О Б Щ И Н А Н И К О Л А К О З Л Е В О , О Б Л А С Т Ш У М Е Н
пл. "23 – ти Септември" № 5 тел.: 05328/20-22, факс -05328/20-20
e – mail : obankozlevo@mail.bg, obankozlevo@abv.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЕЛО НИКОЛА КОЗЛЕВО
ОБЛАСТ ШУМЕН

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
при община Н.Козлево,обл.Шуменска
Изх. No 61-00-11
12.01 2018 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 12
12.01 2018 год.
с. Н.Козлево, обл. Шуменска

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Ешреф Вели Реджеб – кмет на Община Никола Козлево

Относно: Приемане на решение за продажба и одобряване на пазарна оценка на недвижим имот частна общинска собственост УПИ IV от кв. 45 с площ от 840 квадратни метра по плана на с. Вълнари, община Никола Козлево, област Шумен актуван с АОС № 638 от 01.06.2010 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с постъпило заявление с вх. № 94-00-16 от 04.01.2018 г. от Юсуф Реджеб Юсуф в общинска администрация Никола Козлево за закупуване на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващо Урегулиран поземлен имот (УПИ) УПИ IV от кв. 45 с площ от 840 квадратни метра по плана на с. Вълнари, община Никола Козлево, област Шумен актуван с АОС № 638 от 01.06.2010 г., и на основание чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 29, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество предлагам на Общински съвет Никола Козлево следния проект за

Р Е Ш Е Н И Е:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 29, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински Съвет Никола Козлево дава съгласие да се продаде УПИ IV от кв. 45 с площ от 840 квадратни метра по плана на с. Вълнари, община Никола Козлево, чрез публичен търг с явно наддаване, при начална тръжна цена 3400 лв. без ДДС.
2. Начална тръжна цена определена от лицензиран оценител на стойност от 3400 лв. (три хиляди и четиристотин лева) без ДДС.
3. Упълномощава Кмета на общината да извърши всички действия по изпълнението на настоящото решение.

Вносител:_____
Ешреф Реджеб
Кмет на Община Никола Козлево

НК/СА

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО ОБЛАСТ ШУМЕН
БУЛСТАТ – 000931568

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ЗУРХАН КАРАКАШ
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
Вх.рег.№1877..от.01.06.2010.....год.
Акт №62.том.5..дело №942.....г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име и фамилия)

АКТ №638
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 638
Досие 638

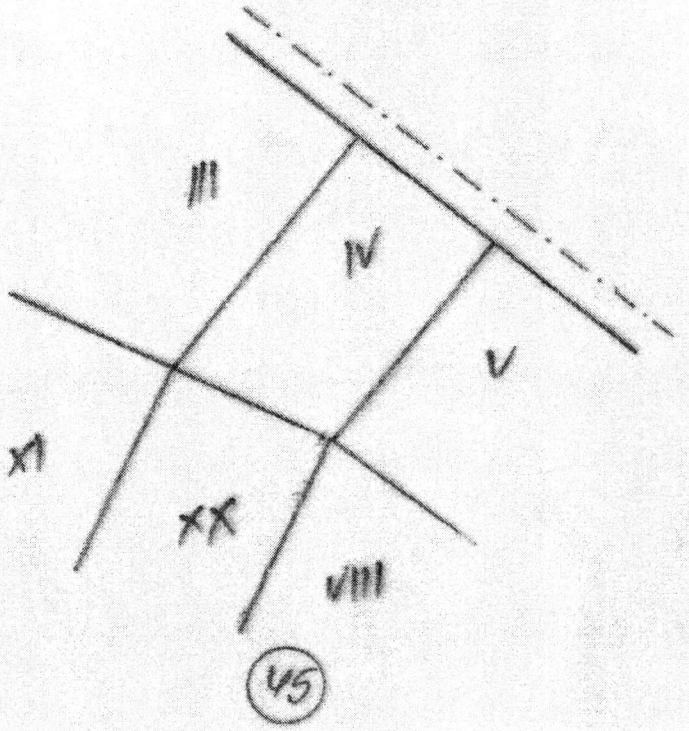
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.06.2010г.(първи юни две хиляди и десета)
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот –IV-общ.(четири) от кв.45 по плана на с.Вълнари, община Никола Козлево, област Шумен. Незастроен урегулиран поземлен имот с площ 840 (осемстотин и четиридесет) квадратни метра.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	област Шумен , община Никола Козлево, село Вълнари съставляващ урегулиран поземлен имот IV-общ.(четири) от кв.45 по плана на с.Вълнари, община Никола Козлево, област Шумен.Регулационен план одобрен със Заповед №РД25-596 от 1987г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Улица; УПИ-Vобщ. УПИ-IXобщ. УПИ-IIIобщ.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА :	2709,00лв. (две хиляди седемстотин и девет лева) 0,00 лева
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС №121 от 18.12.1990г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	Кмет на община Никола Козлево

Скицата таксувана с ..... лв.

СКИЦАТА ВАЖИ 6 МЕСЕЦА СЛЕД КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ЗАВЕРКА

СКИЦА

№ 236 / 28.11. 2017 година



М 1:1000

На поземлен имот
№ ____ кв. 45 от 840 кв.м.
УПИ IV от 840 кв.м.
вкл. собств. място – кв.м.
вкл.общинско място 840 кв.м.
плана на с. Вълнари
община Н. Козлево, област Шумен
адрес: ул. _____ №___
одобрен кадастрален и регулационен план със заповед
№ РД 25-646 / 1987 година

Имотът е записан на :

_____

_____

~~Нотариален акт~~ - АОС
№ 634 / 2010 година

Изработил.....

Съгласувал.....

ОБЛАСТ ШУМЕН
ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО
9955 с.НИКОЛА КОЗЛЕВО ул.ДВАДЕСЕТ И ТРЕТИ СЕПТЕМВРИ N: 5

Изх. № 7706001357 / 11.12.2017 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000931568
Адрес за кореспонденция
ул. ДВАДЕСЕТ И ТРЕТИ СЕПТЕМВРИ № 5, с. НИКОЛА КОЗЛЕВО 9955

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 7706F3989, находящ се в 9963 с.ВЪЛНАРИ , планоснимачен номер ..... от ..... квартал 45, УПИ парцел 4 одобрен през 1987 г. , идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	840,00			1/1	3 431,40	3 431,40

идентификатор: .....

данъчната оценка на горeописания имот е: 3431.40 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 3431.40 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 40 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО - собственик	000931568	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2017 г.

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, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7706001357/11.12.2017 г., за да послужи пред .....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, актуални към 11.12.2017 г.

Подпис: .....
Издал: Ердем Ямук

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
гр./общ. Никола Козлево обл. Шумен
Вх. № 94-00-16
04.01. 2018 г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО
ЕШРЕФ РЕДЖЕБ

З А Я В Л Е Н И Е

от

Юсуф Реджеб Юсуф, с ЕГН 7610278729, с адрес с. Вълнари, ул. „Бузлуджа“ 9, община Никола Козлево, област Шумен

Уважаеми г-н Кмет,

Моля да ми разрешите да закупя урегулирани поземлени имоти УПИ III от квартал 45 с площ от 920 квадратни метра и УПИ IV от квартал 45 с площ от 840 квадратни метра, Общинска частна собственост, имам нужда от местата.

Считам, че Заявлението ми ще бъде удовлетворена.

04.1.2018 г.

с. Никола Козлево

С уважение:

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
IV кв.45 по плана на с.Вълнари,
общ.Никола Козлево, обл.Шумен,

собственост на Община Никола Козлево

януари 2018 год.

инж.Кремена М.Вичева – Желева тел. 0899865323
независим оценител на:
-недвижими имоти;
-земеделски земи и трайни насаждения

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ 3
1.1. Описание на заданието 3
1.2. Ограничителни условия 3
1.3. Информационни източници 4

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА 4
2.1. Местоположение 4

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ 4
3.1. Описание на метода 4
3.2. Оценка на обекта 5

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА 5

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Акт за общинска частна собственост № 638 от 01.06.2010 год. от Община Никола Козлево, вписан под акт № 62 том 5, дв.вх.рег.№ 1877 от 01.06.2010 год в СВ гр.Нови пазар.
- Скица изх.№ 236/28.11.2017 год. от Община Никола Козлево.
- Удостоверение за данъчна оценка изх.№ ..от .12.2017 год. от Община Никола Козлево.
- Сертификат за оценителска правоспособност, рег.№ 100100907 от 14.12.2009 год. от Камарата на независимите оценители.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на празно дворно място, представляващо УПИ IV кв.45 по плана на с.Вълнари, общ.Никола Козлево, обл.Шумен, целият с площ от 840 кв.м.

Възложител: Кмета на Община Никола Козлево

Оценител: инж. Кремена Маринова Вичева -Желева
- лицензиран оценител на недвижими имоти от Агенцията за приватизация, със Сертификат за оценителска правоспособност, рег.№ 100100907 от 14.12.2009 год. от КНОБ
- лицензиран оценител на земеделски земи и трайни насаждения, със Сертификат за оценителска правоспособност, рег.№ 810100116 от 11.03.2011 год. от КНОБ (копие от сертификата е приложен към доклада).

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на имота, която да послужи за начална тръжна цена

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на пазарните аналози;

Дата на оценката: .11.01.2018 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1,95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.

- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето й.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

- Оценката на обект, представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището не е задължително за възложителя.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт за общинска частна собственост № 638 от 01.06.2010 год. от Община Никола Козлево, вписан под акт № 62 том 5, дв.вх.рег.№ 1877 от 01.06.2010 год в СВ гр.Нови пазар.
- Скица изх.№ 236/28.11.2017 год. от Община Никола Козлево.
- Удостоверение за данъчна оценка изх.№ ..от .12.2017 год. от Община Никола Козлево
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Имотът се намира в с.Вълнари, общ.Никола Козлево, с лице към улица. В съседство са имоти с отреждане за жилищно строителство.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

3.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни или аналогични на оценявания по местонахождение, начина на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти (която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания).

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в случая може да бъде площ (за терен), застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на един квадратен метър от аналогични имоти. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

3.2. Оценка на обекта

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация от реализирани сделки на празни дворни места чрез публичен търг от Никола Козлево. За еталонни имоти са подбрани обекти с известна продажна цена, близки до оценявания. За имотите, участвали като аналози на оценявания обект е приет корекционен коефициент за приближаване на показателите.

Изчисленията на пазарна стойност на оценявания имот по метода на пазарните аналози са представени в таблицата:

Местоположение и описание	Цена, лева	Площ, кв.м	Ед.цена, лева/кв.м	Коеф. на съответствие	Коригирана ед.цена, лева/кв.м
с.Вълнари, УПИ V кв. 73 с площ 800 кв.м., реализирана 2014 год.,	3 712	800	4,64	0,9	4,18
с.Вълнари, УПИ VII-589 кв. .. с площ 425 кв.м., реализирана 6.2015 год.	1 848	425	4,35	0,9	3,91
с.Никола Козлево - придаваемо общ. към УПИ X -291 кв. 51 с площ 50 кв.м., реализирана 2014 год.,	242	50	4,84	0,8	3,87
с.Крива река, УПИ III кв.4, реализирана 03.2017 год.	5 460	1 158	4,72	0,9	4,24

Усреднена коригирана стойност на 1 кв.м, в лева	4,05
Площ на УПИ, в кв.м.	840
Стойност на земята (кръгло), лв.	**3 400**

Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на УПИ IV кв.45 по плана на с.Вълнари, общ.Никола Козлево, обл.Шумен, целият с площ от 840 кв.м. **възлиза на:**

3 400 лв.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществената оценка по избрания метод е получена следната стойност на оценявания имот: празно дворно място, представляващо – УПИ IV кв.45 по плана на с.Вълнари, общ.Никола Козлево, обл.Шумен, целият с площ от 840 кв.м. към 11.01.2018 г. :

3 400 лв.

Определената цена е без ДДС.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100907 от 14.12.2009 год.
Кремена Маринова Вичева - Желева

Независим оценител:.....

11.01.2018 год /инж.Кремена Вичева - Желева/

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100907 от 14 декември 2009 год.

КРЕМЕНА МАРИНОВА ВИЧЕВА - ЖЕЛЕВА

родена на 02 ноември 1959 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100100907 от 14.12.2009 год.
Кременa Маринова Вичева - Желева

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Лиценз № 4596 от 22.04.1996 год. от Агенцията за приватизация

УПИ IV кв 45
с. Вълнари
11.01.2018г

.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ