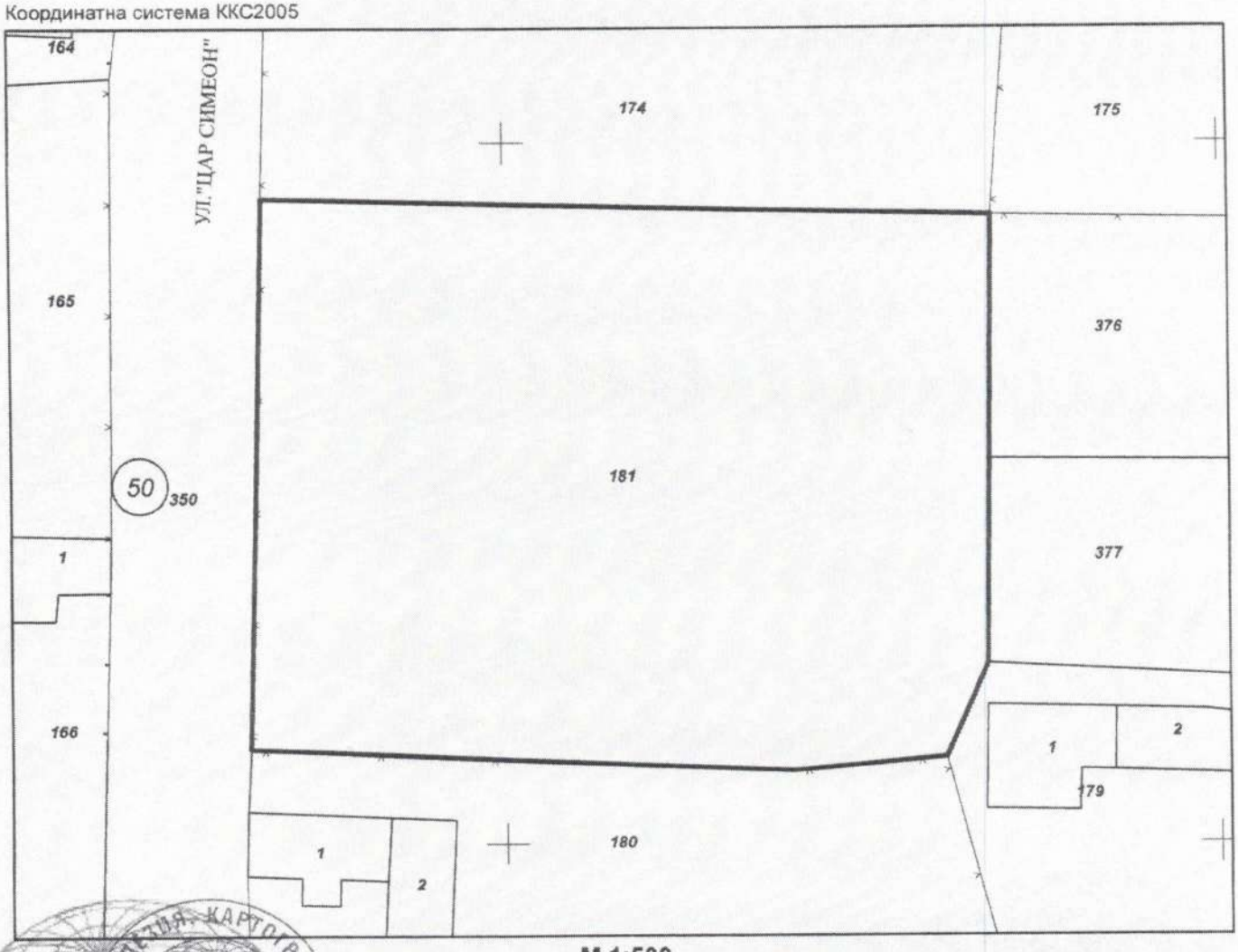
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-445775-26.04.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **27471.50.181**

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: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **с. Енево, Цар Симеон № 3**
Площ: **2012 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: 0**

Скица **№ 15-445775-26.04.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-235748-26.04.2023 г.**

Подписан с квалифициран електронен подпис 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

ИВАИЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

София 1618, кв. Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **27471.50.350, 27471.50.180, 27471.50.179, 27471.50.377, 27471.50.376, 27471.50.175, 27471.50.174**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **НЕУСТАНОВЕН СОБСТВЕНИК**
Няма данни за идеалните части
Няма документ за собственост

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-445775-26.04.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-235748-26.04.2023 г.**
.....

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000541/27.04.2023

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. ЦАР СИМЕОН №3 / с. ЕНЕВО общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 27471.50.181 площ земя: 2012.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
О Земя		27471.50.181
Описание:		
Общо кв./м.		
2012.00		

Данъчна оценка към дата: 27.04.2023

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 4828.80
/четири хиляди осемстотин двадесет и осем лева и осемдесет стотинки/
За собственика: 4828.80
/четири хиляди осемстотин двадесет и осем лева и осемдесет стотинки/

No	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О Земя		1.0000	4828.80	4828.80	2012.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2023, 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
СОВ		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	4828.80

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. №:[illegible]541/27.04.2023

Настоящото се изд[illegible]

Орган по приходит[illegible]

[illegible]ретина[illegible] Петрова

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 27471.50.181 с площ 2012 кв.м, по КК и КР на село Енево, ул. „Цар Симеон“ № 3, 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: май 2023 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.

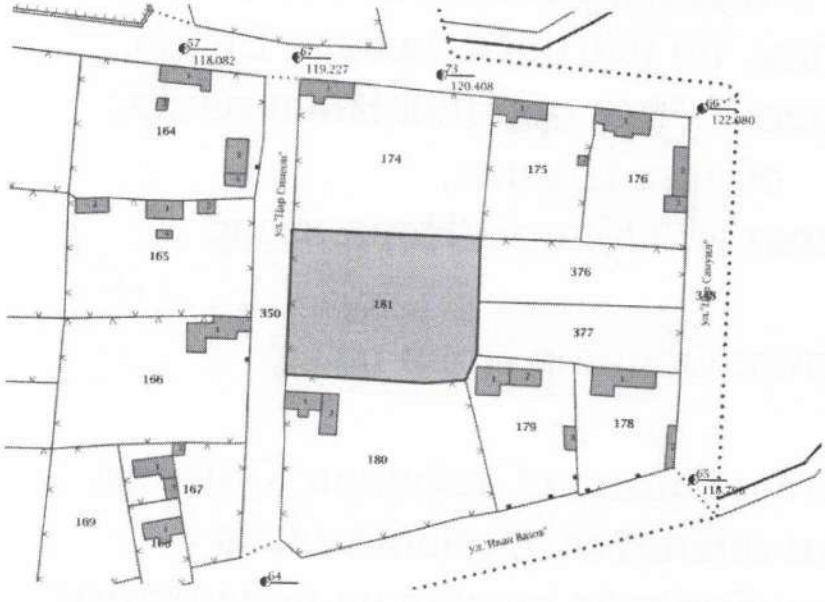
II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 27471.50.181, област Шумен, община Нови пазар, с. Енево, п.к. 9919, Цар Симеон № 3, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 2012 кв. м, квартал 0.

За имота е представен Акта за общинска собственост / частна / № 3010 от 04.05.2023 г. Данъчната оценка е 4828.80 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	2012
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	6
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	6,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	12072

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

12 072 лв (дванадесет хиляди 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 - май 2023 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



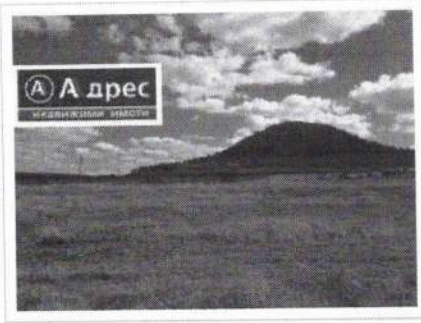
30 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

3500 кв.м, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ о ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 4 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



5 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
с. Войвода, област Шумен

3000 кв.м, Регулация, АДРЕС Недвижими имоти предлага Дворно място, с площ от 3000 кв.м., с вилна сграда. Намира се в начал ..., тел.: 0893314443

Повече детайли | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐

Назад 1 Напред



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