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 08-01-129
21.09 2022 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. 00-1012
21.09 2022
ПК 9900

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Вземане на решение за разпореждане с поземлени имоти - частна общинска собственост в гр. Нови пазар

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на поземлени имоти в урбанизираната територия на гр. Нови пазар, находящи се на юг от многофамилните жилищни сгради и на север от ул. „Пирин", с на
начин на трайно ползване: *„Ниско застрояване"*. Същите съответстват на урегулирани поземлени имоти от кв. 117 по регулационния план от града, с отреждане за „КОО".

Поземлените имоти са частна общинска собственост, за което са съставени и Актове за общинска собственост.

Няма пречка със същите да бъдат извършени разпоредителни сделки, поради което са възложени и изготвени пазарни оценки за продажба правото на собственост.

Описание на недвижимите имоти, данъчната им оценка и изготвената пазарна оценка са както следва:

1. **ПИ 52009.503.509** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2969/13.09.2022 год., данъчна оценка на имота: 6020,00 лв., пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

Имота съответства на УПИ IX от кв. 117 по регулационния план на града.

2. **ПИ 52009.503.510** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2970/13.09.2022 год., данъчна оценка на имота: 6020,00 лв., пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

Имота съответства на УПИ X от кв. 117 по регулационния план на града.

3. **ПИ 52009.503.512** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *1027 кв.м.*, А(ч)ОС № 2968/13.09.2022 год., данъчна оценка на имота: 8832,20 лв., пазарна оценка за продажба право на собственост: 10 270,00 лв., без ДДС.

Имота съответства на УПИ XII от кв. 117 по регулационния план на града.

4. **ПИ 52009.503.513** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2967/13.09.2022 год., данъчна оценка на имота: 6020,00 лв., пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

Имота съответства на УПИ XIII от кв. 117 по регулационния план на града.

5. **ПИ 52009.503.514** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2966/13.09.2022 год., данъчна оценка на имота: 6020,00 лв., пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

Имота съответства на УПИ XIV от кв. 117 по регулационния план на града.

6. **ПИ 52009.503.515** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2965/13.09.2022 год., данъчна оценка на имота: 6020,00 лв., пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

Имота съответства на УПИ XV от кв. 117 по регулационния план на града.

Причини за разпореждане с имота:

Проявен интерес от потенциални купувачи.

Начин за разпореждане с имота: Провеждане на процедура по реда на глава V от Наредбата за общинската собственост – публичен търг с явно наддаване.

В програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Нови пазар за 2022 год. в Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права"*, буква Б *„Имоти, които общината има намерение да продаде"*, т. 3 *„Общински дворни места – Приложение 10"* е отразено намерението на Община Нови пазар за разпореждане с поземлени имоти, сред които са и гореизброените.

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

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 42 и чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за общинската собственост в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Определя общински поземлени имоти:

1.1. **ПИ 52009.503.509** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2969/13.09.2022 год.

1.2. **ПИ 52009.503.510** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2970/13.09.2022 год.

1.3. **ПИ 52009.503.512** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *1027 кв.м.*, А(ч)ОС № 2968/13.09.2022 год.

1.4. **ПИ 52009.503.513** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2967/13.09.2022 год.

1.5. **ПИ 52009.503.514** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2966/13.09.2022 год.

1.6. **ПИ 52009.503.515** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2965/13.09.2022 год.

за продажба по реда на глава V от Наредба за общинската собственост - провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Одобрява начална тръжна цена, както следва:

2.1. за **ПИ 52009.503.509** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

2.2. за **ПИ 52009.503.510** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

2.3. за **ПИ 52009.503.512** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост: 10 270,00 лв., без ДДС.

2.4. за **ПИ 52009.503.513** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

2.5. за **ПИ 52009.503.514** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

2.6. за **ПИ 52009.503.515** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост: 7000,00 лв., без ДДС.

3. Възлага на кмета на Община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на недвижимите имоти.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

проверил: Йордан Миленов, юрисконсулт „ОС и ПИ"

изготвил: Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП"

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-2863
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2902 от 15-09-2022 г.
Акт № 122 том 9 дело № 1401 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

/име и фамилия/

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА • Служба по вписванията • НОВИ ПАЗАР

А К Т № 2969

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2969
Досие 2969

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.509 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.508, 52009.503.517, 52009.503.510, 52009.503.483
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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

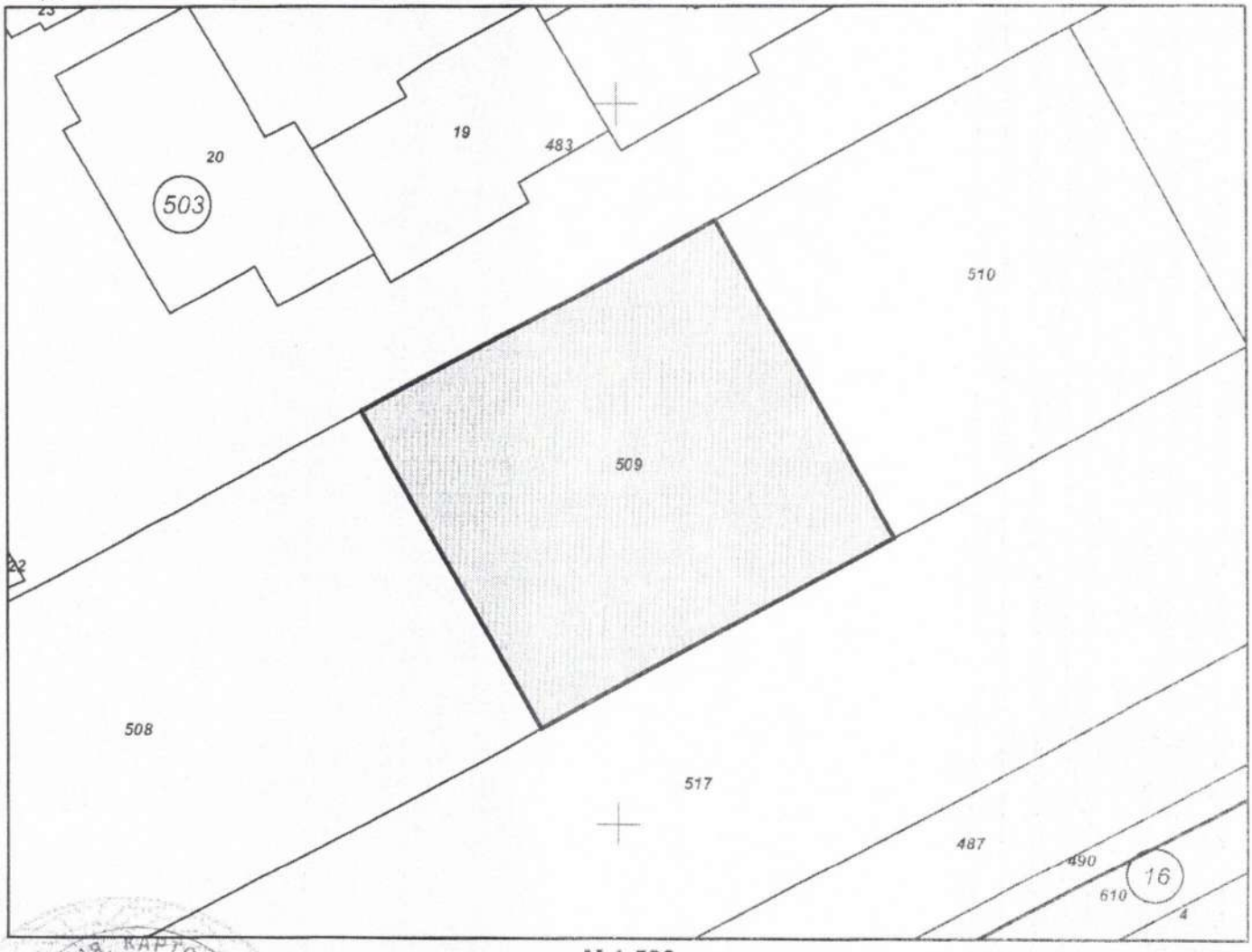
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040237-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.509**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 119, парцел: IX**

Скица **№ 15-1040237-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заяв **01-520953-08.09.2022 г.**

.....
ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат: 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

София 1618, кв. Павлово, ул. [illegible]
тел. 02/955 45 40, факс 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.508, 52009.503.517, 52009.503.510, 52009.503.483**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040237-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001407/09.09.2022

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.509 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.509
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 09.09.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, 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		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	6020.00

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. N:ДО001407/09.09.2022

Настоящото се издава.

Орган по приходит

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.509 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: септември 2022 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

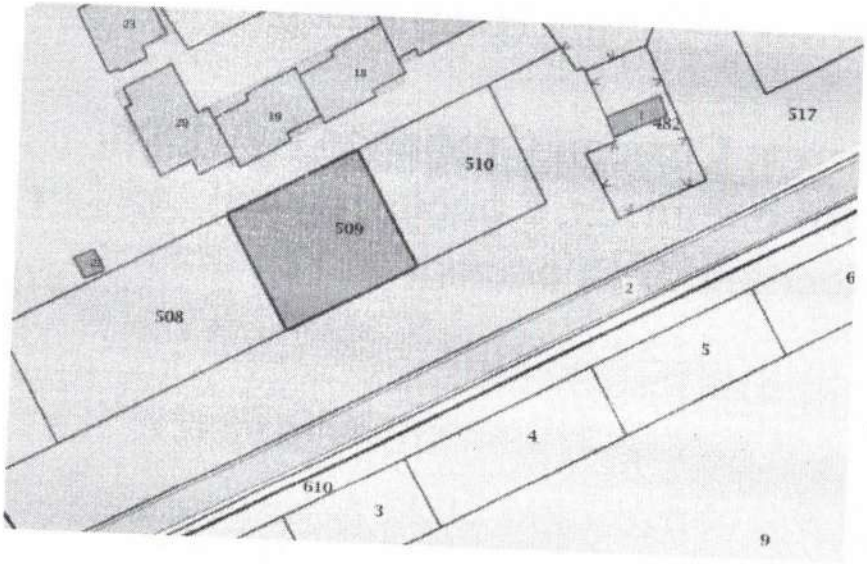
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.509, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел IX, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 анализи 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 - 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, 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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, 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 анализи.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	7000

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

7 000 лв (седем 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 - септември 2022 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158161702511258&slink=7styyd&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161894481028199&slink=7styyd&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:**
За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847547928056&slink=7stz98&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен
Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0897925444 http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1

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 - 2861
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2901 от 15-09-2022 г.
Акт № 120 том 9 дело № 1599 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фа

А К Т № 2 9 7 0

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2970
Досие 2970

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА · НОВИ ПАЗАР · Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.510 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.509, 52009.503.517, 52009.503.483
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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

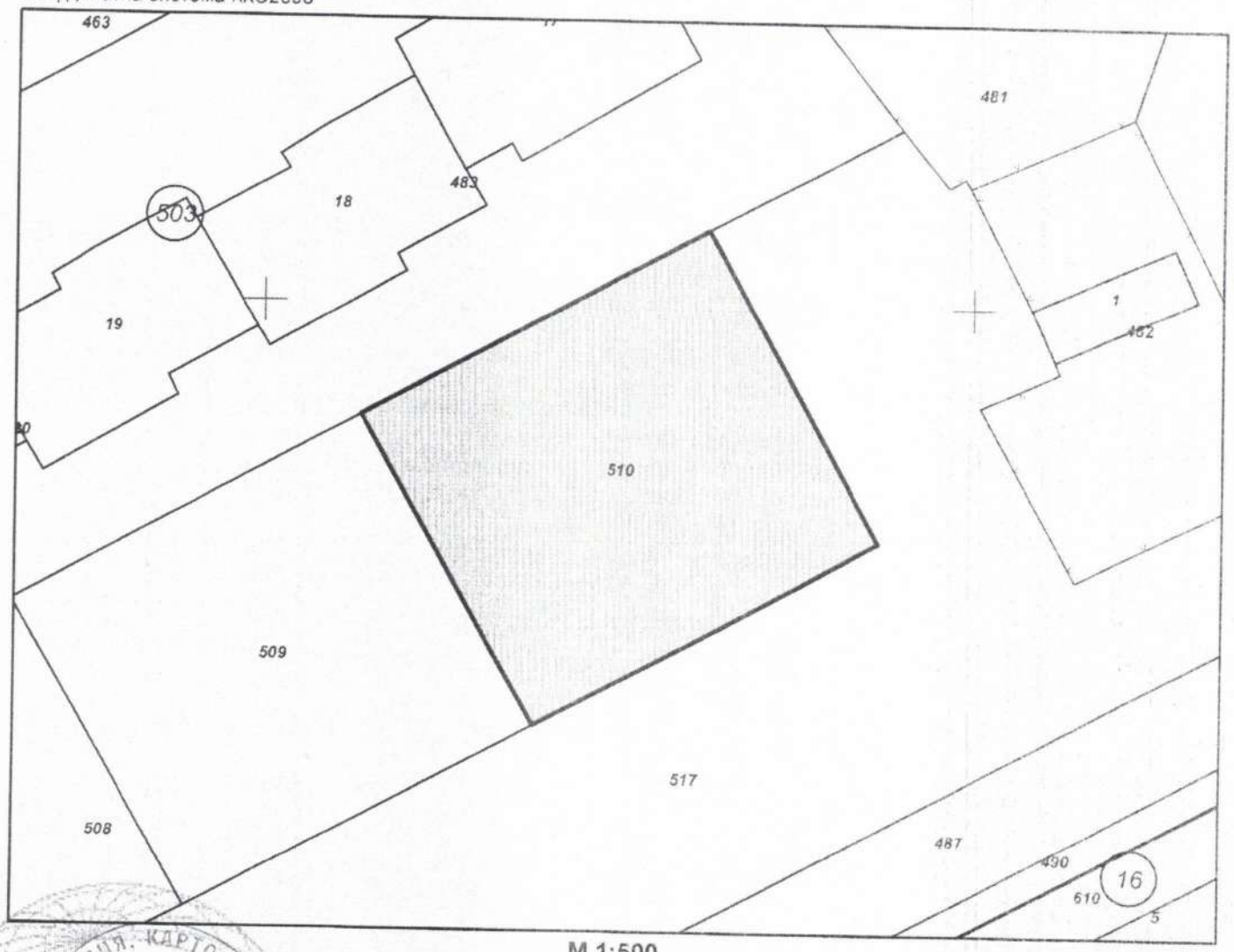
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040238-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.510**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: 119, парцел: X**

Скица **№ 15-1040238-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ № 01-520953-08.09.2022 г.
.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат 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

София 1618, ул. [illegible]
тел. 02/955 45 49, факс: [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.509, 52009.503.517, 52009.503.483**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040238-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление [illegible] **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО [illegible] ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001408/09.09.2022

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.510 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.510
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 09.09.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, 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		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	6020.00

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР - 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 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:ДО001408/09.09.2022

Настоящото се ...

Орган по при... /ЗЛАТИНК... ...ОРДАНОВ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.510 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: септември 2022 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

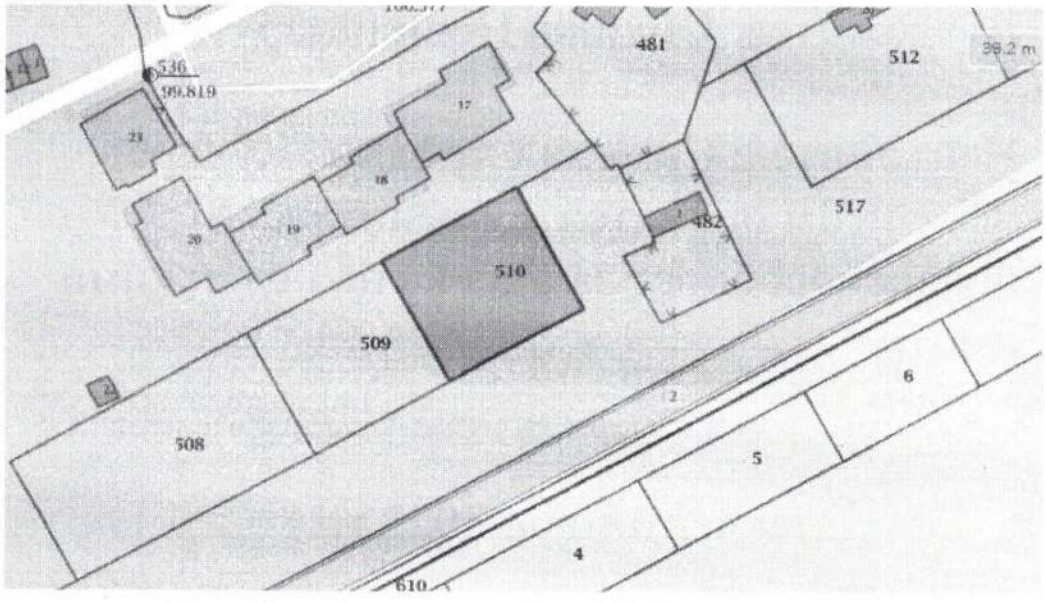
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.510, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел Х, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 анализи 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 - 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, 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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, 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 анализи.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	7000

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

7 000 лв (седем 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 - септември 2022 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)

Приложение № 1 - Пазарни аналози за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158161702511258&slink=7styyd&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161894481028199&slink=7styyd&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:** За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847547928056&slink=7stz98&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0897925444 http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1

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-2859
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2896 от 15-09-2022 г.
Акт № 118 том 9 дело № 1397 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

Агенция по вписванията Служба по вписванията Нови Пазар

А К Т № 2968

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2968
Досие 2968

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 1027 кв.м. /хиляда двадесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.512 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.517, 52009.503.513, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	8832.20 лв/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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

София 1618, ул. "Перко Тодоров" №48, ет.1
тел. 02/9885 46 41, факс 02/9885 46 42
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

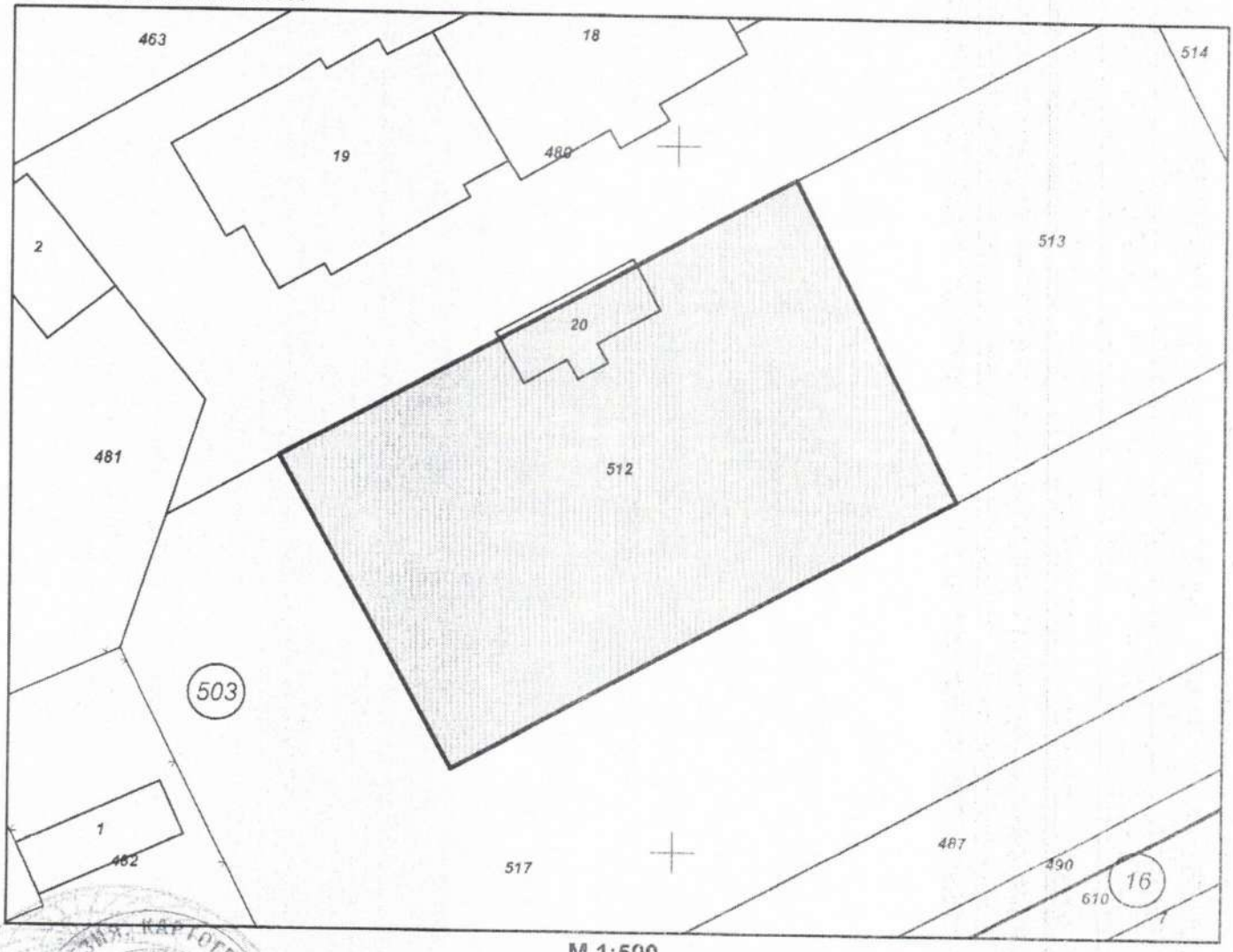
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040241-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.512**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **1027 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 119, парцел: XII**

Скица **№ 15-1040241-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат 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

София 1618, ул. [illegible]
тел. 02/951 45 40, факс: [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.517, 52009.503.513, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040241-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с вх.дан. **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001406/09.09.2022

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.512 площ земя: 1027.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.512
Описание:		
Общо кв./м.		
1027.00		

Данъчна оценка към дата: 09.09.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 8832.20
/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/
За собственика: 8832.20
/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	8832.20	8832.20	1027.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, 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		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	8832.20

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. N:ДО001406/09.09.2022

Настоящото се издава

Орган по приходит

ИОРДАНОВА

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.512 с площ 1027 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Кучаров, независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти

Дата: септември 2022 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

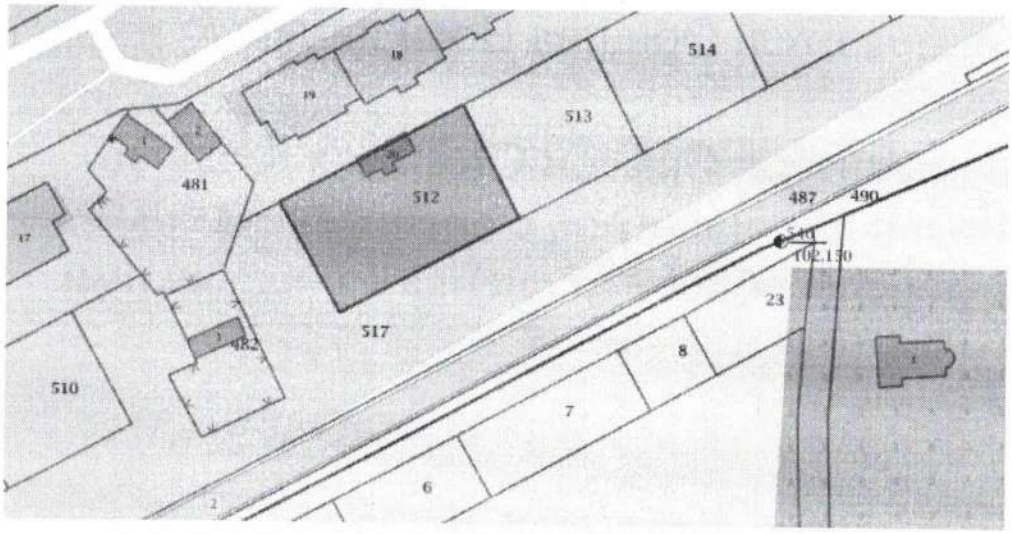
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.512, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1027 кв. м, квартал 119, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 40 м, с правилна форма – четириъгълник. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 8832.20 лв.

Местоположение на имота:



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 анализи 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 - 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, 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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, 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 анализи.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	1027
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	10270

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

10 270 лв (десет хиляди двеста и седемдесет 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 - септември 2022 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158161702511258&slink=7styyd&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161894481028199&slink=7styyd&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:**
За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847547928056&slink=7stz98&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен
Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0897925444 http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1

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 ДВВ-2854
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2899 от 15-09-2022 г.
Акт № 113 том 9 дело № 1393 г.
СЪДИ

.....

А К Т № 2967

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията НОВИ ПАЗАР

Регистър 2967
Досие 2967

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.513 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.512, 52009.503.517, 52009.503.514, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
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	

София 1618, ул. "Шейново" №4
тел.: 02/ 856 48 40, факс: 02/ 953 01 76
ACAD@CADASTRE.BG ; WWW.CADASTRE.BG

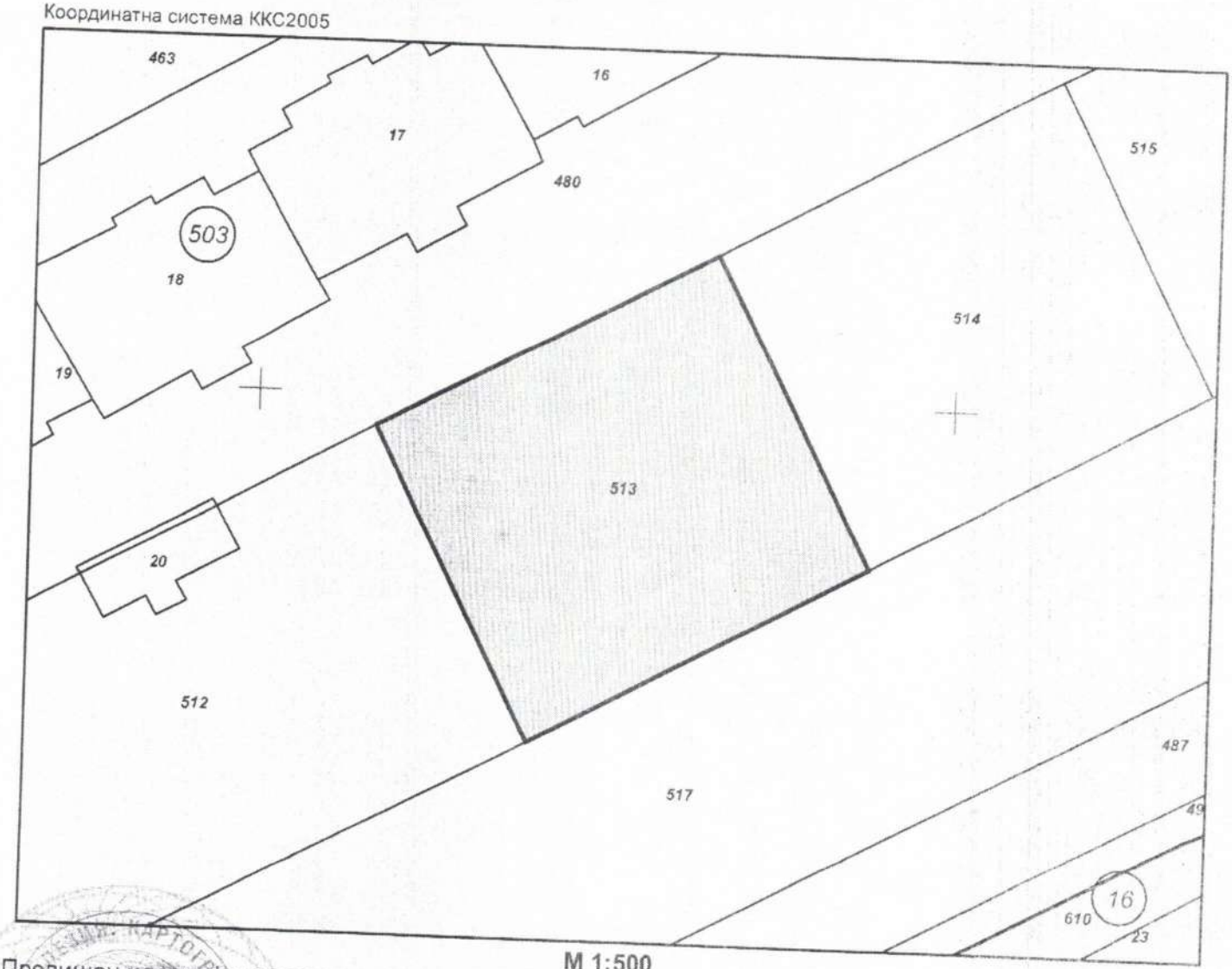
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040244-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.513**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: 119, парцел: XIII**

Скица **№ 15-1040244-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с вх.№ **15-520953-08.09.2022 г.**

.....
ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат 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

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала № 1
тел. 02/955 45 49, факс [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.512, 52009.503.517, 52009.503.514, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040244-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входом **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

.....

ИВАИЛ[illegible] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001405/09.09.2022

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.513 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.513
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 09.09.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, 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		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	6020.00

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. N:ДО001405/09.09.2022

Настоящото се издава за [redacted]

Орган по прихо[redacted]

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.513 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: септември 2022 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

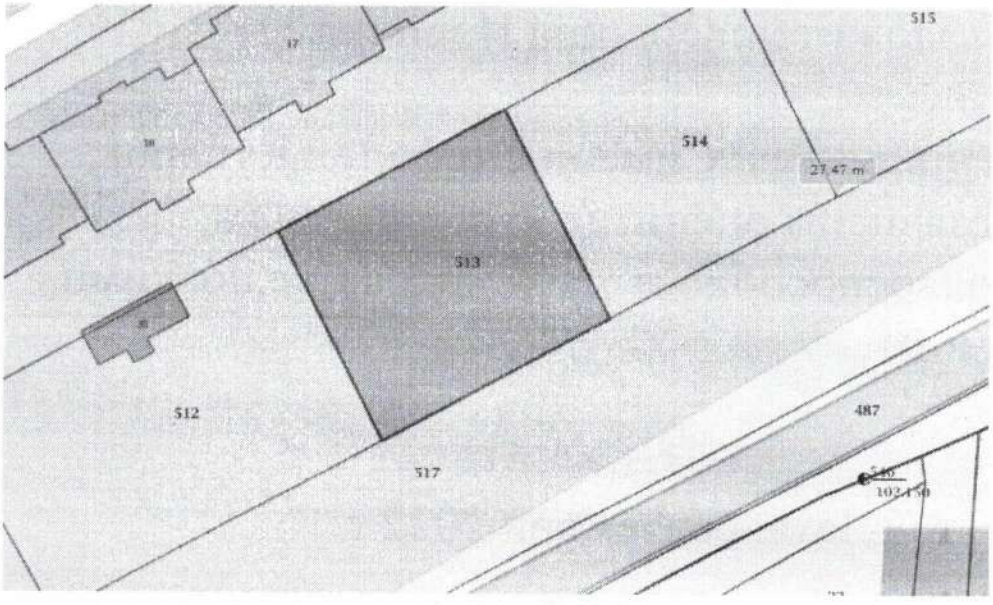
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.513, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м. квартал 119, парцел XIII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 - 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, 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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	7000

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

7 000 лв (седем 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 - септември 2022 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)

Приложение № 1 - Пазарни аналози за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158161702511258&slink=7styyd&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161894481028199&slink=7styyd&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:** За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847547928056&slink=7stz98&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0897925444 http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1

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 ДВД -2860
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2892 от 15 -09- 2022 г.
Акт № 119 том 9 дело № 1398 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

А К Т № 2966

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2966
Досие 2966

Служба по вписванията НОВИ ПАЗАР

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т 2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.514 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.5 3, 52009.503.517, 52009.503.515, 52009 503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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

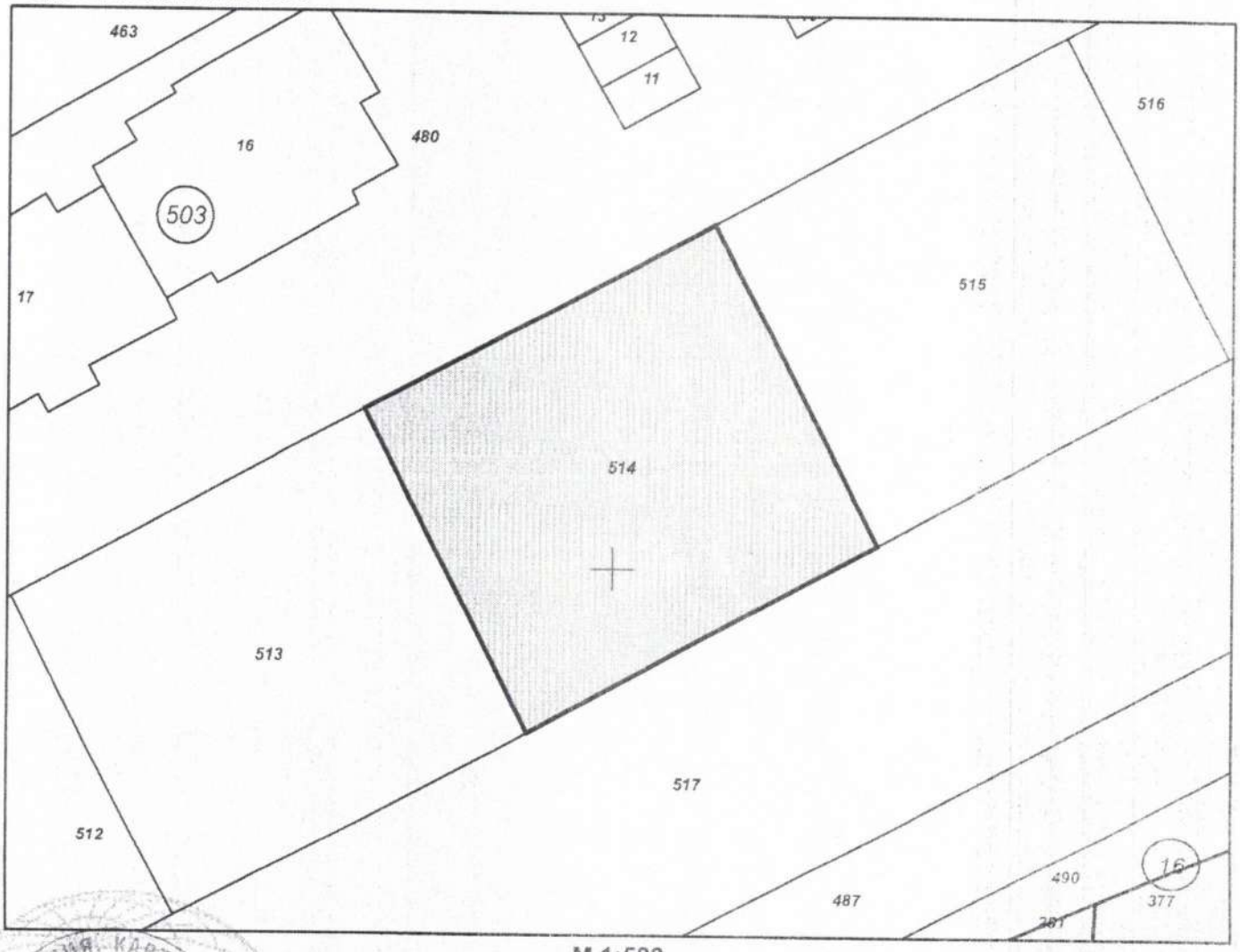
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040245-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.514**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: 119, парцел: XIV**

Скица **№ 15-1040245-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат 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

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №4
тел. 02/955 45 40, факс 02 955 57 32
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.513, 52009.503.517, 52009.503.515, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040245-08.09.2022 г.** издадена въз основа на
заяв **1-520953-08.09.2022 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001404/09.09.2022

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.514 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.514
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 09.09.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, 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		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	6020.00

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. N:ДО001404/09.09.2022

Настоящото се издава за да послужи пред [illegible]

Орган по приходите
/ЗЛАТИНКА ДОРДАНОВА/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.514 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Кучаров, независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти

Дата: септември 2022 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

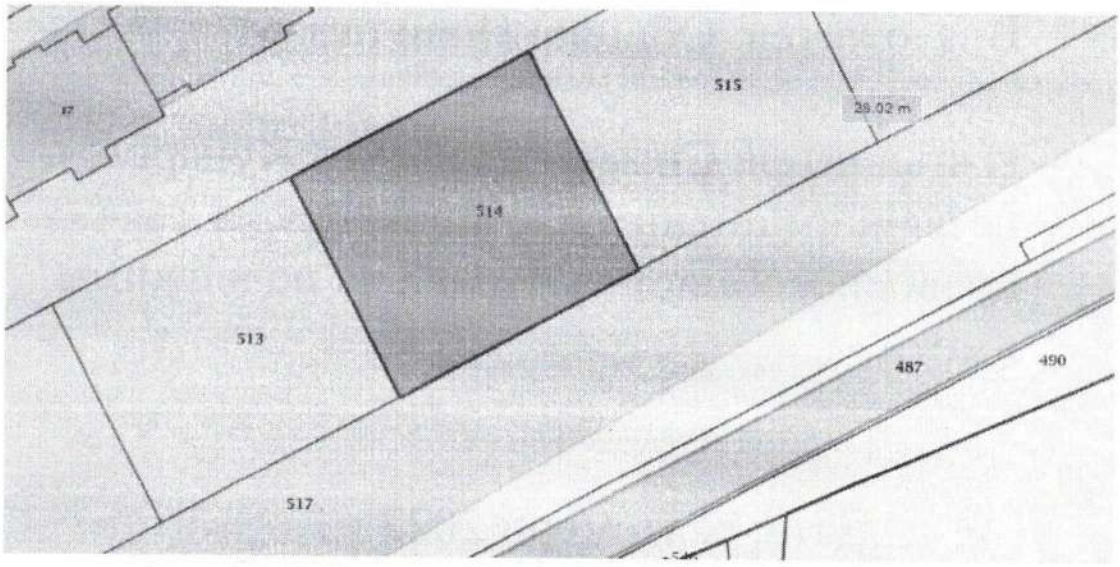
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.514, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел XIV, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 анализи 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 - 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, 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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, 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 анализи.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	7000

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

7 000 лв (седем 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 - септември 2022 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r15816170251125 8&slink=7styyd&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r1618944810281 99&slink=7styyd&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:** За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r16384754792805 6&slink=7stz98&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0897925444 http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r1549542535777 32&slink=7stz98&f1=1

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 ДВД-2853
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2897 от 15-09-2022 г.
Акт № 112 том 9 дело № 1352 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

Служба по вписванията НОВИ ПАЗАР

А К Т № 2965

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2965
Досие 2965

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.515 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.514, 52009.503.517, 52009.503.516, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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

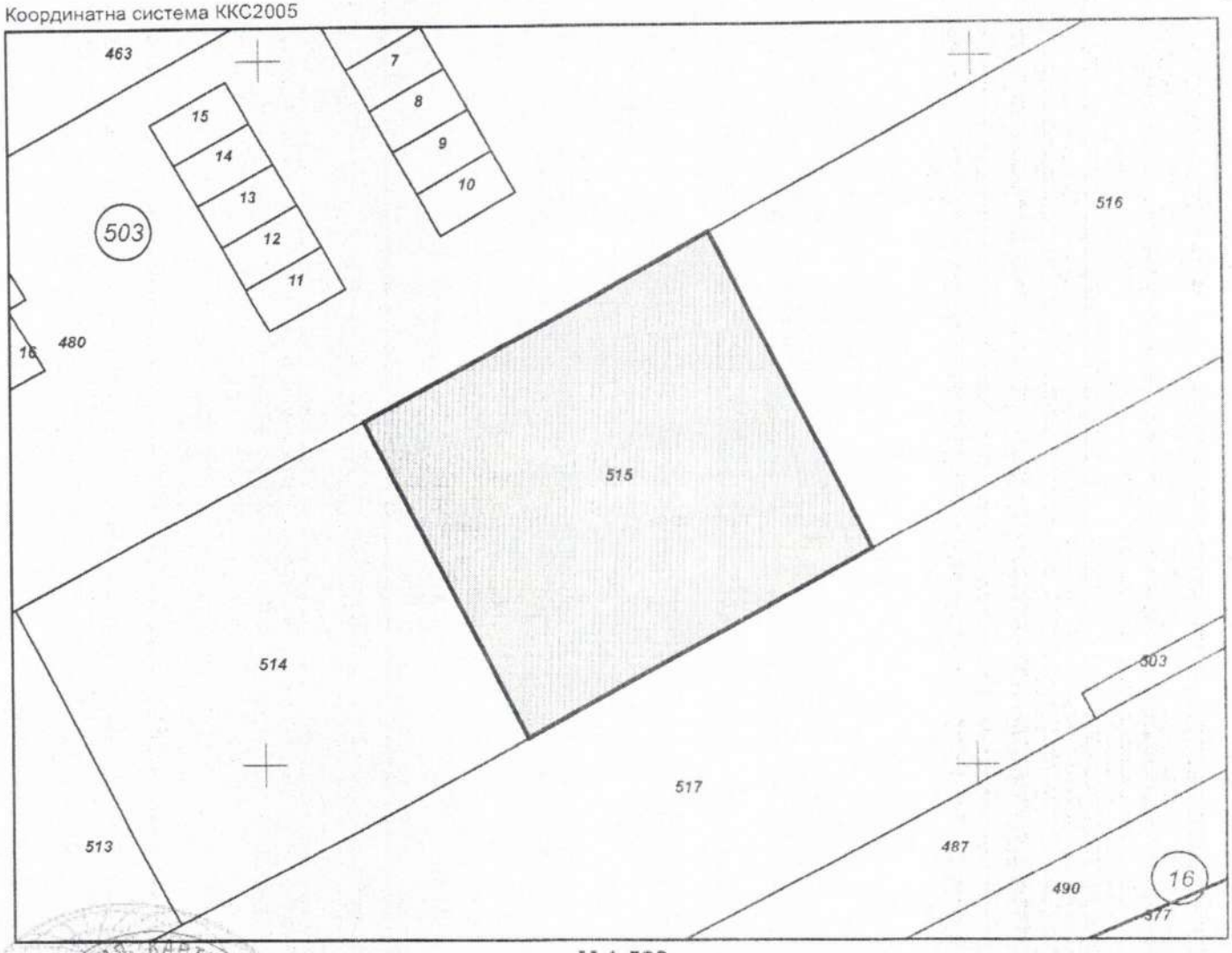
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040249-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.515**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: 119, парцел: XV**

Скица **№ 15-1040249-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**
.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат 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

София 1618, кв.Пен.ювр. ...
тел. 02 958 45 43, факс ...
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.514, 52009.503.517, 52009.503.516, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040249-08.09.2022 г.** издадена въз основа на
зая **01-520953-08.09.2022 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001403/09.09.2022

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.515 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.515

Описание:

Общо кв./м.
700.00

Данъчна оценка към дата: 09.09.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
За целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, 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		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	6020.00

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. N:ДО001403/09.09.2022

Настоящото се издава за пред [illegible]

Орган по приходи

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.515 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: септември 2022 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

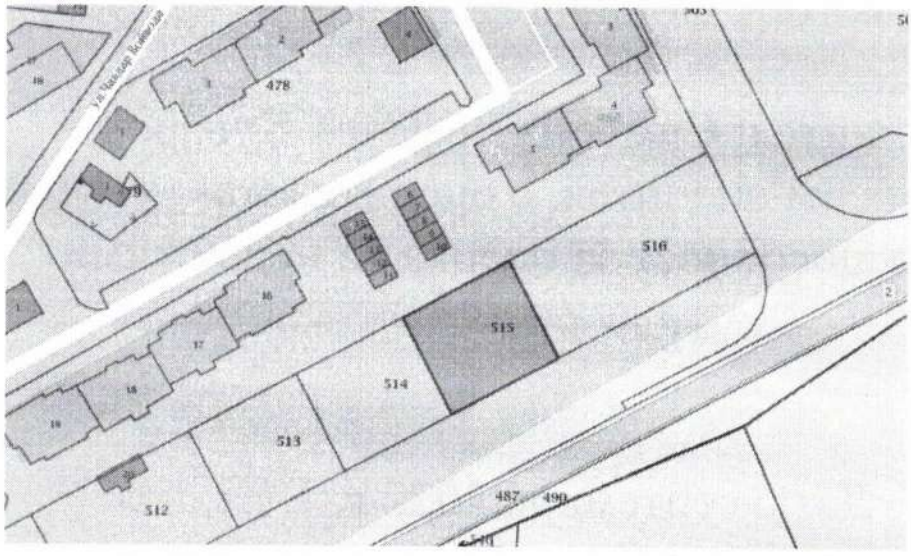
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.515, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел XV, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 анализи 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 - 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, 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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, 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 анализи.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	7000

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

7 000 лв (седем 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 - септември 2022 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r1581617025112 58&slink=7styyd&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161894481028199&slink=7styyd&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:**
За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847547928056&slink=7stz98&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен
Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0897925444 http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1