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

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

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 08-01-87
18 05 2023 г
ПК 9900

Вх. No 00-139
18.05. 2023

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

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 с идентификатори 52009.502.481 и 52009.502.482 по КК и КР на гр. Нови пазар, ул. „Христо Ботев"

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на поземлени имоти в урбанизираната територия на гр. Нови пазар, ул. „Христо Ботев" с начин на трайно ползване „Ниско застрояване", съставляващи УПИ VI и УПИ VIII от кв. 30 А по регулационния план на града, които по КК съставляват ПИ с идентификатор 52009.502.481 с площ от 440,00 кв.м. (четиристотин и четиридесет квадратни метра) и ПИ с идентификатор 52009.502.481 с площ от 452,00 кв.м (четиристотин петдесет и два квадратни метра) към които е заявен интерес от потенциален купувач.

Характеристика на имотите:

Поземлени имоти с идентификатор 52009.502.481 с площ от 440,00 кв.м. (четиристотин четиридесет квадратни метра) и 52009.502.482 с площ от 452,00 кв.м. (четиристотин петдесет и два квадратни метра) по КККР на гр. Нови пазар са частна общинска собственост, отредени за нискоетажно жилищно строителство.

За имотите има съставени актове за частна общинска собственост № 3011 от 04.05.2023 год. и 3012 от 04.05.2023 год.

Възложена и представена е оценка, извършена от лицензиран оценител на имоти в размери, както следва:

- За ПИ с идентификатор 52009.502.481 с площ от 440,00кв. м. (четиристотин и четиридесет квадратни метра) в размер на 5 280,00 лв. (пет хиляди двеста и осемдесет лева) без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 2 145,00 лв. (две хиляди сто четиридесет и пет лева).

- За ПИ с идентификатор 52009.502.482 с площ от 452,00кв. м. (четиристотин петдесет и два квадратни метра) в размер на 5 424,00 лв. (пет хиляди четиристотин двадесет и четири лева) без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 2 203,50 лв. (две хиляди двеста и три лева и петдесет стотинки).

Причини за разпореждане с имотите:

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

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

Предвид гореизложеното и в съответствие с Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 год., приета с Решение № 553-51/23.02.2023 год., 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, във връзка с чл. 35, ал.1 от ЗОС и чл. 44 и 61, т. 1 от НОС в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА – ОбС – Нови пазар

Р Е Ш И :

1. Дава съгласие за продажба на общински поземлени имоти с идентификатор 52009.502.481 с площ от 440,00кв. м. (четиристотин и четиридесет квадратни метра) и 52009.502.482 с площ от 452,00кв. м. (четиристотин петдесет и два квадратни метра) по реда на глава V от НОС- провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Определя начална тръжна цена за имотите както следва:

2.1. За ПИ с идентификатор 52009.502.481 с площ от 440,00кв. м. (четиристотин и четиридесет квадратни метра) в размер на 5 280,00 лв. (пет хиляди двеста и осемдесет лева) без ДДС.

2.2. За ПИ с идентификатор 52009.502.482 с площ от 452,00кв. м. (четиристотин петдесет и два квадратни метра) в размер на 5 424,00 лв. (пет хиляди четиристотин двадесет и четири лева) без ДДС.

3. Възлага на кмета на община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имотите.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал: Калоян Хинчев, секретар на община Нови пазар

Проверил: Йордан Миленов, юрисконсулт „ОС и ПИ"

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 вх.рег. 1548
Служба по вписванията: 12-05-2023
Вх. Рег. № 1560 от ..... 2023 г.
Акт № 126 том 5 дело № 885/23 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/им

Служба по вписванията

А К Т № 3011

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНО

Регистър 3011
Досие 3011

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.05.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 440 кв.м. /четиристотин и четиридесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.502.481 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК , ул. ХРИСТО БОТЕВ
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.502.473, 52009.502.482, 52009.502.477, 52009.502.476, 52009.502.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2145.00 лв/две хиляди сто четиридесет и пет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1086 / 21.04.2006 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 [redacted] МЕХМЕДОВ Специалист "Об[redacted]
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

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 печ

Вписване по ЗС/ПВ ДВР 1547
Служба по вписванията: 12 -05- 2023
Вх. Рег. № 1562 от 2023 г.
Акт № 125 том 5 дело № 884/23 г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

А К Т № 3 0 1 2

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3012
Досие 3012

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.05.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 452 кв.м. /четиристотин петдесет и два кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.502.482 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК , ул. ХРИСТО БОТЕВ
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.502.473, 52009.132.360, 52009.502.479, 52009.502.478, 52009.502.477, 52009.502.481
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2203.50 лв/две хиляди двеста и три лева и петдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1085 / 21.04.2006 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 "О собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

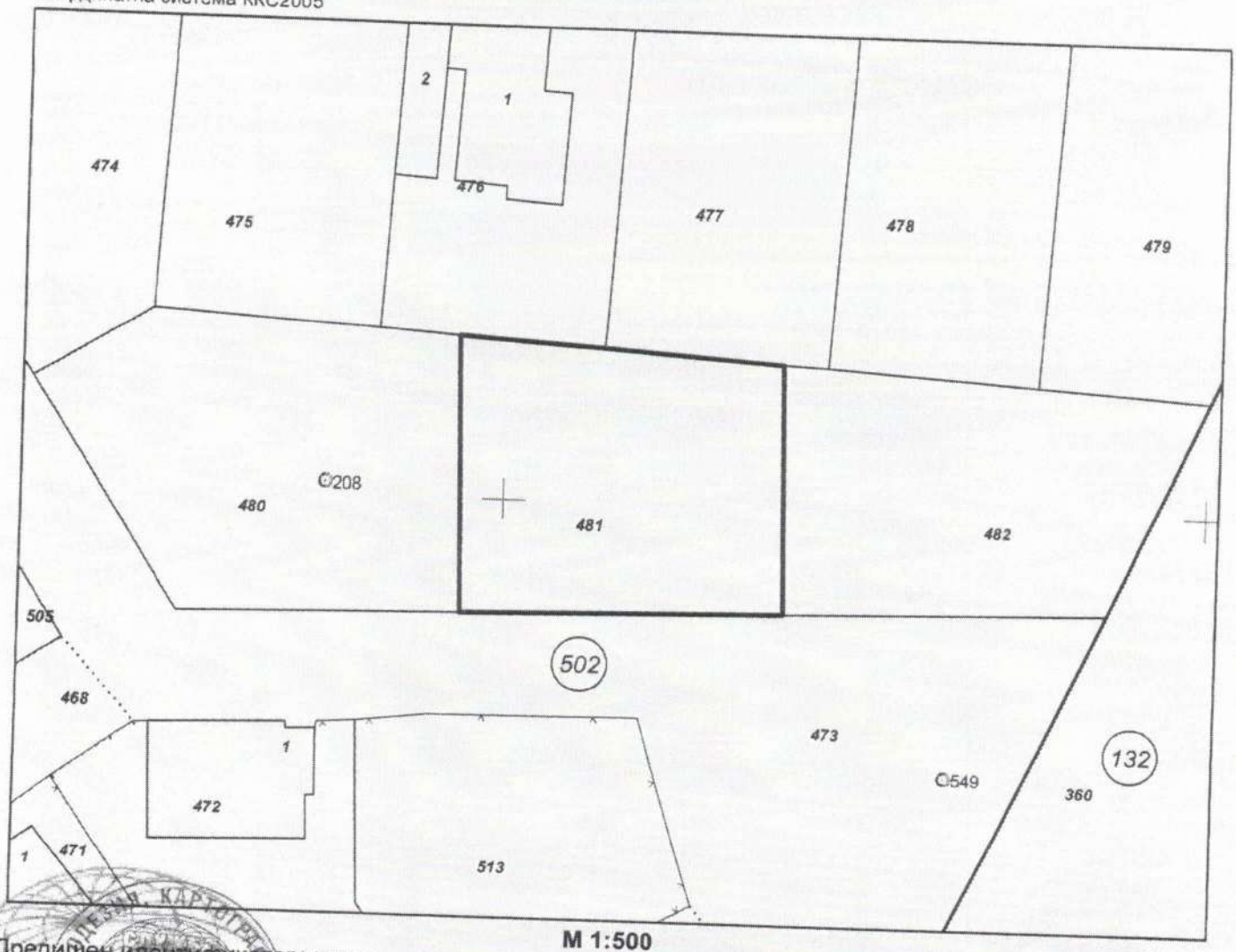
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-456936-28.04.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.502.481**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 28.04.2023 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ХРИСТО БОТЕВ**
Площ: **440 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: 30 А, парцел: VIII**

Скица **№ 15-456936-28.04.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-235744-26.04.2023 г.**
.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен по от 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.Мусова №1
тел. 02/955 45 40, факс 02/955 55 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.502.473, 52009.502.482, 52009.502.477, 52009.502.476, 52009.502.480**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 195 том 4 рег. 1266 дело 862 от 28.04.2006г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-456936-28.04.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ № **[illegible]1-235744-26.04.2023 г.**
.....
ИВАЙЛО [illegible] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000604/04.05.2023

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. ХРИСТО БОТЕВ / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор: 52009.502.481 УПИ No: 8 Квартал: 30А площ земя: 440.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.502.481

Описание:

Общо кв./м.
440.00

Данъчна оценка към дата: 04.05.2023

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2145.00
/две хиляди сто четиридесет и пет лева/
За собственика: 2145.00
/две хиляди сто четиридесет и пет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	2145.00	2145.00	440.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2023, 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	2145.00

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР - Собственик Партида: 000931575 359
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 вземания (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО000604/04.05.2023

Настоящото се издава, за да [redacted]

Орган по приходите .....
/ХРИСТ[redacted]ИСТОВ/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 35
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

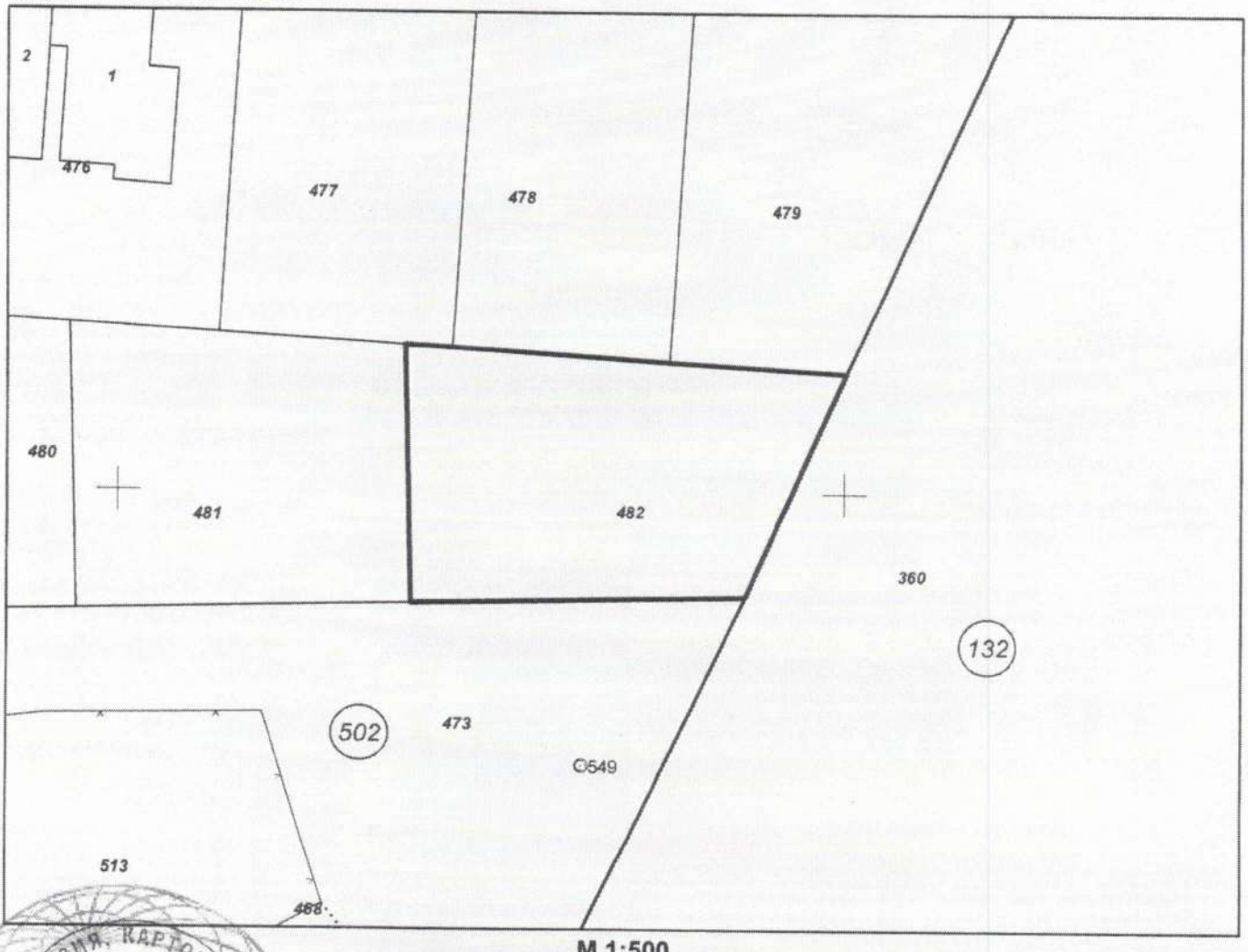
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-456934-28.04.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.502.482**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 28.04.2023 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ХРИСТО БОТЕВ**
Площ: **452 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: 30 А, парцел: VII**

Скица **№ 15-456934-28.04.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-235744-26.04.2023 г.**

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

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/965 45 40, факс. 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.502.473, 52009.132.360, 52009.502.479, 52009.502.478, 52009.502.477, 52009.502.481**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 196 том 4 рег. 1267 дело 863 от 28.04.2006г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-456934-28.04.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-235744-26.04.2023 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000603/04.05.2023

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. ХРИСТО БОТЕВ / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор: 52009.502.482 УПИ No: 7 Квартал: 30А площ земя: 452.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.502.482
Описание:		
Общо кв./м.		
452.00		

Данъчна оценка към дата: 04.05.2023

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2203.50
/две хиляди двеста и три лева и петдесет стотинки/
За собственика: 2203.50
/две хиляди двеста и три лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	2203.50	2203.50	452.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2023, 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	2203.50

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР - Собственик Партида: 000931575 506
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:ДО000603/04.05.2023

Настоящото се издава, за да [redacted]

Орган по приходите .....
/ХРИСТО [redacted]ИСТОВ/.....

ВИ ПАЗАР

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.502.481 с площ 440 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: май 2023 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 52009.502.481, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ХРИСТО БОТЕВ, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 440 кв. м, квартал 30 А, парцел VIII, Имотът е с неправилна форма – четириъгълник, от една страна граничи с улица, равнинен, незастроен, намира се в източния край на населеното място до края на регулацията.

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, в добро състояние, незастроен, с неправилна форма – равнинен, с лице към улица.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

Извод: Пазарната стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Методът на 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	440
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	12
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	12,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	5280

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

5 280 лв (пет хиляди двеста и осемдесет 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 - май 2023 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.

Камара

Независим оценител: .....
(инж. Симеон Куцаров)

Приложение № 1 - Пазарни аналози за земята:
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=99qxbw&f1=1



30 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

3500 кв.м, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ о ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 4 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



39 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

3558 кв.м, с. Памукчии, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава пакетен имот 3,558 ДКА парцел - ДВОРНО МЯСТО с полумасивна жилищна сград ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 9 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



94 400 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

9440 кв.м, Нииж, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови п ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 4 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



↘ 150 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

12800 кв.м, Регулация, ИМОТИ 'НАСТЕВ' предлага за продажба равен парцел в регулация с идеална форма, на метри от асфалтов п ..., тел.: 0882150233

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.502.482 с площ 452 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: май 2023 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 52009.502.482, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ХРИСТО БОТЕВ, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 452 кв. м, квартал 30 А, парцел VII. Имотът е с неправилна форма – четириъгълник, от една страна граничи с улица, равнинен, незастроен, намира се в източния край на населеното място до края на регулацията.

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, в добро състояние, незастроен, с неправилна форма – равнинен, с лице към улица.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

Извод: Пазарната стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Методът на 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	452
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	12
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	12,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	5424

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

5 424 лв (пет хиляди четиристотин двадесет и четири 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 - май 2023 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:
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=99qxbw&f1=1



30 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

3500 кв.м, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ о ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 4 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



39 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

3558 кв.м, с. Памукчии, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава пакетен имот 3,558 ДКА парцел - ДВОРНО МЯСТО с полумасивна жилищна сград ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 9 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



94 400 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

9440 кв.м, Ниж, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови п ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 4 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



↘ 150 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

12800 кв.м, Регулация, ИМОТИ 'НАСТЕВ' предлага за продажба равен парцел в регулация с идеална форма, на метри от асфалтов п ..., тел.: 0882150233

Независим оценител Симеон Куцаров,