REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+ 359 + 0537/2 3466
Fax:: + 359 + 0537 / 2 40 10
Fax: +359+0537/95530
/novipazar.acstre.com
ail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359+ 0537 /2 3466
Факс: + 359 + 0537 /2 40 10
Факс:+359+0537/95530
Зам кмет :
телефон +359 + 0537 /2 22 66
+359 + 0537 /2 22 45

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 08-01-176
13.12. 20 22 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-211
13. 12. 2022
ПК 9900

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

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Вземане на решение за разпореждане с поземлени имоти - частна общинска собственост в урбанизираната територия на с. Беджене – УПИ I и УПИ IV от кв. 6 по регулационния план на с. Беджене.

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на празни дворни места - поземлени имоти в урбанизираната територия на с. Беджене, за които са отредени УПИ I и УПИ IVот кв. 6 по регулационния план на с. Беджене, с площ за УПИ I - 1780,00 кв.м. (хиляда седемстотин и осемдесет квадратни метра) и площ за УПИ IV – 1570,00 кв.м. (хиляда петстотин и седемдесет квадратни метра). Към имотите има заявен интерес от потенциален купувач.

1. Характеристика на имотите:

1. 1. Поземлен имот за който е отреден УПИ I от кв. 6, с площ от 1780,00 кв.м. (хиляда седемстотин и осемдесет квадратни метра) по регулационния план на с. Беджене, представлява празно, затревено дворно място.

За имота има съставен акт за частна общинска собственост № 2988 от 01.12.2022 год.

За имота е възложена и изготвена експертна оценка, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост, извършена от лицензиран оценител на недвижими имоти, необходима за провеждане на процедура за продажба по реда на Закона за общинската собственост, която оценка би могла да се използва, като стойност за бъдеща продажба на УПИ I от кв. 6 по регулационния план на с. Беджене, с площ от 1780,00 кв.м. (хиляда седемстотин и осемдесет квадратни метра). Пазарната стойност е оценена в размер на 6 230,00 лв. (шест хиляди двеста и тридесет лева) без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 4058,40 лв. (четири хиляди петдесет и осем лева и четиридесет стотинки).

1. 2. Поземлен имот за който е отреден УПИ IV от кв. 6, с площ от 1570,00 кв.м. (хиляда петстотин и седемдесет квадратни метра) по регулационния план на с. Беджене, представлява празно, затревено дворно място.

За имота има съставен акт за частна общинска собственост № 2989 от 01.12.2022 год.

За имота е възложена и изготвена експертна оценка, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост, извършена от лицензиран оценител на недвижими имоти, необходима за провеждане на процедура за продажба по реда на Закона за общинската собственост, която оценка би могла да се използва, като стойност за бъдеща продажба на УПИ IV от кв. 6 по регулационния план на с. Беджене, с площ от 1570,00 кв.м. (хиляда петстотин и седемдесет квадратни метра). Пазарната стойност е оценена в размер на 5 495,00 лв. (пет хиляди четиристотин деветдесет и пет лева) без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 3579,60 лв. (три хиляди петстотин седемдесет и девет лева и шестдесет стотинки).

В програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост в община Нови пазар за 2022 год. приета с Решение № 398-39/07.04.2022 год. на Общински съвет Нови пазар, в частта на имоти, определени за продажба (раздел IV, буква „Б", точка 3 *„Общински дворни места" (приложение №10*), поземлени имоти за които са отредени УПИ I и УПИ IV от кв. 6 по регулационния план на с. Беджене, не са предвидени за продажба, което налага тяхното допълване.

2. <u>Причини за разпореждане с имота</u>:

Предвид факта, че описаните имоти не се използват за нуждите на община Нови пазар и заявеното желание за закупуване на имотите, с което ще постъпят средства в бюджета на община Нови пазар е целесъобразно решението за тяхната продажба.

<u>3. Начин за разпореждане с имота:</u> Разпоредителна сделка с имотите следва да се извърши по реда на глава V от Наредба за общинска собственост – публичен търг с явно наддаване.

Предвид гореизложеното предлагам Общински съвет да обсъди и вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е :

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал.1 от ЗОС, чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от НОС и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА – ОбС – Нови пазар

Р Е Ш И :

1. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2022 год., приета с Решение № 398-39/07.04.2022 год. на Общински съвет Нови пазар, в частта на имоти, определени за продажба (раздел IV, буква „Б", точка 3 *„Общински дворни места"(приложение №10*) със следните имоти: УПИ I и УПИ IV от кв. 6 по регулационния план на с. Беджене.

2. Определя общински поземлени имоти за които са отредени УПИ I и УПИ IV от кв. 6 по регулационния план на с. Беджене, за продажба по реда на глава V от НОС- провеждане на публичен търг с явно наддаване.

3. Приема начална тръжна цена за имотите както следва:

3.1. За УПИ I от кв. 6, с площ от 1780,00 кв.м. (хиляда седемстотин и осемдесет квадратни метра) по регулационния план на с. Беджене - 6 230,00 лв. (шест хиляди двеста и тридесет лева) без ДДС.

3.2. За УПИ IV от кв. 6, с площ от 1570,00 кв.м. (хиляда петстотин и седемдесет квадратни метра) по регулационния план на с. Беджене - 5 495,00 лв. (пет хиляди четиристотин деветдесет и пет лева) без ДДС.

4. Възлага на кмета на община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имота.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал: Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП”

Проверил: Йордан Миленов, юрисконсулт

Изготвил : Аян Мехмедов, специалист „ОС”

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
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № .....от.....2022 г.
Акт № .....том.....дело№.....г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/име и фамилия/

А К Т № 2988

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2988
Досие 2988

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.12.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост ,§ 42 ПЗР на ЗИДЗОС, Заповед № РД-18-57 от 28.11.2022 год. на Обл. управител - Шумен.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроено дворно място с площ от 1780 кв.м. /хиляда седемстотин и осемдесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. БЕДЖЕНЕ, кв.6, УПИ I
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Улица, УПИ II, УПИ III, УПИ IV, Улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4058.40 лв/четири хиляди петдесет и осем лева и четиридесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 1245 / 07.05.1963 г.
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" ..... /подпис/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
ИЗХ. № 250
23.11.2022год.
гр. Нови пазар п.к. 9900
обл. Шумен

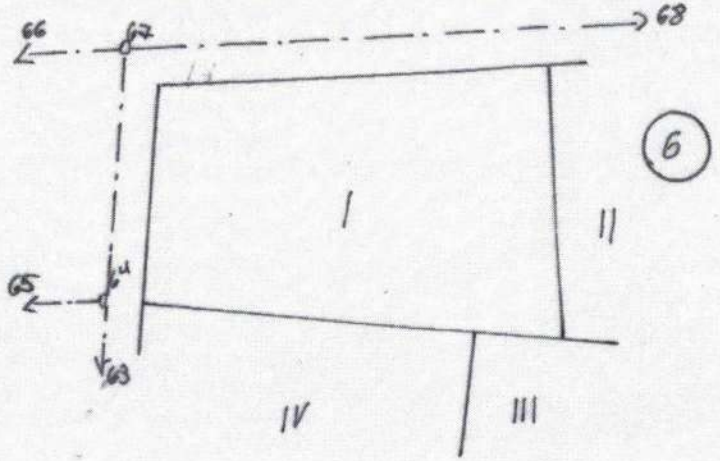
СКИЦА

МАЩАБ 1: 1000

На УПИ I **кв.** 6
по плана на с. Бегунене
обл. Шумен, община Нови пазар
Имота е записан на Държавен
с нот. акт АДС № 1245/27.03.1963 г.
таксувана с .....

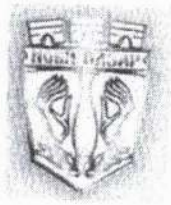
РЕГУЛАЧНИ И КВАДРАТУРНИ ДАННИ

Имот план. № ..... **има** ..... **кв.м.**
ПАРЦЕЛ I
Урегулиран парцел 1780 **кв.м.**
Включващо се собствено място в парцела ..... **кв.м.**
Придаваемо общинско място ..... **кв.м.**



УКАЗ /ЗАПОВЕД/

Ул. Регулация утвърдена със заповед № 449 **от** 1919 **год.**
Дв. Регулация утвърдена със заповед № 1925 **от** 1919 **год.**
Нивелетен план утвърден със заповед № ..... **от** ..... **год.**
Копирал инж. И. Иванова
Изчислил .....
Проверил .....



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001890/30.11.2022

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:

/ с. ВЕДЖЕНЕ общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: УПИ No: I Квартал: 6 площ земя: 1780.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	

Описание:
Общо кв./м.
1780.00

Данъчна оценка към дата: 30.11.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 4058.40
/четири хиляди петдесет и осем лева и четиридесет стотинки/
За собственика: 4058.40
/четири хиляди петдесет и осем лева и четиридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	4058.40	4058.40	1780.00

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	4058.40

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:ДО001890/30.11.2022

Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по приходите ..
/П

ОКМЕТ
4
НОВИ ПАЗАР

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

урегулиран поземлен имот I в кв. 6 по плана на село Беджене, с площ 1780 кв.м, община Нови пазар, област Шумен,
собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 08.12. 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.

УПИ I в кв. 6 по плана на с. Беджене, с площ 1780 кв.м, община Нови пазар, област Шумен. Имотът е с правилна форма – правоъгълник, от две страни граничи с улица, равнинен.

Данъчната оценка е 4058.40 лв.

За имота е представен АОС / частна / № 2988 от 01.12.2022 г., с предназначение на имота - незастроено дворно място с площ от 1780 кв.м. /хиляда седемстотин и осемдесет кв.м. /

Граници на имота: улица, УПИ II, УПИ III, УПИ IV, улица

Разположението на имота е видно от представена скица.

Обект на оценка е земята.

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.

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 – УПИ, незастроен, с правилна форма, равнинен, граничи от две страни с улици, отреден за жилищно строителство, 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. Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	1780
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	4,00
7	Пазарна корекция	%	12,50
8	Пазарна корекция	лв	0,5
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	3,50
10	Пазарна стойност за имота	лв	6230

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

6 230 лв (шест хиляди двеста и тридесет 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 – 08.12.2022 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)

Пазарни аналози
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=4pel4n&f1=1



10 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

2025 кв.м, с. Енево, Регулация, Ток, Вода, КМ.ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО УРЕГУЛИРАН поземлен имот - ПАРЦЕЛ на атрактивно място в село Е ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 11 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



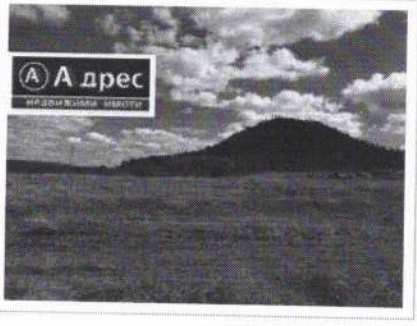
12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
с. Памукчии, област Шумен

3000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО ПАРЦЕЛ в регулация на атрактивно място с. Памукчии (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



5 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
с. Войвода, област Шумен

3000 кв.м, Регулация, АДРЕС Недвижими имоти предлага Дворно място, с площ от 3000 кв.м., с вилна сграда. Намира се в начал ..., тел.: 0893314443

Повече детайли | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата

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
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № .....от.....2022 г.
Акт № .....том.....дело№.....г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/име и фамилия/

А К Т № 2989

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2989
Досие 2989

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.12.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост ,§ 42 ПЗР на ЗИДЗОС, Заповед № РД-18-57 от 28.11.2022 год. на Обл. управител - Шумен.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроено дворно място с площ от 1570 кв.м. /хиляда петстотин и седемдесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. БЕДЖЕНЕ, кв.6, УПИ IV,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	УПИ I, УПИ III, УПИ VI, УПИ V, Улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3579.60 лв/три хиляди петстотин седемдесет и девет лева и шестдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 1245 / 27.05.1973 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

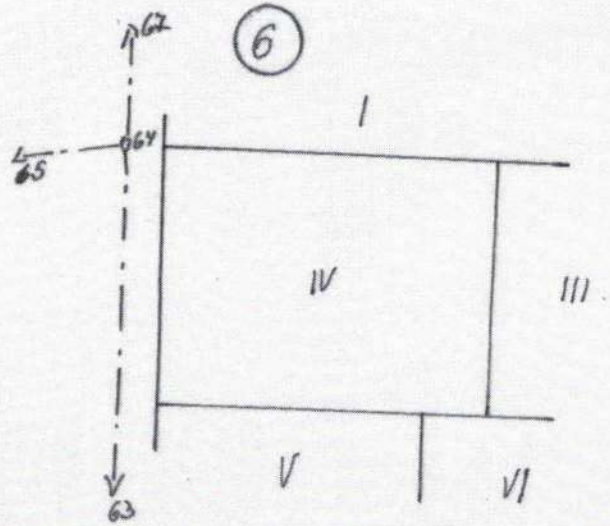
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН МЕХМЕДОВ Специалист "Общинска собственост"

.....
/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
ИЗХ. № 249
29.11. **2022год.**
гр. Нови пазар п.к. 9900
обл. Шумен

С К И Ц А
МАЩАБ 1: 1000
На УПИ IV **кв.** 6
по плана на с. Беджене
обл. Шумен, община Нови пазар
Имота е записан на
Държавен
с нот. акт АДС № 1245/27.05.1963г
таксувана с



РЕГУЛАЧНИ И КВАДРАТУРНИ ДАННИ
Имот план. № **има** **кв.м.**
ПАРЦЕЛ IV
Урегулиран парцел 1570 **кв.м.**
Включващо се собствено място в парцела **кв.м.**
Придаваемо общинско място **кв.м.**

УКАЗ /ЗАПОВЕД/
Ул. Регулация утвърдена със заповед № 449 **от** 1929 **год.**
Дв. Регулация утвърдена със заповед № 2985 **от** 1929 **год.**
Нивелетен план утвърден със заповед № **от** **год.**
Копирал инж. И. Иванов
Изчислил
Проверил

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001889/30.11.2022

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:

/ с. БЕДЖЕНЕ общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: УПИ No: IV Квартал: 6 площ земя: 1570.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	
Описание:		
Общо кв./м.		
1570.00		

Данъчна оценка към дата: 30.11.2022

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 3579.60
/три хиляди петстотин седемдесет и девет лева и шестдесет стотинки/
За собственика: 3579.60
/три хиляди петстотин седемдесет и девет лева и шестдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	3579.60	3579.60	1570.00

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
СОВ		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3579.60

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:ДО001889/30.11.2022

Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по приходите

[redacted]

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

урегулиран поземлен имот IV в кв. 6 по плана на село Беджене, с площ 1570 кв.м, община Нови пазар, област Шумен,
собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 08.12. 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.

УПИ IV в кв. 6 по плана на с. Беджене, с площ 1570 кв.м, община Нови пазар, област Шумен. Имотът е с правилна форма – правоъгълник, от две страни граничи с улица, равнинен.

Данъчната оценка е 3579.60 лв.

За имота е представен АОС / частна / № 2989 от 01.12.2022 г., с предназначение на имота - незастроено дворно място с площ от 1570 кв.м. /хиляда седемстотин и осемдесет кв.м. /

Граници на имота: УПИ I, УПИ III, УПИ VI, УПИ V, Улица.

Разположението на имота е видно от представена скица.

Обект на оценка е земята.

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.

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 – УПИ, незастроен, с правилна форма, равнинен, граничи от две страни с улици, отреден за жилищно строителство, 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. Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	1570
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	4,00
7	Пазарна корекция	%	12,50
8	Пазарна корекция	лв	0,5
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	3,50
10	Пазарна стойност за имота	лв	5495

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

5 495 лв (пет хиляди четиристотин деветдесет и пет 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 – 08.12.2022 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)

Пазарни анализи
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=4pel4n&f1=1



10 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

2025 кв.м, с. Енево, Регулация, Ток, Вода, КМ.ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО УРЕГУЛИРАН поземлен имот - ПАРЦЕЛ на атрактивно място в село Е ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 11 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



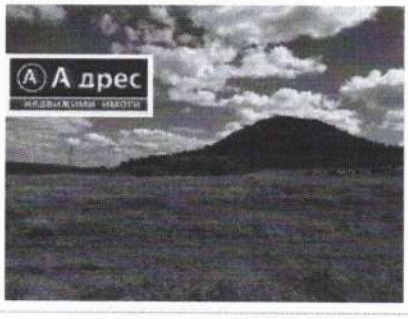
12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
с. Памукчии, област Шумен

3000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО ПАРЦЕЛ в регулация на атрактивно място с. Памукчии (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



5 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
с. Войвода, област Шумен

3000 кв.м, Регулация, АДРЕС Недвижими имоти предлага Дворно място, с площ от 3000 кв.м., с вилна сграда. Намира се в начал ..., тел.: 0893314443

Повече детайли | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата