



ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, ОБЛАСТ ШУМЕН

село Никола Козлево пл. „23 – ти Септември” № 5 тел.: 05328/20-22,
факс – 05328/20-20, е – mail: obankozlevo@mail.bg, obankozlevo@abv.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НИКОЛА КОЗЛЕВО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
при община Н.Козлево, обл.Шуменска

И з х . № 61-00-93
18.05.2022

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 94
18.05.2022 год.
с. Н.Козлево, обл. Шуменска

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Ешреф Вели Реджеб – Кмет на община Никола Козлево

Относно: **Прекратяване на съсобственост, чрез продажба на идеалната част от имот – общинска собственост в УПИ III – 180 в квартал 33 по плана на село Векилски.**

Уважаеми господа общински съветници,

Общински съвет – Никола Козлево със Решение № 35 по протокол № 5 от 28.04.2022 г., възложи да се изготви пазарна оценка на **30/1750 кв. м.** идеални части от **УПИ III – 180** в квартал **33** по плана на село **Векилски**, община **Никола Козлево** за прекратяване на съсобственост със **„Прожект Консулт“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. **Шумен**, ул. **„Селиолу“ № 11**, ЕИК: **206576663** представлявано от **Георги Герасимов Инджев**.

Съгласно чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС **„Чл. 36. (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2004 г.) (1) Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез: 2. продажба на частта на общината“;**

Съгласно чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 4 от НРПУРОИ **„Чл. 36. (1) Съсобствеността върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се прекратява чрез: 2. продажба на частта на общината; (4) Съсобствеността върху имоти между община Никола Козлево и физически или юридически лица се прекратява по предложение на съсобствениците до Кмета на общината или по инициатива на Кмета на общината, с решение на Общинския съвет“.**

Предвид гореизложеното предлагам да се извърши разпореждането на имота чрез продажба на общинската част, при цена от **105.00 лв. /сто и пет лева/ без ДДС**, определена съгласно чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ от независим оценител **Симеон Стефанов Кударов**, при данъчна оценка на имота съгласно Удостоверение с № **7706001098/09.05.2022 г.**, възлизаща на **72.00 лв.**

Уважаеми общински съветници, предлагам на Общински съвет – Никола Козлево следния проект за решение:

РЕШЕНИЕ №

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, т. 2, чл. 36, ал. 1, т. 2, чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 2, ал. 2, чл. 36, ал. 1, т. 2 и ал. 4 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински Съвет Никола Козлево реши:

1. Актуализира годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост на община Никола Козлево за 2022 г., приета с Решение № 6 по протокол № 2 от 27.01.2022 г. на Общински съвет – Никола Козлево като допълва във т. 3.1. Продажба на урегулиран поземлен имот – Приложение № 10, като включи:

1.1. Дворно място **30/1750 кв. м.** идеални части от **УПИ III – 180** в квартал **33** по плана на село **Векилски**, община **Никола Козлево**, актуван със акт за частна общинска собственост №**2497/09.05.2022 г.**

2. Дава съгласие за прекратяване на съществуващата съсобственост между община **Никола Козлево** и **„Прожект Консулт“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. **Шумен**, ул. **„Селиолу“ №11**, ЕИК: **206576663** представлявано от **Георги Герасимов Инджев** чрез продажба на идеалната част от имота – общинска собственост представляващо **30/1750 кв. м.** идеални части от **УПИ III – 180** в квартал **33** по плана на село **Векилски**, община **Никола Козлево**, актуван със акт за частна общинска собственост № **2497/09.05.2022 г.**, за сумата от **105.00 лв. /сто и пет лева/ без ДДС.**

3. Възлага на Кмета на община Никола Козлево да извърши всички необходими действия по прекратяване на съсобствеността в съответствие с разпоредбите на ЗОС и Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Приложение:

1. Копие от АЧОС № 2497/09.05.2022 г.;
2. Копие от Удостоверение за данъчна оценка № 7706001098/09.05.2022 г.;
3. Копие от скица № 108/20.04.2022 г.;
4. Експертна оценка от независим оценител;
5. Заявление от „Прожект Консулт“ ЕООД;
6. Нотариален акт № 141/18.04.2022 г.

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

УТВЪРЖДАВАМ:

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

ЕШРЕФ РЕДЖЕБ

/име и фамилия/

299 - 1253
Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. рег. № 1269 от 11.05.2022 г.

Акт № 54, том 4, дело № 712 г.

Служба по вписванията

/име и фамилия/

А К Т № 2 4 9 7

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2497

Досие 2497

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.05.2022 г. (девети май две хиляди двадесет и втора година)
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 3, ал. 3; чл. 56, ал. 1; чл. 58, ал. 1 и ал. 2
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място, за което е отреден урегулиран поземлен имот /УПИ/ III – 180 /трети за сто и осемдесет/ с площ 1750.00 /хиляда седемстотин и петдесет/ квадратни метра от квартал 33 /тридесет и три/ по регулационния план на село Векилски, община Никола Козлево, област Шумен, одобрен със Заповед № 162/1993 г. Община Никола Козлево - 30/1750 идеални части; „Прожект Консулт“ ЕООД с ЕИК 206576663 – 1720/1750 идеални части;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Шумен, община Никола Козлево, село Векилски, УПИ III – 180 от квартал 33 одобрен регулационен план със Заповед № 162/1993 година
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	1. От две страни улица; 2. УПИ IV – 180, кв. 33; 3. УПИ II – 175, кв. 33;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	Данъчна оценка на имота 72.00 лв. /седемдесет и два лева и 00 ст./, съгласно Удостоверение за данъчна оценка с Изх. № 7706001098/09.05.2022 г.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	„Прожект Консулт“ ЕООД с Булстат № 206576663 – 1720/1750 идеални части, съгласно Нотариален акт № 141, том I, рег. № 827, дело 108/2022 г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 1048 от 18.04.2022 г., Акт № 114, том 3, дело № 440.



Изх. № 7706001098 / 09.05.2022 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 № 7706F8256, находящ се в 9941 с.ВЕКИЛСКИ, планоснимачен номер 180 от 1993 квартал 33, УПИ парцел III одобрен през г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	30,00		1/1	72,00	72,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 72.00 лв. словом СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 72.00 лв. словом СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 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 31.12.2022 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. № 7706001098/09.05.2022 г., за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, издадени към 09.05.2022 г.

Подпис:
Изда



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

30/1750 идеални части от УПИ III-180 в кв. 33 с по
плана на с. Векилски,
община Никола Козлево,
област Шумен
собственост на Община Никола Козлево

Възложител: Община Никола Козлево

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител

Дата: 18.05.2022 год.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на 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 продажба или за други нужди на Възложителя.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката

Урегулиран поземлен имот III-180 с площ 1750 кв.м, в кв. 33 по общия устройствен план на с. Велилски, община Никола Козлево, област Шумен, в урбанизирана територия на селото, предназначен за „жилищно строителство“.

Имотът е с правилна форма – четириъгълник, равнинен, частично застроен.

За имота са представени следните документи: Акт за частна общинска собственост № 2497 от 09.05.2022 г.; Скица на поземлен имот; удостоверение за данъчна оценка на имота.

Имотът е в съсобственост както следва:

- 30/1750 идеални части – собственост на Община Никола Козлево;
- 1720/1750 идеални части – собственост на „ПРОЖЕКТ КОНСУЛТ“ ЕООД.

Данъчната оценка на имота е 72 лв за 30 кв.м.

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.⁷

2.4. Характеристика на оценителя - инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания; земеделски земи и трайни насаждения, за оценителска правоспособност на недвижими имоти - сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издаден от КНОБ.

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 - урегулиран поземлен имот в с. Векилски, частично застроен, за жилищно строителство, в добро състояние.

⇒ Пазарът на подобни обекти в селата на община Никола Козлево - характеризира се с нормално предлагане и нормално 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 оценка на пазарните аналози.

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 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.

⇒ По пазарни данни от публично достъпни източници – imot.bg и агенции за недвижими имоти аналогични имоти се продават при цена около 3-4 лв за кв.м, при случаите за продажба на подобни имоти. На основа на данните за пазарни аналози правя корекция на