



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

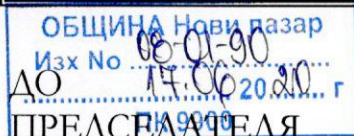
Зам кмет :

телефон +359 + 0537 /95523

+359 + 0537 /95525



Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015



НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. Н О В И П А З А Р



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Приемане на решение за продажба на общинско дворно място с площ от 1090,00 кв. м, съставляващо УПИ IX от кв. 24 по плана на с. Писарево

Уважаеми г-н Председател,

Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на дворно място с площ от 1090 кв. м, съставляващо УПИ IX от кв. 24 по плана на с. Писарево /АОС №1271/2008 г./Към имота е заявен интерес за закупуване от Таня Атанасова - собственик на жилищна сграда, построена в него. Собственикът е представил Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност, вписан под №173, т. XIII, рег. №9825, д. №2158 от 2007 г.

В архивите, съхранявани в Община Нови пазар не се откриха документи, доказващи законността на сградите и/или платено/признато право на строеж, което е необходимо условие за продажба на земята по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС – продажба от кмета на общината без търг или конкурс по ред определен в Наредбата за общинската собственост.

Възможност за удовлетворяване на желанието на г-жа Атанасова е провеждането на процедура по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС – продажба, от кмета на общината чрез провеждане на публичен търг, след решение на общински съвет.

Характеристика на имота:

Поземлен имот съставляващ УПИ IX от кв. 24 по плана на с. Писарево, с площ 1090(хиляда и деветдесет) кв.м е частна общинска собственост. За имота е съставен АОС №1271/2008 год. на основание чл. 2, ал. 1, т.2 и чл. 59 от Закона за общинската собственост и Заповед №954/28.12.2007 г. на Кмета на Община Нови пазар. За същият е възложена и представена оценка, извършена от оценител на имоти в размер на 3000,00 (три хиляди)лева.

Данъчната оценка на имота е в размер на 2488,00(две хиляди четиристотин осемдесет и осем) лева.

Причини за разпореждане с имота:

Заявено желание от потенциален купувач.

Начин за разпореждане с имота: Провеждане на процедура по реда на гл. V от НОС – публичен търг с явно наддаване.

Резултати от проучванията по чл. 42 от НОС:

1. Финансово – икономически проучвания – имотът се намира в населено място от VII функционален тип.

2. Юридически проучвания: за поземлен имот - УПИ IX от кв. 24 по плана на с. Писарево с площ от 1090(хиляда и деветдесет) кв. м е съставен АОС №1271/2008 г. на основание чл. 2, ал. 1, т.2 и чл. 59 от Закона за общинската собственост и Заповед №954/28.12.2007 г. на Кмета на Община Нови пазар. В имота е построено жилище и производствен обект собственост на Таня Атанасова/Н. А., вписан под №173, т. XIII, рег. №9825, д. №2158 от 2007 г. /.

Няма заявени реституционни претенции. Няма пречки да се извърши разпоредителна сделка с него, след вземане на решение от общински съвет.

Предвид гореизложеното предлагам на Вашето внимание проект за

РЕШЕНИЕ :

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 35, ал.1 и чл. 8, ал. 9 от ЗОС и чл. 44 и 61, т. 1 от НОС – ОБС – Нови пазар

РЕШИ :

1.Определя общински поземлен имот с площ от 1090 кв. м, съставляващ УПИ IX от кв. 24 по плана на с. Писарево за продажба по реда на глава V от НОС- провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2020 г., приета с решение №32/30.01.2020 г. в частта на имоти,

определени за продажба с УПИ IX от кв. 24 по плана на с. Писарево с площ от 1090(хиляда и деветдесет) кв.м за продажба.

3. Приема начална тръжна цена за продажба на имота – 3000(три хиляди) лева.

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 „ПООС и ОП”

Проверил:

Борислав Георгиев, гл. юристконсулт

Изготвил :

Петя Димитрова, гл. експерт „ОС”

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

УПИ IX с площ 1090 кв.м в кв. 24 по плана на с.
Писарево, община Нови пазар,
собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: юни 2020 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 IX в кв. 24 по плана на с. Писарево, в урбанизирана територия, с площ на имота 1090 кв.м. Имотът е с правилна форма, четириъгълник, равнинен, частично застроен с масивна сграда, граничи с улица, с предназначение – за жилищно ниско застрояване.

Сградата не обект на настоящата оценка.

Имотът е частна общинска собственост, за който имот е съставен АОС № 1271 от 12.02.2008 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 на 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, сертификат 100100572 от 14.12.2009 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, частично застроен, с правилна 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 посредственото сравнение / 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 ползност 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, продажби на Община Нови пазар, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в селата на регион Нови пазар.

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

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1090
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	2,75
Пазарна корекция	%	0
Пазарна корекция	лв	0
Пазарна стойност за кв.м	лв	2,8
Пазарна стойност за имота	лв	2998

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на собственост на земята в имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

3 000 лв (три хиляди 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 2020 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)

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх.рег.№.....497.....от 11.01.2008

Акт№ 56 том 11.....дело № 28.12.08

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Васил Еленков Тонев
(име, презиме и фамилия)

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 1271

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

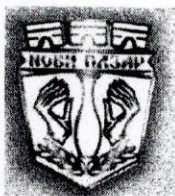
Регистър 1271

Картотека

Досие 1271

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.02.2008 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2 ал.1 т.2 ЗОС, чл.59 ЗОС, зап. № 954/ 28.12.2007 г. на кмета на община Нови пазар
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място с площ от 1090.00 /хиляда и деветдесет/ кв.м, съставляващо урегулиран поземлен имот, отреден за ниско жилищно строителство.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Писарево, общ. Нови пазар, кв. 24 / УПИ IX , съгласно ЗРП , одобрен със Заповед № 954/28.12.2008 год. На кмета на община Нови пазар
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Улица, УПИ X -119, УПИ XI -120 и УПИ II;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДА- ВАНЕ НА АКТА:	1656.80 лв.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	няма
8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма

9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1230/23.08.2007 г.
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):	
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова Димитрова – гл. спец. „ОС”	(ПОДПИС)
13. ЗАБЕЛЕЖКИ: В имота е построена едноетажна жилищна сграда и производствен терен, собственост на Т Д А /н.а. №173, т. XIII, рег. № 9825, дело № 2158/2007 г./	



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0000674/16.06.2020

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 000931575

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

/ с. ПИСАРЕВО общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: УПИ No: 9 Квартал: 24
площ земя: 1090.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
1090.00		

Данъчна оценка към дата: 16.06.2020

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2488.00
/две хиляди четиристотин осемдесет и осем лева/
За собственика: 2488.00
/две хиляди четиристотин осемдесет и осем лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	2488.00	2488.00	1090.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2020, 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 000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	2488.00

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
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 ипотечна или 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:DO000674/16.06.2020

Настоящото се издава, за да послужи пред

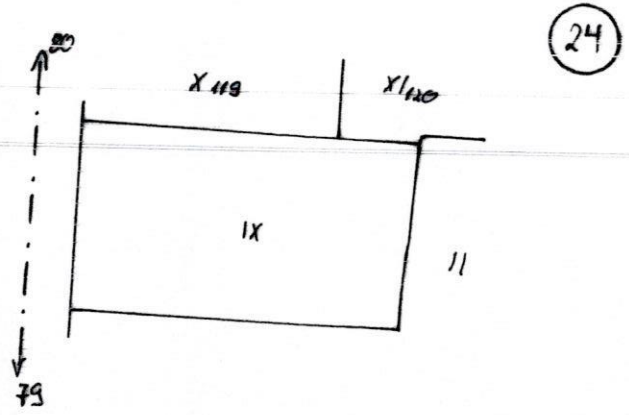
Орган по приходите
/НЕЛИ КУЦАРОВА/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
ИЗХ. № 110
16.06. 2020 год.
гр. Нови пазар п.к. 9900
обл. Шумен

С К И Ц А
МАЩАБ 1: 1000
На УПИ IX кв. 24
по плана на г. ПИСАРЕВО
обл. Шумен, община Нови пазар
Имота е записан на
Община Нови пазар
с нот. акт Р.О. № 56 т. II в. 283/2008г.
таксувана с СЛИМЕНО

РЕГУЛАЧНИ И КВАДРАТУРНИ ДАННИ
Имот план. № има кв.м.
ПАРЦЕЛ IX
Урегулиран парцел 1090 кв.м.
Включващо се собствено място в парцела кв.м.
Придаваемо държавно място кв.м.



УКАЗ /ЗАПОВЕД/
Ул. Регулация утвърдена със заповед № от год.
Дв. Регулация утвърдена със заповед № 954 от 2007 год.
Нивелетен план утвърден със заповед № от год.
Копирал Илиян Иванов
Изчислил
Проверил
[Stamp: ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР]