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+0537/22266
+359+0537/22245

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх № 08-00-108
17.07 2023 г

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-180
17.07 2023

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на решение за продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се в гр. Нови пазар, ул. „Д. Греков", представляващи поземлени имоти с идентификатори 52009.505.692 и 52009,505,691 по КККР на гр. Нови пазар.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На 21.06.2023 год. в деловодството на общинска администрация е постъпило Заявление с вх. № 94-001499/21.06.2023 год. от Емил Георгиев с п.а. гр. Нови пазар, ул. „Патриарх Евтимий" и Петър Влаев с п.а. гр. Нови пазар, ул. с което заявителите изразяват желанието си да закупят поземлени имоти с идентификатори 52009.505.692 и 52009.505.691 по КККР на гр. Нови пазар, в които имат изградени промишлени сгради.

Община Нови пазар е собственик на горецитираните имоти:

- Поземлен имот с идентификатор 52009.505.692, с площ от 2063 кв.м. (две хиляди шестдесет и три квадратни метра) в урбанизирана територия, с НТП „За друг вид застрояване" по КККР на гр. Нови пазар (АчОС №3007 от 26.04.2023 год.)
- Поземлен имот с идентификатор 52009.505.691, с площ от 441 кв.м. (четиристотин четиридесет и един квадратни метра) в урбанизирана територия, с НТП „За друг вид застрояване" по КККР на гр. Нови пазар (АчОС№ 3006 от 26.04.2023 год.)

Емил Георгиев и Петър Влаев са собственици на сградите построени в двата имота, видно от Нотариален акт за покупко - продажба № 118, том. III, рег. № 3056, дело №416 от 23.12.2021 год.

Видно от Удостоверение №51/30.06.2023 год., сградите построени в имотите представляват ЗАВАРЕНИ СТРОЕЖИ (законно изградени) по смисъла на § 21 от ЗР на ЗУТ.

При регламентацията на способите и начините за разпореждане със земя, частна общинска собственост, законодателят е взел предвид особеното обществено значение на общинската собственост. Поради това в чл. 35, ал. 1 от ЗОС е въвел генерално правило при продажба – тя да се извършва от кмета на общината, но при наличието на две условия: да е взето решение от Общински съвет и продажбата да се извърши чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. При въвеждането на това общо правило, с оглед обществения интерес се цели публичност, прозрачност и ефективност при извършване на разпоредителните сделки.

Настоящия случай представлява изключение от това правило, регламентирано в чл. 35, ал. 3 от ЗОС, който определя, че продажбата на земя – частна общинска собственост, на

собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС. Това изключение е съобразено със статута на собственика на сградата, като потенциален купувач на земята, върху която има реализиран стоеж. Само той може да закупи имота с директна сделка, за сключването на която не е необходим търг или конкурс.

По законова делегация Общински съвет Нови пазар е уредил реда, по който следва да се реализира продажбата в чл. 45 и сл. от Наредбата за общинска собственост. Законът и наредбата изискват наличието на законно построена сграда към момента на подаване на заявлението, която да е собственост на заявителя.

Всички относими документи изисквани от Наредбата за общинската собственост са приложени към настоящата преписка.

Отдел „ТСУ, ЕЗ и ППОСЕОС“, видно от Удостоверение №57/07.07.2023 год., уверява, че по отношение на застрояването в ПИ 52009.505.691 и 52009.505.692 по КККР на гр. Нови пазар, подробният устройствен план следва да се приеме за приложен.

От Удостоверение №ОС-80/14.06.2023 год. е видно, че към поземлени имоти с идентификатори 52009.505.691 и 52009.505.692 по КККР на гр. Нови пазар, няма предявени реституционни претенции.

В изпълнение на изискването предвидено в чл. 45, ал. 7 от НОС за имотите е възложена и изготвена експертна оценка, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост на описаните по-горе недвижими имоти. Същата е определена в размер на:

- За поземлен имот с идентификатор 52009.505.691 по КККР на гр. Нови пазар – 6 320,00 лв. (шест хиляди триста и двадесет лева) без ДДС, при данъчна оценка 3 792,60 лв. (три хиляди седемстотин деветдесет и два лева и шестдесет стотинки);

- За поземлен имот с идентификатор 52009.505.692 по КККР на гр. Нови пазар – 27 260,00 лв. (двадесет и седем хиляди двеста и шестдесет лева) без ДДС, при данъчна оценка 17 741,80 лв. (седемнадесет хиляди седемстотин четиридесет и един лева и осемдесет стотинки);

Изразеното от заявителите желание за закупуване на гореописаните имоти, в които съществуват собствените им сгради, определени за заварени строежи, по същество представлява инициатива за реализиране на една предвидена в ЗОС и НОС правна възможност. От представените и подробно описани в настоящата докладна документи е видно, че хипотезите на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 45 от НОС са изпълнени.

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет – Нови пазар да обсъди и да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 35, ал. 3 от ЗОС, чл. 45, ал. 1 и ал. 3 от НОС и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

1. Дава съгласие да се извърши продажба на Емил Георгиев и Петър Влаев, без търг или конкурс, на общински поземлени имоти – частна общинска собственост, находящи се в гр. Нови пазар, Община Нови пазар, ул. „Д. Греков” а именно:

- Поземлен имот с идентификатор 52009.505.691, с площ от 441 кв.м. (четиристотин четиридесет и един квадратни метра) в урбанизирана територия, с НТП „За друг вид застрояване” по КККР на гр. Нови пазар;

- Поземлен имот с идентификатор 52009.505.692, с площ от 2063 кв.м. (две хиляди шестдесет и три квадратни метра) в урбанизирана територия, с НТП „За друг вид застрояване” по КККР на гр. Нови пазар.

2. Определя цена за продажба на имотите общо в размер на 33 580,00 лв. (тридесет и три хиляди петстотин и осемдесет лева) без ДДС, от който:

- За поземлен имот с идентификатор 52009.505.691 по КККР на гр. Нови пазар – 6 320,00 лв. (шест хиляди триста и двадесет лева) без ДДС;

- За поземлен имот с идентификатор 52009.505.692 по КККР на гр. Нови пазар – 27 260,00 лв. (двадесет и седем хиляди двеста и шестдесет лева) без ДДС.

3. Всички данъци и такси по разпоредителната сделка, включително ДДС се дължат от купувачите по т.1.

4. Стойността по т. 2, определена като цена за продажба на имотите частна общинска собственост за извършване на разпоредителна сделка, ведно с всички данъци и такси, следва да се внесат и да бъдат налични по набирателната сметка на Община Нови пазар преди подписване на договора за продажба и при спазване на разпоредбата по чл. 45, ал. 8 от НОС.

5. При неплащане на дължимите суми по т.4, преписката за продажба на имотите да се прекрати от Кмета на Община Нови пазар.

6. Възлага на кмета на Община Нови пазар да извърши необходимите последващи действия по изпълнение на настоящото решение.

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"

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНА гр. Нови пазар
Регистрационен индекс и дата
94-00-1495 / 21.06.2023
Срок за изпълнение

К. Хитаев
21.06.2023

ЗАЯВЛЕНИЕ

от

Еми Георгиев, с постоянен адрес: гр. Нови пазар, ул.

Петър Влаев, с постоянен адрес: гр. Нови пазар, у
- номер за контакт

Уважаеми г-н Георгиев,

Собственици сме на законно построени сгради в поземлени имоти с идентификатори 52009.505.692 и 52009.505.691 по КККР на гр. Нови пазар, частна общинска собственост.

Имаме инвестиционно намерение, което се изразява в следното: построяване на комплекс с обществено предназначение, ресторант и басейн.

На основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС и във връзка с реализиране на инвестиционното ни намерение, желаем да закупим описаните имоти.

Прилагаме документ за собственост.

г-н А. Мехмедов
Да се изготви предложение до Обс-Нови пазар за продажба на имотите.
04.07.2023 г.

С уважение:

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 /95523
+359 + 0537 /95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 51

гр. Нови пазар, 30.06.2023г.

Отдел "ТСУ, ЕЗ и ППОСЕОС" при Община Нови пазар, с настоящото удостоверява, че обекти:

1. **„Промишлена сграда"** с идентификатор 52009.505.691.1, изградена в ПИ 52009.505.691 по КК на гр.Нови пазар, представляващ част от кв.92 по РП на гр.Нови пазар, одобрен 1958 г.
2. **„Промишлена сграда"** с идентификатор 52009.505.692.1,
3. **„Промишлена сграда"** с идентификатор 52009.505.692.2,
4. **"Навес"** с идентификатор 52009.505.692.3,
5. **"Навес"** с идентификатор 52009.505.692.4, изградени в ПИ 52009.505.692 по КК на гр.Нови пазар, представляващ част от кв.92 по РП на гр.Нови пазар, одобрен 1958 г., описани в Акт за държавна собственост на недвижими имоти, № 541/25.11.1969 г., са **ЗАВАРЕНИ СТРОЕЖИ** (законно изградени) по смисъла на § 21 от ЗР на ЗУТ.

За обектите в архива на Община Нови пазар не са съхранени строителни книжа и документи, но наличието на Акт за държавна собственост № 541 от 25.11.1969г., е безспорно доказателство за законността на строежите и за наличието на държавно приемане на същите (писма №70-00-1183 от 22.10.2003г. и №26-00-188 от 27.03.2000 г. на МРРБ и писмо №32-00-51 от 08.05.2000г. на Министерството на здравеопазването), и не е необходимо провеждане на нова процедура за разрешаване ползването на строежите по сега действащите разпоредби.

Настоящото се издава на Петър Влаев и Емил Георгиев, гр.Нови пазар, собственици на горе описаните сгради съгласно Нотариален акт № 166, т.12, дело2141 от 2021 г., за да послужи пред съответните инстанции.

ГЛ. АРХИТЕКТ
на Община Нови паза
/арх. Н

REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+ 359 + 0537 / 23466
Fax:: + 359 + 0537 /2 40 10
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg

РЕПУБЛИКАБЪЛГАРИЯ
ОБЩИНАНОВИПАЗАР
КМЕТ телефон:+359 + 0537 / 23466
Факс: + 359 + 0537 / 240 10
Зам кмет :
телефон +359 + 0537 / 222 66
+359 + 0537 / 222 45

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ ОС-80

гр.Нови пазар, 14.06.2023 год.

Община Нови пазар издава настоящото удостоверение в уверение на това, че за имоти, 52009.505.691 и 52009.505.692, находящи се в гр.Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен, представляващи урегулирани поземлени имоти, не са налични молби с реституционни претенции по чл. 4 от ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС, подадени в законоустановения срок.

Настоящото удостоверение се издава за да се използва служебно.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови

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 /95523
+359 + 0537 /95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 57

гр.Нови пазар, 07.07.2023 год.

Отдел "ТСУ, ЕЗ и ППОСЕОС" при Община Нови пазар, издава настоящото удостоверение в уверение на това, че обекти, изградени в ПИ 52009.505.691 и ПИ 52009.505.692 по КК на гр.Нови пазар, представляващи част от кв.92 по РП на града, одобрен през 1958 год., описани в АДС №541/25.11.1969 год., както следват:

1. **„ПРОМИШЛЕНА СГРАДА",** с идентификатор ПИ 52009.505.691.1;
2. **„ПРОМИШЛЕНА СГРАДА",** с идентификатор ПИ 52009.505.692.1;
3. **„ПРОМИШЛЕНА СГРАДА",** с идентификатор ПИ 52009.505.692.2;
4. **„НАВЕС",** с идентификатор ПИ 52009.505.692.3;
5. **„НАВЕС",** с идентификатор ПИ 52009.505.692.4;

Изградени в ПИ 52009.505.691 и ПИ 52009.505.692 по КК на гр.Нови пазар, общинска частна собственост, съгласно § 21 от ЗР на Закона за изменение и допълнение на ЗУТ-26.11.2012 год., са **ЗАВАРЕНИ СТРОЕЖИ (законно изградени)**, в добро конструктивно състояние.

По смисъла на §22, ал.1, т.2 от Заключителните разпоредби на ЗУТ, Подробният устройствен план по отношение на застрояването следва да се приеме за приложен.

Същият е изграден и окончателно завършен преди 1975 год., поради което съгласно §6 от ПЗР на Наредба №2 за въвеждане в експлоатация на строежите в РБългария (31.07.2003 год.) не подлежат на въвеждане в експлоатация по реда на тази наредба.

Строежът не подлежи на премахване и забрана за ползване и може да бъде предмет на прехвърлителни сделки (§ 127, ал.1 от ПЗР на Закона за изменение и допълнение на ЗУТ-26.11.2012 год.).

Настоящото се издава на Отдел „Правно обслужване, общинска собственост и обществени поръчки" при Община Нови пазар, за да послужи при необходимост.

ПЕТЯ АТАНАСОВА:
Н-к Отдел "ТСУ, ЕЗ и П

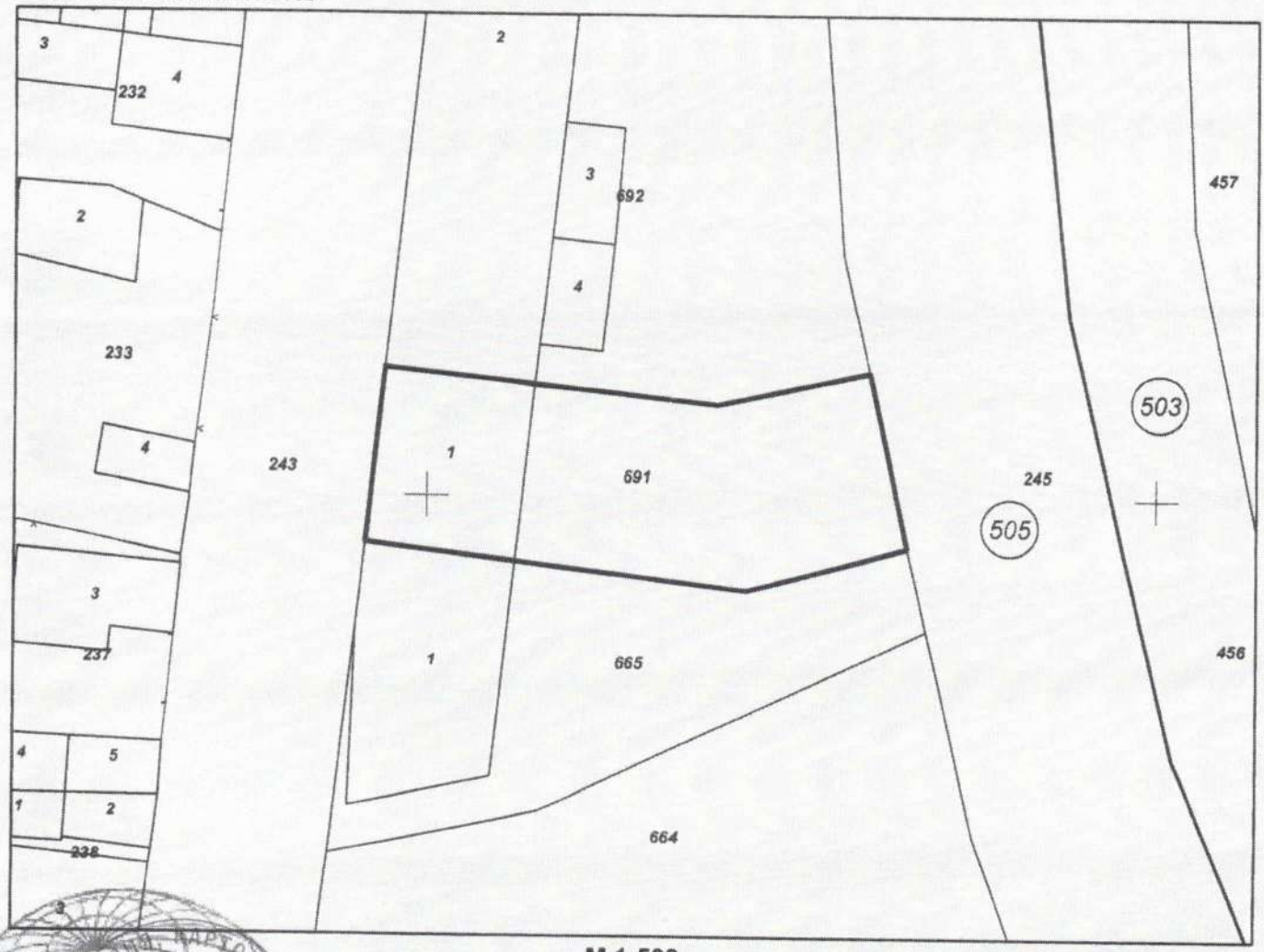
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-272362-13.03.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.691**

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: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ГРЕКОВ**
Площ: **441 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.644**
Номер по предходен план: **квартал: 108, парцел: IV**

Скица **№ 15-272362-13.03.2023 г.** издадена въз основа на заявлен[illegible]**44052-13.03.2023 г.**
.....
ИВАЙЛО [illegible] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифицирани електронни [illegible] and Cadastre Agency, E[illegible]
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, ... Павлова, ...
тел. 02/955 45 40, ...
ACAD@CADASTRE.BG ; WWW.CADA...

Съседи: **52009.505.665, 52009.505.245, 52009.505.692, 52009.505.243**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 7 том 11 рег. 3413 дело 357 от 25.08.2009г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **52009.505.691.1:** застроена площ **125 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Промишлена сграда**

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000480/10.04.2023

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 000931575

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

ул. ДИМИТЪР ГРЕКОВ / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.691 УПИ No: 4 Квартал: 108 площ земя: 441.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.505.691
Описание:		
Общо кв./м.		
441.00		

Данъчна оценка към дата: 10.04.2023

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 3792.60
/три хиляди седемстотин деветдесет и два лева и шестдесет стотинки/
За собственика: 3792.60
/три хиляди седемстотин деветдесет и два лева и шестдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	3792.60	3792.60	441.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2023, 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
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3792.60

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - 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 въз основа на подадено искане вх. N:ДО000480/10.04.2023

Настоящото се из

Орган по приходи

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН

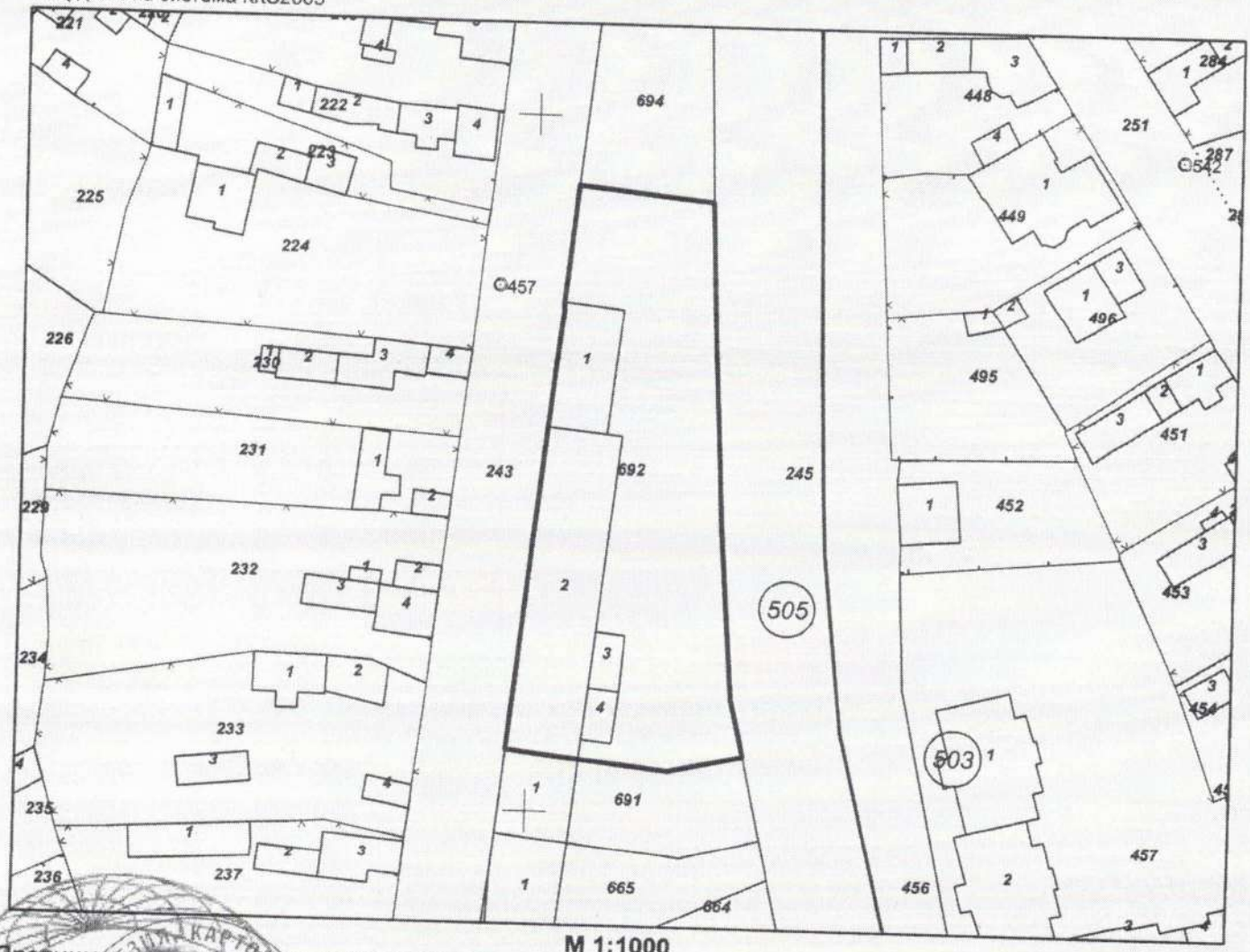
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-272364-13.03.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.692**

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: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ГРЕКОВ**
Площ: **2063 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: **52009.505.644**
Номер по предходен план: **квартал: 108, парцел: II**

Скица **№ 15-272364-13.03.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-144052-13.03.2023 г.**
.....

ИВАЙЛО ... ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат ... 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. Гурково
тел. 02/955 45 40
ACAD@CADASTRE.BG

Съседи: **52009.505.691, 52009.505.245, 52009.505.694, 52009.505.243**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 7 том 11 рег. 3413 дело 357 от 25.08.2009г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **52009.505.692.1:** застроена площ **150 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
2. Сграда **52009.505.692.2:** застроена площ **484 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Промишлена сграда**
3. Сграда **52009.505.692.3:** застроена площ **34 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Промишлена сграда**
4. Сграда **52009.505.692.4:** застроена площ **32 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Промишлена сграда**

Скица № **15-272364-13.03.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ № **01-144052-13.03.2023 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000479/10.04.2023

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 000931575

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

ул. ДИМИТЪР ГРЕКОВ / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.692 УПИ No: 2 Квартал: 108 площ земя: 2063.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.505.692

Описание:

Общо кв./м.
2063.00

Данъчна оценка към дата: 10.04.2023

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 17741.80
/седемнадесет хиляди седемстотин четиридесет и един лева и осемдесет стотинки/
За собственика: 17741.80
/седемнадесет хиляди седемстотин четиридесет и един лева и осемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	17741.80	17741.80	2063.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2023, 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
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	17741.80

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - 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:ДО000479/10.04.2023

Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по приходите

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 печа

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ Вх.Рег 1441
Служба по вписванията: 03 -05- 2023
Вх. Рег. № 1459 от ..... 2023 г.
Акт № 58 том 5 дело № 840/23 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

А К Т № 3007

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3007
Досие 3007

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.04.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "За др. вид застрояване" с площ от 2063 кв.м. /две хиляди шестдесет и три кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.692 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ДИМИТЪР ГРЕКОВ
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.691, 52009.505.245, 52009.505.694, 52009.505.243
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	17741.80 лв/седемнадесет хиляди седемстотин четиридесет и един лева и осемдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1336 / 21.08.2009 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 "Об собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

В имота има построени сгради с идентификатори, както следва:

- Сграда с идентификатор 52009.505.692.1 със застроена площ от 150 кв.м., брой етажи – 1 (един), с предназначение „Селскостопанска сграда";
- Сграда с идентификатор 52009.505.692.2 със застроена площ от 484 кв.м., брой етажи – 1 (един), с предназначение „Промишлена сграда";
- Сграда с идентификатор 52009.505.692.3 със застроена площ от 34 кв.м., брой етажи – 1 (един), с предназначение „Промишлена сграда";
- Сграда с идентификатор 52009.505.692.4 със застроена площ от 32 кв.м., брой етажи – 1 (един), с предназначение „Промишлена сграда",

собственост на Петър Влаев и Емил Георгиев по силата на Нотариален акт за покупко – продажба № 118, том. II, рег.№ 3056, дело № 416, от 23.12.2021 год.

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 2999 - 1438
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 1458 от 03-05-2023 г.
Акт № 55 том 5 дело № 838/23 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/име

Служба по вписванията

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР

А К Т № 3006

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3006
Досие 3006

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.04.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "За др. вид застрояване" с площ от 441 кв.м. /четиристотин четиридесет и едно кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.691 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ДИМИТЪР ГРЕКОВ
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.665, 52009.505.245, 52009.505.692, 52009.505.243
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3792.60 лв/три хиляди седемстотин деветдесет и два лева и шестдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1336 / 21.08.2009 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

В имота има построена сграда с идентификатор 52009.505.691.1 със застроена площ от 125 кв.м., брой етажи – 1 (един), с предназначение „Промишлена сграда", собственост на Петър [redacted] Влаев и Емил [redacted] Георгиев по силата на Нотариален акт за покупко – продажба № 118, том. II, рег.№ 3056, дело № 416, от 23.12.2021 год.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.505.691 с площ 441 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, ул. „Димитър Греков“

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: юни 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 52009.505.691, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ГРЕКОВ, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 441 кв. м, квартал 108, парцел IV.

В имота е реализирано следното застрояване:

Сграда 52009.505.691.1, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ГРЕКОВ, вид собств. Частна, функц. предн. Промишлена сграда, брой етажи 1, застроена площ 125 кв. м.

Сградата не е обект на настоящата оценка.

Оценката се изготвя за право на собственост за земята.

За имота е представен АОС № 3006 от 21.04.2023 г.

Данъчната оценка на правото на собственост е в размер на 3792.60 лв.

От запад имотът граничи с поземлен имот 52009.505.243, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. „ГРЕКОВ“, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За второстепенна улица. Лицето към тази улица в имота е изцяло застроено. От изток имотът граничи с поземлен имот 52009.505.245, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, вид собств. Общинска частна, вид територия Територия, заета от води и водни обекти, НТП Водно течение, река.

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 – сертификат № 100100572 от 14.12 2009 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 – поземлен имот в урбанизирана територия, частично застроен, с лице към улица, в добро състояние, с НТП – за друг вид застрояване.

⇒ 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 посредствено сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	441
Коригирана стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция	%	28,34
Пазарна корекция	лв	5,67
Пазарна стойност за кв.м	лв	14,3
Пазарна стойност за имота	лв	6320

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

6 320 лв (шест хиляди триста и двадесет 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 - юни 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 анализи за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 15000 лв.** (21.48 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Спешен център Квадратура: 698 кв.м Регулация: НЕ Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна зона. Имотът представлява земеделска земя със статут лозе по плана на града вилна зона - Близките лозя (над Спешен център), с размер от 698 кв. м. по документ за собственост и схема от кадастър. Имотът е ПОДХОДЯЩ, както за ЖИЛИЩНИ нужди с лесният си достъп с ЛИЦЕ на широк, макадамов път, така също и за стопански цели с периферното си местоположение на спокойно място. ПАНОРАМА към града. ПРОВЕРЕН, изряден имот, ГОТОВ за новият си собственик! За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 публикувана в 21:06 часа на 14 юни, 2023 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r166983126881034&slink=9e6ozy&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 14000 лв.** (17.72 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: с. Мировци Квадратура: 790 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Нови пазар плюс замеделска земя нива! Атрактивна цена! Имотът представлява парцел в регулация 790 кв.м. (със стара къща, лятна кухня и сайвант по документи), с предназначение жилищно (стопанско) ниско строителство по плана на селото, както и ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ НИВА 1355 кв.м. - ясак (до селото). Освен за жилищно строителство, имотът е особено подходящ за изграждане на фотоволтаична централа 30KW, с преминаващото на около 30 метра СРЕДНО напрежение на Енерго-Про. Отличен достъп с лице на две улици. За пром.строителство, За жил.строителство Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg публикувана в 20:56 часа на 27 януари, 2023 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r167484581073879&slink=9e6ozy&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (31.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 950 кв.м Регулация: ДАТок: НЕ Вода: НЕ Имотът представлява два парцела 436 кв.м. и 514 кв.м. общо 950 кв.м., намиращи се в регулация по плана на града, урбанизиран с предназначение жилищно (стопанско) ниско (до 10м) строителство и се продава САМО в пакет, не поотделно. Освен за жилищно строителство, имотът е особено подходящ за изграждане на фотоволтаична централа 30KW-100KW, с разположения на около 5 (!) метра трансформатор на Енерго-Про. Достъп по макадам с лице на две улици. Има лека денивелация ЮГ-ИЗТОК. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg публикувана в 21:40 часа на 16 май, 2023 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r168001340440071&slink=9e6qk2&f1=1

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.505.692 с площ 2063 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, ул. „Димитър Греков“

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: юни 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 52009.505.692, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ГРЕКОВ, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 2063 кв. м, квартал 108, парцел II.

В имота е реализирано следното застрояване:

Сграда 52009.505.692.1, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ГРЕКОВ, вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 150 кв. м.

Сграда 52009.505.692.2, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ГРЕКОВ, вид собств. Частна, функц. предн. Промишлена сграда, брой етажи 1, застроена площ 484 кв. м.

Сграда 52009.505.692.3, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ГРЕКОВ, вид собств. Частна, функц. предн. Промишлена сграда, брой етажи 1, застроена площ 34 кв. м.

Сграда 52009.505.692.4, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ГРЕКОВ, вид собств. Частна, функц. предн. Промишлена сграда, брой етажи 1, застроена площ 32 кв. м.

Сградите не са обект на настоящата оценка.

Оценката се изготвя за право на собственост за земята.

За имота е представен АОС № 3007 от 26.04.2023 г.

Данъчната оценка на правото на собственост е в размер на 17741.80 лв.

От запад имотът граничи с поземлен имот 52009.505.243, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. „ГРЕКОВ“, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За второстепенна улица. Лицето към тази улица в имота е изцяло застроено. От изток имотът граничи с поземлен имот 52009.505.245, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, вид собств. Общинска частна, вид

територия Територия, заета от води и водни обекти, НТП Водно течение, река.

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 – сертификат № 100100572 от 14.12 2009 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 – поземлен имот в урбанизирана територия, частично застроен, с лице към улица, в добро състояние, с НТП – за друг вид застрояване.

⇒ 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 посредствено сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

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	2063
6	Коригирана стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция за застроеност	%	33,93
8	Пазарна корекция	лв	6,79
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	13,2
10	Пазарна стойност за имота	лв	27260

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

27 260 лв (двадесет и седем хиляди двеста и шестдесет 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 - юни 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:

Независим оценител Симеон Куцаров,

Приложение № 1 - Пазарни аналози за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 15000 лв.** (21.48 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Спешен център Квадратура: 698 кв.м Регулация: НЕ Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна зона. Имотът представлява земеделска земя със статут лозе по плана на града вилна зона - Близките лозя (над Спешен център), с размер от 698 кв. м. по документ за собственост и схема от кадастър. Имотът е ПОДХОДЯЩ, както за ЖИЛИЩНИ нужди с лесният си достъп с ЛИЦЕ на широк, макадамов път, така също и за стопански цели с периферното си местоположение на спокойно място. ПАНОРАМА към града. ПРОВЕРЕН, изряден имот, ГОТОВ за новият си собственик! За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 публикувана в 21:06 часа на 14 юни, 2023 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r166983126881034&slink=9e6ozy&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 14000 лв.** (17.72 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: с. Мировци Квадратура: 790 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Нови пазар плюс замеделска земя нива! Атрактивна цена! Имотът представлява парцел в регулация 790 кв.м. (със стара къща, лятна кухня и сайвант по документи), с предназначение жилищно (стопанско) ниско строителство по плана на селото, както и ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ НИВА 1355 кв.м. - ясак (до селото). Освен за жилищно строителство, имотът е особено подходящ за изграждане на фотоволтаична централа 30KW, с преминаващото на около 30 метра СРЕДНО напрежение на Енерго-Про. Отличен достъп с лице на две улици. За пром.строителство, За жил.строителство Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg публикувана в 20:56 часа на 27 януари, 2023 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r167484581073879&slink=9e6ozy&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (31.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 950 кв.м Регулация: ДАТок: НЕ Вода: НЕ Имотът представлява два парцела 436 кв.м. и 514 кв.м. общо 950 кв.м., намиращи се в регулация по плана на града, урбанизиран с предназначение жилищно (стопанско) ниско (до 10м) строителство и се продава САМО в пакет, не поотделно. Освен за жилищно строителство, имотът е особено подходящ за изграждане на фотоволтаична централа 30KW-100KW, с разположения на около 5 (!) метра трансформатор на Енерго-Про. Достъп по макадам с лице на две улици. Има лека денивелация ЮГ-ИЗТОК. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg публикувана в 21:40 часа на 16 май, 2023 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r168001340440071&slink=9e6qk2&f1=1