REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: +359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 18-01-37
14.04 20 25 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-100
14.04 20 25 г
П.К. 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Вземане на решение за отдаване под наем ПИ 52009.39.444 и ПИ 52009.39.445 по КККР на гр. Нови пазар

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на ПИ 52009.39.444 и ПИ 52009.39.445 по КККР на гр. Нови пазар, с трайно предназначение на територията: *територия на транспорта*, НТП: *за друг поземлен имот за движение и транспорт* с площи съответно 3457 кв.м. и 3458 кв.м. и за които са съставени Актове за частна общинска собственост №№ 2364 и 2365/31.07.2015 год.

Предвид предназначението на територията и във връзка с многократни запитвания за наличието на възможност за оформяне на територия за паркинг, с настоящото предлагам да бъде обсъдена възможността за отдаване под наем на гореупоменатите поземлени имоти.

Възложена е пазарна оценка, с цел определяне на пазарната стойност за отдаване под наем за открит паркинг след провеждане на тръжна процедура. Изготвената експертна оценка е със заключение, че пазарната стойност на пазарен наем за месец е както следва:

за 52009.39.444 е 346,00 лв. (триста четиридесет и шест лева) без ДДС;

за 52009.39.445 е 346,00 лв. (триста четиридесет и шест лева) без ДДС.

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да обсъди и вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост, чл. 17, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Дава съгласие да се отдадат под наем и да се ползват като паркинг следните недвижими имоти – частна общинска собственост:

1.1. ПИ 52009.39.444 по КККР на гр. Нови пазар, с трайно предназначение на територията: *територия на транспорта*, НТП: *за друг поземлен имот за движение и транспорт* с площ 3457 кв.м. за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 2364/31.07.2015 год., с месечна пазарна наемна цена в размер на 346,00 лв. (триста четиридесет и шест лева), без ДДС със срок на договора 5 (пет) години, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване.

1.2. ПИ 52009.39.445 по КККР на гр. Нови пазар, с трайно предназначение на територията: *територия на транспорта*, НТП: *за друг поземлен имот за движение и транспорт* с площ 3458 кв.м. за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 2365/31.07.2015 год., с месечна пазарна наемна цена в размер на 346,00 лв. (триста четиридесет и шест лева), без ДДС със срок на договора 5 (пет) години, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Възлага на Кмета на общината да организира и проведе процедура по реда на Глава V от Наредба за общинската собственост - публичен търг с явно наддаване.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

съгласувал: Борислав Георгиев, зам.-кмет „ОСПООПТСУЕЗПИСЕОС"
съгласувал: урб. Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС" в ОП
проверил: Йордан Миленов, главен юрисконсулт
изготвил: Афизе Сабахеил, инспектор „РР и УС"

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и

Вписване по ЗС/ПВ Дв.вх.рег-3519
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 3593 от 25.08.2015 г.
Акт № 152 том 10 дело № 1363

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Румен Панайотов
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
/име и фамилия/

Служба по вписванията

АКТ № 2364

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2364
Досие 2364

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31.07.2015 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал. 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот –територия на транспорта с НТП „За Терени за градско и крайградско движение", с площ от 3457 (три хиляди четиристотин петдесет и седем) квадратни метра.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар, Поземлен имот с идентификатор 52009.39.444 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 52009.39.5, 52009.38.445, 52009.39.443 и 52009.114.268.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	10346,10 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №1547/24.02.2012 г.

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Имота е образуван от Поземлен имот с идентификатор 52009.59.583.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-380589-07.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.39.444**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, 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 извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **няма данни**

Площ: **3457 кв.м**

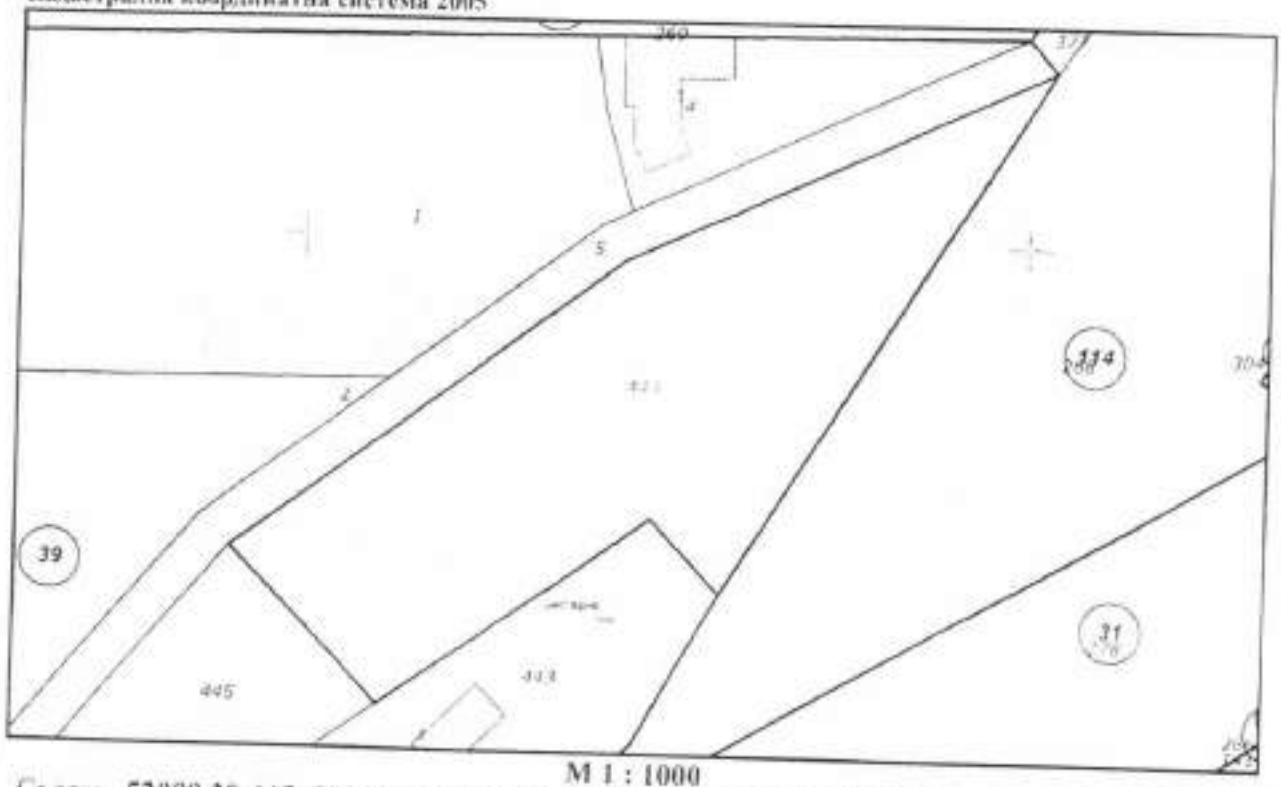
Трайно предназначение на територията: **Територия на транспорта**

Начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**

Предишен идентификатор: **52009.39.385**

Номер от предходен план: **ЧАСТ ОТ 52009.39.385**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **52009.39.445, 52009.114.268, 52009.39.443, 52009.39.5, 52009.114.377**

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Скица №15-380589-07.03.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-184051-07.03.2025 г.,
Код за достъп: 76ea5dcaebc9

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 07.03.2025 Подпис:

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

Нд. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 163, том 10, рег. 3342, дело 1369 от 05.08.2015г., вписан в Служби по вписванията гр.Нови пазар

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло [illegible]
Дата: 07.03.2025 Подпис:

Скица №15-380589-07.03.2025
издадена въз основа на
заявление №01-184051-07.03.2025 г.
Код за достъп: 76ea5dcae9c9

CN=eng. Milen Dimov
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
07.03.2025 10:52:31

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Румен Панайотов
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ 06.Вх.р.3518
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 3541 от 05.08.2015 г.
Акт № 191 том 10 дело № 1262

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
/име и фамилия/

АКТ № 236

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2365
Досие 2365

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31.07.2015 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал. 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот –територия на транспорта с НТП „За Терени за градско и крайградско движение", с площ от 3458 (три хиляди четиристотин петдесет и осем) квадратни метра.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар, Поземлен имот с идентификатор 52009.39.445 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 52009.39.5, 52009.38.444, 52009.39.443 и 52009.114.268.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	10587,00 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №1547/24.02.2012 г.

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Имота е образуван от Поземлен имот с идентификатор 52009.39.385.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-380593-07.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.39.445**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, 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 извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **няма данни**

Площ: **3458 кв.м**

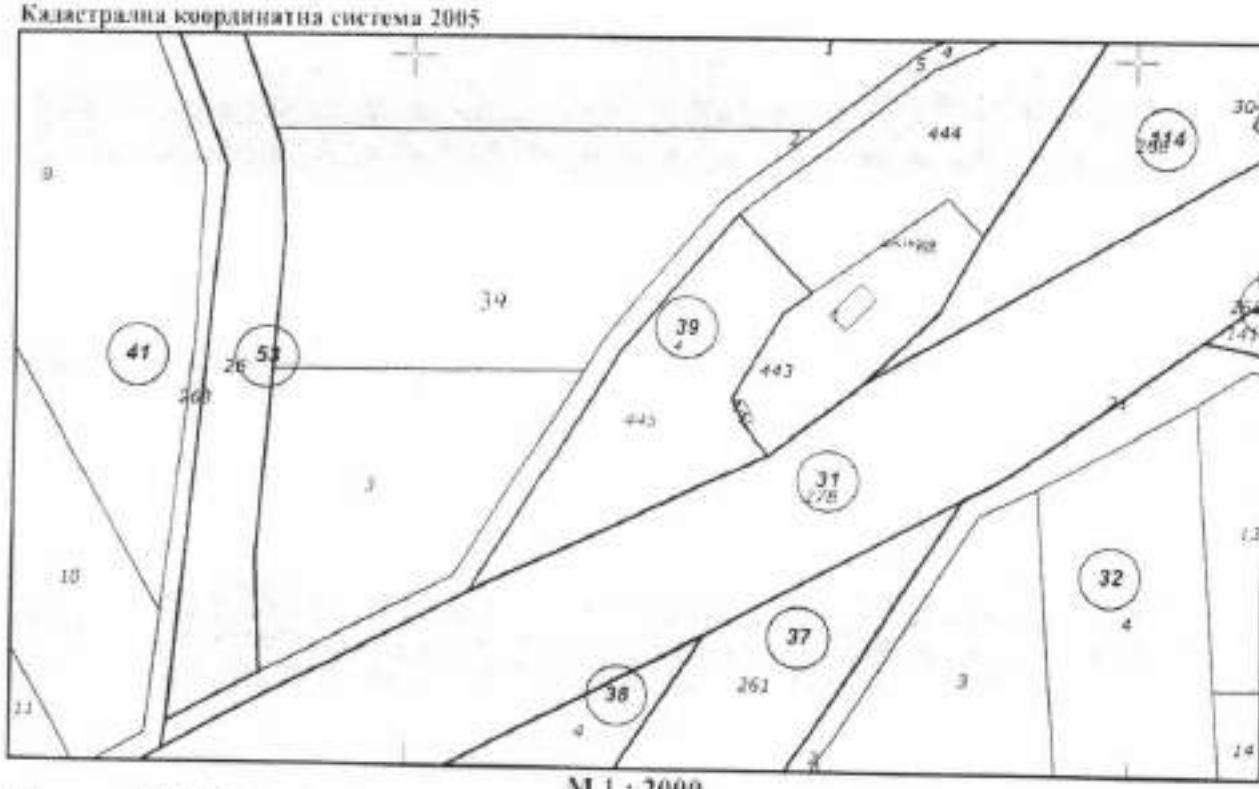
Трайно предназначение на територията: **Територия на транспорта**

Начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**

Предишен идентификатор: **52009.39.385**

Номер от предходен план: **ЧАСТ ОТ 52009.39.385**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **52009.39.444, 52009.39.443, 52009.39.5, 52009.31.278**

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Скица №15-380593-07.03.2025 г.,
издадена по искане на
Заявление: №01-184051-07.03.2025 г.
Код за достъп: d227c1f3da4b

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Йовайло Иванов
Дата: 07.03.2025 Подпис:

София 1574, ул.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 162, том 10, рег. 3518, дело 1368 от 05.08.2015г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 07.03.2025 Подпис

Скица №15-380593-07.03.202...
издадена въз основа на
Заявление №01-184051-07.03.2025 г.
№ за достъп: 0227c1f3da4b

CN=eng. Milen D
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
07.03.2025 10:52:45

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

пазарен наем за открит паркинг в поземлен имот с идентификатор 52009.39.444 и 52009.39.445 по КК на гр. Нови пазар,
собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Сучаров,
независим оценител

Дата: 14.03.2025 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на пазарен наем за урегулиран поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за пазарен наем за открит паркинг.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката

ПИ 52009.39.444 област Шумен, община Нови пазар, вид собств. Общинска частна, вид територия Територия на транспорта, категория 3, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт, площ 3457 кв. м, стар номер ЧАСТ ОТ 52009.39.385, Брой върхове: 7 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи 52009.39.5, 52009.39.443, 52009.39.445, 52009.114.268, 52009.114.377.

ПИ 52009.39.445 област Шумен, община Нови пазар, вид собств. Общинска частна, вид територия Територия на транспорта, категория 3, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт, площ 3458 кв. м, стар номер ЧАСТ ОТ 52009.39.385, Брой върхове: 8 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи:
52009.31.278, 52009.39.5, 52009.39.443, 52009.39.444.

Към момента двата имота се са застроени, не са оградени, в тях няма изградена техническа инфраструктура.

Инвестиционното намерение на Община Нови пазар да ги отдадем под наем за открит паркинг след провеждане на тръжна процедура.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на основа на методи за оценка - метод на пазарните аналози.

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, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания; лицензиран бизнесоценител от АП лицензи N 5101 за оценка на машини и съоръжения, N 5252 за оценка на цели предприятия и N 5473 за оценка на недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания поземлен 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 – поземлен имот, с НТП – за друг поземлен имот з движение итранспорт, в добро състояние.

⇒ Пазарът на подобни обекти в селата на община Нови пазар - характеризира се с ограничено предлагане и ограничено търсене.

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 сравнимите продажби.

Методът на сравнимите продажли / пазарни аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че наемателят не би платил повече за наем даден имот, отколкото би му струвало наемането 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 наемна цена при развит пазар.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

Проучването на публично достъпни източници показва, че няма данни за отдаване под наем на подобни имоти.

Единствен източник за наемни цени е Приложение № 1 към Наредба на Община Шумен, одобрена със Заповед № РД-25-115 от 21.01.2025 г. на Кмета на Община Шумен. Проучването на налични данни показва, че аналогични имоти се предлагат под наем ограничено.

Приложима за тази оценка е

При прилагане на метода са взети предвид пазарната конюнктура – търсенето и предлагането на подобни имоти в района,

Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на месечен наем имота отразена в Таблица N1:

Наименование	Площ, кв.м	Ед.ст-ст, лв	Стойност, лв
Средно - коригиран аналог		0,17	
Корекция на пазара -		0,07	
Имот 52009.39.444	3457	0,10	346
Имот 52009.39.445	3458	0,10	346

3.2. Заключение за стойността на имота.

Пазарната стойност на пазарен наем за месец определям в размер на:

Имот 52009.39.444 – 346 /триста четиридесет и шест/ лв. без ДДС.

Имот 52009.39.445 – 346 /триста четиридесет и шест/ лв. без ДДС.

Определената пазарна стойност на вещните права е съпоставима с пазарните наемни цени на подобни вещни права в региона.

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в гр. Шумен.
3. БСО.

Декларирам, че при изготвяне на настоящата оценка са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и стандартите за оценка. Оценката има валидност шест месеца от датата на изготвяне – 14.03.2025 г.

Независим оценител: .....

(Симеон Куцаров)