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@scon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: + 359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. № 08-01-70
15.04 2024 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-120
15.04 2024 г.
П.К. 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на решение за учредяване право на строеж в урегулирани поземлени имоти – частна общинска собственост, находящи се в кв. 169 по регулационния план на гр. Нови пазар.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на имоти, находящи в кв. 169 по регулационния план на града, територията на бивш разсадник. С част от находящите се в този обхват имоти е извършено разпореждане чрез продажба, а към друга част многократно през изминалата година е проявяван интерес.

Разположените в източната част на кв. 169, по ул. „Марица", недвижими имоти са частна общинска собственост, за което са съставени Актове за общинска собственост. Същите са *урбанизирана* територия, с НТП: *ниско застрояване (до 10 м)* и съставляват

УПИ XII, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.603, площ 386 кв.м., А(ч)ОС № 2995/ 09.02.2023 год.

УПИ XIII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.602, площ 332 кв.м., А(ч)ОС № 2996/ 09.02.2023 год.

УПИ XIV кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.601, площ 342 кв.м., А(ч)ОС № 2997/ 09.02.2023 год.

УПИ XV кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.599, площ 340 кв.м., А(ч)ОС № 2998/ 09.02.2023 год.

УПИ XVI кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.704, площ 348 кв.м., А(ч)ОС № 3022/ 10.07.2023 год.

УПИ XVII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.703, площ 347 кв.м., А(ч)ОС № 3021/ 10.07.2023 год.

УПИ XVIII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.702, площ 347 кв.м., А(ч)ОС № 3020/ 10.07.2023 год.

УПИ XIX кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.701, площ 347 кв.м., А(ч)ОС № 3019/ 10.07.2023 год.

Според приетия Общ устройствен план на Община Нови пазар същите попадат в устройствена зона за нискоетажно жилищно застрояване.

По действащия ПУП-ПРЗ същите са отредени за Жм, с единичен режим на застрояване, показатели: Пл <=60%, Кинт = 1,2, Оз>=40%.

С настоящото предлагам да се обсъди възможността и начина за учредяване право на строеж върху 100 кв.м. площ за нискоетажно жилищно застрояване в гореупоменатите имоти, чрез провеждане на процедура по реда на глава V от Наредба за общинската собственост - публичен търг с явно наддаване.

Възложено е изготвянето на пазарна оценка от оценител на недвижими имоти с цел определяне пазарната стойност за учредяване безсрочно право на строеж, определена за 1 кв.м. площ.

Пазарната стойност според представения оценителски доклад е определена на 15,00 лв./кв.м. (петнадесет лева на квадратен метър), без ДДС.

Данъчната оценка за учредяване на безсрочно право на строеж за 1 кв.м. е определена на 3,20 лв., видно от Удостоверение за данъчна оценка №№ ДО000549, ДО000548, ДО000547, ДО000546, ДО000545, ДО000544, ДО000543 и ДО000542 от 03.04.2024 год., изготвена за всеки един от посочените имоти.

В Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2024 год., в Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права"*, буква В *„Имоти, върху които общината има намерение да учреди ограничени вещни права"*, т. 6 *„Учредяване право на строеж за изграждане на жилищни сгради и допълващо застрояване при постъпване на заявления от граждани или юридически лица"* е отразено намерението на Община Нови пазар за разпореждане с недвижими имоти при провеждане на процедура по учредяване на вещни права, при постъпване на заявление.

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

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 37, ал. 1, чл. 41, ал. 2 и чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро от Закона за общинската собственост, чл. 51, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2024 год., приета с Решение № 31-5/25.01.2024 год. на Общински съвет, в частта с имоти, върху които общината има намерение да учреди вещни права – Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права"*, буква В *„Имоти, върху които общината има намерение да учреди ограничени вещни права"*, т. 6 *„Учредяване право на строеж за изграждане на жилищни сгради и допълващо застрояване при постъпване на заявления от граждани или юридически лица"* с имоти в урбанизираната територия на гр. Нови пазар, с НТП: *ниско застрояване (до 10 м), както следва:*

1.1. УПИ XII, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.603, площ 386 кв.м., А(ч)ОС № 2995/ 09.02.2023 год.

1.2. УПИ XIII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.602, площ 332 кв.м., А(ч)ОС № 2996/ 09.02.2023 год.

1.3. УПИ XIV кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.601, площ 342 кв.м., А(ч)ОС № 2997/ 09.02.2023 год.

1.4. УПИ XV кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.599, площ 340 кв.м., А(ч)ОС № 2998/ 09.02.2023 год.

1.5. УПИ XVI кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.704, площ 348 кв.м., А(ч)ОС № 3022/ 10.07.2023 год.

1.6. УПИ XVII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.703, площ 347 кв.м., А(ч)ОС № 3021/10.07.2023 год.

1.7. УПИ XVIII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.702, площ 347 кв.м., А(ч)ОС № 3020/10.07.2023 год.

1.8. УПИ XIX кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.701, площ 347 кв.м., А(ч)ОС № 3019/ 10.07.2023 год.

2. Да се учреди безсрочно възмездно право на строеж върху 100 кв.м. (сто квадратни метра) за изграждане на нискоетажно жилищно застрояване, съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план, в следните урегулирани поземлени имоти:

2.1. УПИ XII, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.603, площ 386 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2995/09.02.2023 год.

2.2. УПИ XIII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.602, площ 332 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2996/09.02.2023 год.

2.3. УПИ XIV кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.601, площ 342 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2997/09.02.2023 год.

2.4. УПИ XV кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.599, площ 340 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2998/09.02.2023 год.

2.5. УПИ XVI кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.704, площ 348 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 3022/10.07.2023 год.

2.6. УПИ XVII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.703, площ 347 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 3021/10.07.2023 год.

2.7. УПИ XVIII кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.702, площ 347 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 3020/10.07.2023 год.

2.8. УПИ XIX кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.701, площ 347 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 3019/10.07.2023 год.

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

3. Определя начална тръжна цена за учредяване право на строеж, за всички имоти, подробно изброени в т. 2 на настоящото решение, в размер на 15,00 лв. (петнадесет лева), без ДДС за 1 (един) квадратен метър площ.

4. Дава съгласие, кмета на Община Нови пазар, след одобряване на инвестиционните проекти за строеж във всеки имот, при одобрена квадратура различна от 100 кв.м. (сто квадратни метра), да извърши уравняване на стойността на учреденото право на строеж като подпише анекс към договора за учреденото право на строеж.

5. Възлага на кмета на Община Нови пазар изпълнение на настоящото решение.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови

съгласувал: Борислав Георгиев, заместник кмет „СДОСПООПИРОРС"

проверил: Йордан Миленов, главен юрисконсулт

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

Одобрен с р-ние
№ 286-4 / 25.02.2009г.



ПРОЕКТ

за изменение на регулационен план в обхвата на УПИ XVI, XVII, XVIII, XIX и XX, кв. 169 по плана на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен



ЛИНИИ:

- извадка от кадастрална карта
- уличка регулация
- вътрешнорегулационна линия
- осева линия от регулация
- бордюрна линия

НАДПИСИ:

169 – номер на квартал

XVI – номер на УПИ

505.590 – номер на ПИ

Площ на УПИ по действащ рег

УПИ XVI - 340 m²

УПИ XVII - 341 m²

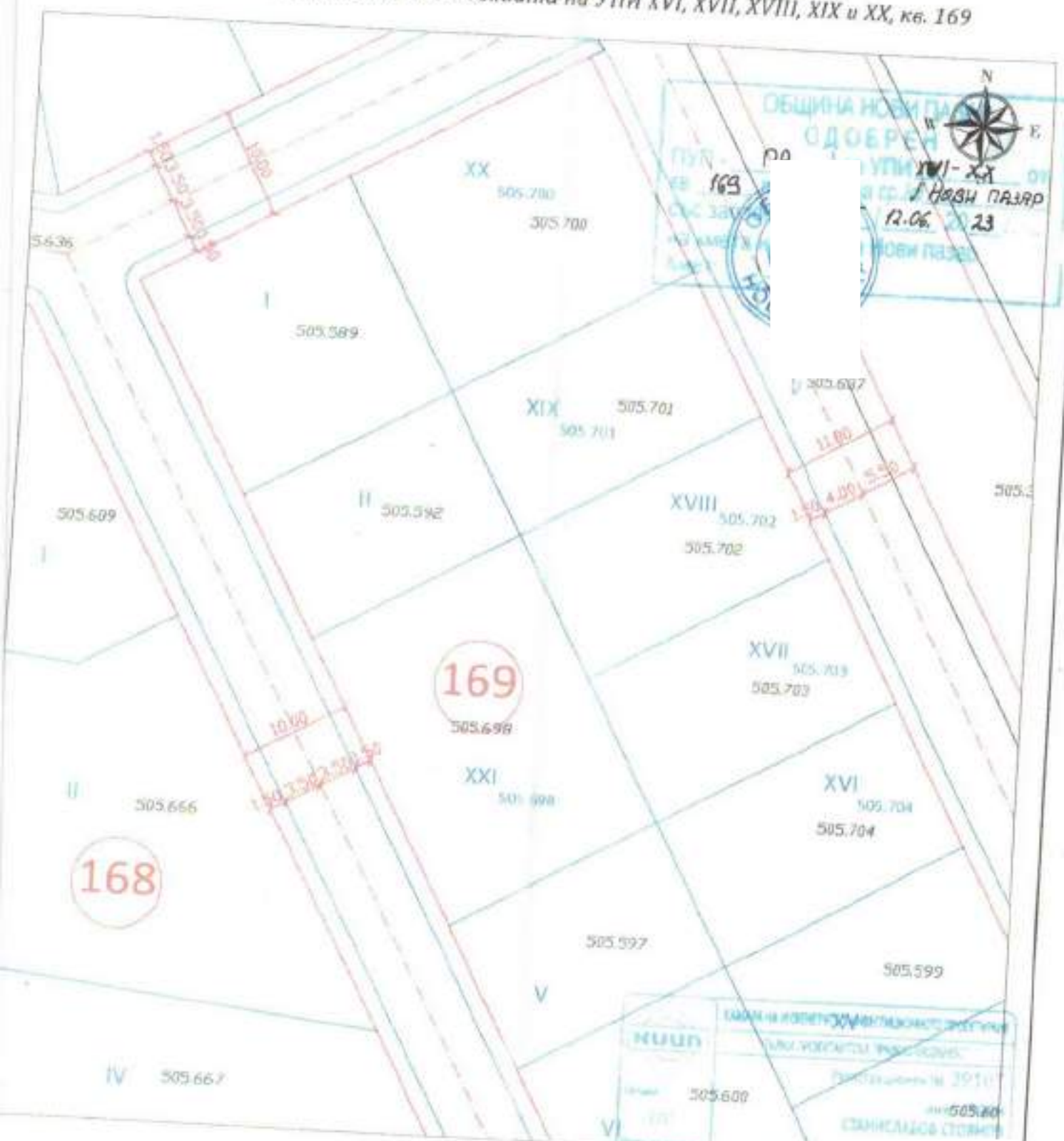
УПИ XVIII - 340 m²

УПИ XIX - 340 m²

УПИ XX - 549 m²

РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН

на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен
с нанесено изменение в обхвата на УПИ XVI, XVII, XVIII, XIX и XX, кв. 169



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
ОДОБРЕН
УПИ XVI - XX
кв. 169
гр. НОВИ ПАЗАР
12.06. 2023

Площ на УПИ след изменението:
УПИ XVI - 505.704 - 340 m²
УПИ XVII - 505.703 - 347 m²
УПИ XVIII - 505.702 - 347 m²
УПИ XIX - 505.701 - 347 m²
УПИ XX - 505.700 - 520 m²

Възложител:	Община Нови паз
ОБЕКТ: Изменение на ПУП – ПР в обхват УПИ XVI, XVII, XVIII, XIX и XX в кв. 169 по плана на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен	
ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ | ФАЗА – ПРОЦЕДИРАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ	
Проектант:	инж. С. Спасов

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

З А П О В Е Д

№.....335.....

гр. Нови пазар.....12.06.....**2023 год.**

На основание чл. 44, ал. 2, и ал.1 т.13 от ЗМСМА, във връзка с чл.129, ал.2, на основание чл. 135а и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, чл.60, ал.1 от АПК, заявление Вх. №УТ-338/09.06.2023год. от ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР и по т.1 от Протокол №9/09.06.2023год.. на ОбЕСУТ.

О Д О Б Р Я В А М:

Изменение на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ (ПУП-ПР) на УПИ XVI (ПИ 52009.505.598), УПИ XVII (ПИ 52009.505.595), УПИ XVIII (ПИ 52009.505.594), УПИ XIX (ПИ 52009.505.591) и УПИ XX (ПИ 52009.505.590), кв.169, по регулационния план на гр.Нови пазар, като:

- границите между УПИ XVI, УПИ XVII, УПИ XVIII, УПИ XIX и УПИ XX, кв.169 по регулационния план на гр.Нови пазар се променят.
- новообразуват се УПИ XVI с площ 348кв.м., УПИ XVII с площ 347кв.м., УПИ XVIII с площ 347кв.м., УПИ XIX с площ 347кв.м. и УПИ XX с площ 520 кв.м., кв.169 по регулационния план на гр.Нови пазар.
- отреждането на новообразуваните имоти се запазва.
- ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР се явява единствена заинтересована страна по искането ЧИПР на кв.169, поради което се допуска предварително изпълнение на настоящата Заповед.

Настоящата заповед да се съобщи на заинтересованите лица, които на основание чл. 215, ал.1 от ЗУТ, могат да я обжалват пред административен съд гр. Шумен, чрез Кмета на Община Нови пазар, в 14 дневен срок от съобщаването й.

Контрол по заповедта възлагам на Айсел Руфал – Зам. кмет на Община Нови пазар.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕ
Кмет на Община Нов

АН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА КВ.115
ЗАР, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР
1:1000





Проектант:

/арх.В.Върбанов/

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 2995 - 443
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 447 от 16.02.2023 г.
Акт № 32 том 2 дело № 357 2023 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

А К Т № 2995

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията · НОВИ ПАЗАР · АГКК

Регистър 2995
Досие 2995

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.02.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 386 кв.м. /триста осемдесет и шест кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.603 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. МАРИЦА, №107 КВ. 169, УПИ XII по регулационния план на ГР. НОВИ ПАЗАР.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.606, 52009.505.605, 52009.505.604, 52009.505.637, 52009.505.602, 52009.505.608
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2509.00 лв/две хиляди петстотин и девет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2384 / 11.09.2015 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 собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

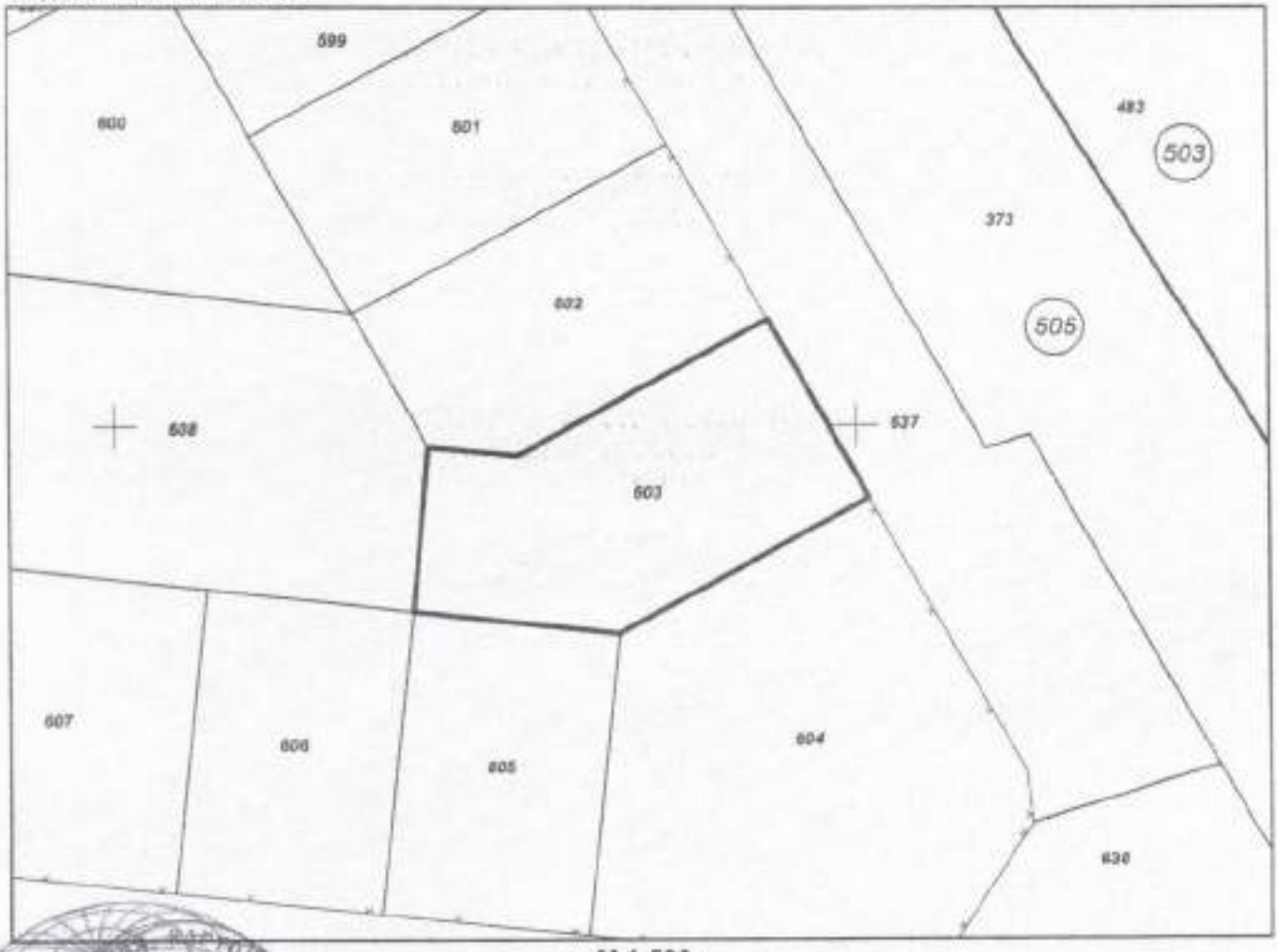
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/902812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-106536-31.01.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.603**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед 18-984-25.01.2023 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. МАРИЦА № 107**
Площ: **386 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.371**
Номер по предходен план: **квартал: 169, парцел: 12**

Скица № 15-106536-31.01.2023 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-59585-31.01.2023 г.

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.505.606, 52009.505.605, 52009.505.604, 52009.505.637, 52009.505.602, 52009.505.608**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 17 том 14 рег. 4502 дело 1631 от 07.10.2015г., 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 № 15-106536-31.01.2023 г. издадена въз основа на заявление с вх.рег. № 01-59585-31.01.2023 г.

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Вх. №: ДО000545/03.04.2024

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 №: 2 към ЗИДТ 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. МАРИЦА №101 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.603 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
0	Земя	52009.505.603

Описание:
Общо кв./м.: 1.00

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2024
/период, за който е учреден вещното право/
Върху горепосоченият имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

No	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	1.0000	3.20	3.20	1.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверяваме, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	До за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3.20

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 правоимащият, 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. №ДО00059/03.04.2024

Настоящото се и

Орган по приход

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.603, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.04.2024 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 52009.505.603, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. МАРИЦА № 107, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 386 кв. м, квартал 169, парцел XII. Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж без срок, определено за 1 кв.м застроена площ.

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 на посредственото сравнение / пазарните анализи /.

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 правилна форма – равнинен, с лице към улица, в него се учредява безсрочно право на строеж.

⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция за право на строеж	%	25
Пазарна корекция	лв	5
Пазарна стойност за кв.м право на строеж	лв	15,0

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на строеж без срок за 1 кв.м, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

15 лв (петнадесет 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 – 11.04.2024 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 за урбанизирана територия:

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=aj3znb&f1=1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



13 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

782 кв.м, с. Енево, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Енево (общ. Нови пазар, обл. ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 15 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

790 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Но ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



15 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

1475 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ПАРЦЕЛ в регулация с. Мировци (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

710 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел със селскостопанска сграда в село в община Нови паза ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



17 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1017 кв.м, с. Енево, Регулация, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 1017 кв.м. на атрактивно, място с ПАНОРАМА в с. Енево (общ. Нови ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 16 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



10 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

698 кв.м, Спешен център, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | 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 пе

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ 2997 - 445
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 445 от 6.02.2023 г.
Акт № 11 том 4 дело № 258/23 г.
СЪДИЯ

.....

А К Т № 2996

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията • НОВИ ПАЗАР •

Регистър 2996
Досие 2996

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.02.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 332 кв.м. /триста тридесет и два кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.602 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. МАРИЦА КВ. 169, УПИ XIII по регулационния план на ГР. НОВИ ПАЗАР.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.608, 52009.505.603, 52009.505.637, 52009.505.601, 52009.505.600
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2158.00 лв/две хиляди сто петдесет и осем лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2383 / 11.09.2015 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: АЯ[redacted] МЕХМЕДОВ Специалист "Об[redacted] 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
№ 15-106533-31.01.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.602**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед 18-984-25.01.2023 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. Марица**
Площ: **332 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.371**
Номер по предходен план: **квартал: 169, парцел: 13**

Скица № 15-106533-31.01.2023 г. издадена въз основа на заявл[illegible]585-31.01.2023 г.

[illegible] ВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.608, 52009.505.603, 52009.505.637, 52009.505.601, 52009.505.600**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 18 том 14 рег. 4503 дело 1632 от 07.10.2015г., 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 № 15-106533-31.01.2023 г. издадена въз основа на заявл[illegible]-59585-31.01.2023 г.

[illegible]ИВАЙЛО [illegible]ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДОООО548/03.04.2024

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 Приложения 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. МАРИЦА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.602 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.505.602

Описание:			
Общо кв./м.			
1.00			

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2024
/период, за който е учредено вещното право/
Върху горепосочения имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	3.20	3.20	1.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверяваме, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3.20

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. №:ДО600S48/03.04.2024

Настоящото се

Орган по при

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.602, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.04.2024 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 52009.505.602, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Марица, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 332 кв. м, квартал 169, парцел 13. Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж без срок, определено за 1 кв.м застроена площ.

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 на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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.

Независим оценител Симеон Куцаров,

⇒ Вид и състояние – УПИ, в добро състояние, незастроен, с правилна форма – равнинен, с лице към улица, в него се учредява безсрочно право на строеж.

⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция за право на строеж	%	25
Пазарна корекция	лв	5
Пазарна стойност за кв.м право на строеж	лв	15,0

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на строеж без срок за 1 кв.м, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

15 лв (петнадесет 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 – 11.04.2024 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 за урбанизирана територия:
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=aj3zab&f1=1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника Маркиране/Размаркиране на Обявата



13 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

782 кв.м, с. Енево, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Енево (общ. Нови пазар, обл. ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 15 снимки | Добави в бележника Маркиране/Размаркиране на Обявата



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

790 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Но ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника Маркиране/Размаркиране на Обявата

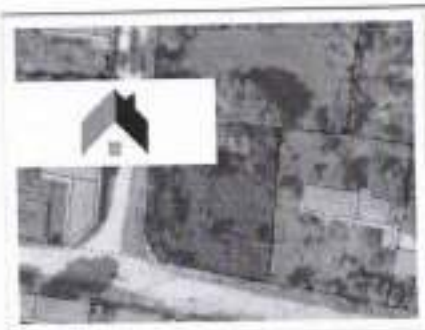


15 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1475 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ПАРЦЕЛ в регулация с. Мировци (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника Маркиране/Размаркиране на Обявата



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

710 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел със селскостопанска сграда в село в община Нови паза ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



17 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1017 кв.м, с. Еневo, Регулация, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 1017 кв.м. на атрактивно, място с ПАНОРАМА в с. Еневo (общ. Нови ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 16 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



10 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

698 кв.м, Спешен център, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВР - 1116
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 1115 от 16-02-2023 г.
Акт № ...
СЪДИ

.....

АКТ № 2997

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2997
Досие 2997

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.02.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 342 кв.м. /триста четиридесет и два кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.601 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. МАРИЦА, КВ. 169, УПИ XIV по регулационния план на ГР. НОВИ ПАЗАР.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.600, 52009.505.608, 52009.505.602, 52009.505.637, 52009.505.599
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2223.00 лв/две хиляди двеста двадесет и три лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2382 от 11.09.2015 год.

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 "Общ
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
№ 15-106530-31.01.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.601**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със **Заповед 18-984-25.01.2023 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. Марица**
Площ: **342 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.371**
Номер по предходен план: **квартал: 169, парцел: 14**

Скица № **15-106530-31.01.2023 г.** издадена въз основа на
38 **85-31.01.2023 г.**

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.505.600, 52009.505.608, 52009.505.602, 52009.505.637, 52009.505.599**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 62 том 13 рег. 4302 дело 1562 от 25.09.2015г., 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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000547/03.04.2024

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. МАРИЦА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 52009.505.601 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.505.601

Описание:		
Общо кв./м.		
1.00		

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2024
/период, за който е учредено вещното право/
Върху гореописаният имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	3.20	3.20	1.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промяна в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверяваме, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3.20

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, ипотекарният длъжник или залогодателят
представи декларация, че няма задължения, подлежащи на принудително изпълнение
публични държавни и общински вземания по чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №ДО000547/03.04.2024

Настоящото се из

Орган по приходи

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.601, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.04.2024 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 52009.505.601, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Марица, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 342 кв. м, квартал 169, парцел 14

Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж без срок, определено за 1 кв.м застроена площ.

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 на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон [redacted]уцаров – 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 правилна форма – равнинен, с лице към улица, в него се учредява безсрочно право на строеж.

⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция за право на строеж	%	25
Пазарна корекция	лв	5
Пазарна стойност за кв.м право на строеж	лв	15,0

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на строеж без срок за 1 кв.м, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

15 лв (петнадесет 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 – 11.04.2024 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 за урбанизирана територия:

https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=3&slink=aj3zab&f1=1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



13 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

782 кв.м, с. Енево, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Енево (общ. Нови пазар, обл. ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 15 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

790 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Но ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



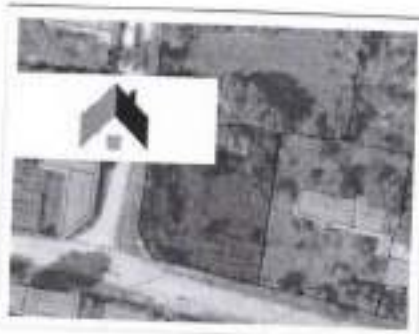
15 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

1475 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ПАРЦЕЛ в регулация с. Мировци (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

710 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел със селскостопанска сграда в село в община Нови паза ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



17 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1017 кв.м, с. Енево, Регулация, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 1017 кв.м. на атрактивно, място с ПАНОРАМА в с. Енево (общ. Нови ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 16 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



10 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

698 кв.м, Спешен център, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | 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 ПАЗ[illegible] **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВВ - 4117
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 1144 от 16 -02- 2023 г.
Акт № 43 том 2 дело № 260/23 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

А К Т № 2998

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията АГЕНЦИЯ • НОВИ ПАЗАР •

Регистър 2998
Досие 2998

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.02.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 340 кв.м. /триста и четиридесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.599 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. МАРИЦА КВ. 169, УПИ XV по регулационния план на ГР. НОВИ ПАЗАР.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.600, 52009.505.601, 52009.505.637, 52009.505.598
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2210.00 лв/две хиляди двеста и десет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2408 / 14.09.2015 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 "О[redacted] собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

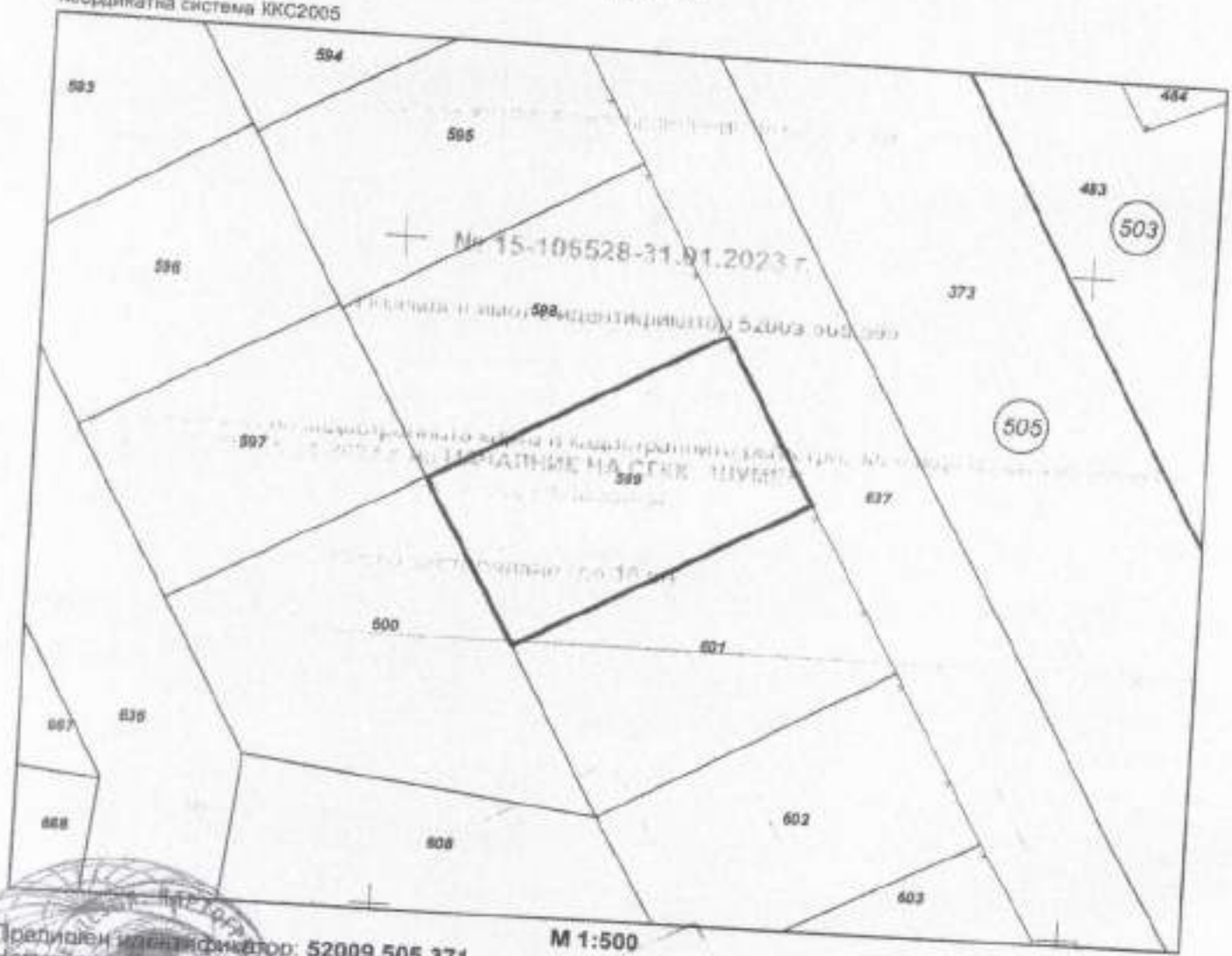
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-106528-31.01.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.599**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-20/28.08.2005 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е
със **Заповед 18-984-25.01.2023 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. Марица**
Площ: **340 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.371**
Номер на предходен план: **квартал: 169, парцел: 15**

Скица **№ 15-106528-31.01.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-59685-31.01.2023 г.**

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.505.600, 52009.505.601, 52009.505.637, 52009.505.598**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 107 том 13 рег. 4356 дело 1596 от 28.09.2015г., 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 **№ 15-106528-31.01.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-59585-31.01.2023 г.**

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО0000546/03.04.2024

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, обл.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

ул. МАРИЦА / гр. НОВИ ПАЗАР обш. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.599 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.505.599
Описание:		
Общо кв./м.		
1.00		

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2024
/период, за който е учредено вещното право/
върху преписаният имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собствениха: 0.00

No	Обект	Ид.ч.	До/ид.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	1.0000	3.20	3.20	1.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверяваме, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3.20

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:Д0000546/03.04.2024

Настоящото се издава

Орган по при

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.599, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.04.2024 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 52009.505.599, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Марица, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 340 кв. м, квартал 169, парцел 15.

Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж без срок, определено за 1 кв.м застроена площ.

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 на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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 правилна форма – равнинен, с лице към улица, в него се учредява безсрочно право на строеж.

⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция за право на строеж	%	25
Пазарна корекция	лв	5
Пазарна стойност за кв.м право на строеж	лв	15,0

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на строеж без срок за 1 кв.м, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

15 лв (петнадесет 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 – 11.04.2024 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 за урбанизирана територия:

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=qi3zab&f1=1

Назад 1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



13 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

782 кв.м, с. Енево, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Енево (общ. Нови пазар, обл. ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 15 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

790 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Но ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



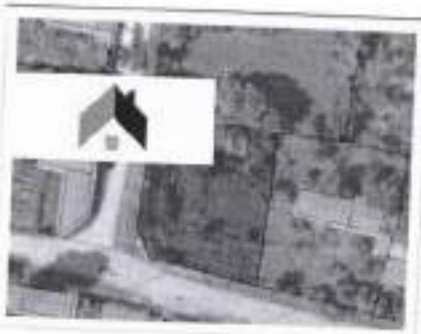
15 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1475 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ПАРЦЕЛ в регулация с. Мировци (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

710 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел със селскостопанска сграда в село в община Нови паза ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



17 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

1017 кв.м, с. Енево, Регулация, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 1017 кв.м. на атрактивно, място с ПАНОРАМА в с. Енево (общ. Нови ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 16 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



10 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

698 кв.м, Слешен център, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | 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 ПАЗА[redacted]

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ ДДР-2319
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2338 от 12-07-2023
Акт № 158 том 4 дело № 1315

АКТ № 302

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3022
Досие 3022

Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.07.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 348 кв.м. /триста четиридесет и осем кв.м./
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.704 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , УЛ. МАРИЦА, №99
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.597, 52009.505.600, 52009.505.599, 52009.505.637, 52009.505.703, 52009.505.698
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2992.80 лв/две хиляди деветстотин деветдесет и два лева и осемдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ:	АОС № 2407 / 14.09.2015 г. АОС № 2999 / 09.02.2023 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 Специал
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/602612,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-687132-26.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.704**

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. МАРИЦА № 99**
Площ: **348 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.598; 52009.505.595**
Номер по предходен план: **Част от 52009.505.595 и 52009.505.590, квартал: 169, парцел: XVI-704**

Скица **№ 15-687132-26.06.2023 г.** издадена въз основа на
заявление [redacted]185-26.06.2023 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.597, 52009.505.600, 52009.505.599, 52009.505.637, 52009.505.703, 52009.505.698**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Липсва информация

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № **15-667132-26.06.2023 г.** издадена въз основа на заявление с вх.№ **№01-357185-26.06.2023 г.**

ВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. № ДО000545/03.04.2024

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 № 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, обл.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №1

Адрес на имота:

ул. МАРИЦА №98 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.704 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
0	Земя	52009.505.704
Описание:		
Общо кв./м.		
1.00		

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2024
/период, за който е учредено вещното право/
Върху поресписаният имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

№	О б е к т	Ил.ч.	ДО/ил.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	1.0000	3.20	3.20	1.00

Данъчната оценка важи до 30.08.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

0/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3.20

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 правоприемникът, съответно учредителят, пострадалият 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. №ДО0000545/03.04.2024

Настоящото се из

Орган по приход

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.704, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.04.2024 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 52009.505.704, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. МАРИЦА № 99, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 348 кв. м, стар номер Част от 52009.505.595 и 52009.505.590, квартал 169, парцел XVI-704.

Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж без срок, определено за 1 кв.м застроена площ.

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 на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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 правилна форма – равнинен, с лице към улица, в него се учредява безсрочно право на строеж.

⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция за право на строеж	%	25
Пазарна корекция	лв	5
Пазарна стойност за кв.м право на строеж	лв	15,0

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на строеж без срок за 1 кв.м, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

15 лв (петнадесет 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 – 11.04.2024 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 за урбанизирана територия:
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=aj3zab&f1=1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



13 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

782 кв.м, с. Енево, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Енево (общ. Нови пазар, обл. ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 15 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

790 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Но ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



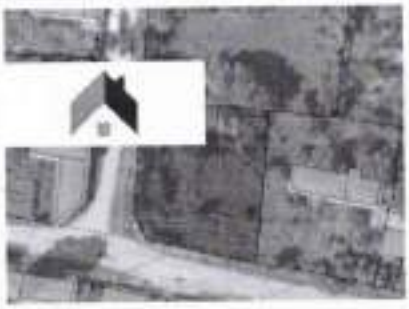
15 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1475 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ПАРЦЕЛ в регулация с. Мировци (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

710 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел със селскостопанска сграда в село в община Нови пазa ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



17 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1017 кв.м, с. Енево, Регулация, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 1017 кв.м. на атрактивно, място с ПАНОРАМА в с. Енево (общ. Нови ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 16 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



10 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

698 кв.м, Спешен център, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ П

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и пе

Вписване по ЗС/ПВ ВВР 2317

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 2337 от 12-07-2023

Акт № 156 том 7 дело № 1313/23

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

АКТ № 3021

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3021

Досие 3021

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.07.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 347 кв.м. /триста четиридесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.703 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. МАРИЦА, №97
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.698, 52009.505.597, 52009.505.704, 52009.505.637, 52009.505.702
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2984.20 лв/две хиляди деветстотин осемдесет и четири лева и двадесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2404 / 14.09.2015 г. АОС № 3002 / 09.02.2023 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

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
№ 15-687128-26.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.703**

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. МАРИЦА № 97**
Площ: **347 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.595; 52009.505.594**
Номер по предходен план: **Част от 52009.505.594 и 52009.505.595, квартал: 169, парцел: XVII-703**

Скица **№ 15-687128-26.06.2023 г.** издадена въз основа на заявл[illegible] **185-26.06.2023 г.**

[illegible] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.698, 52009.505.597, 52009.505.704, 52009.505.637, 52009.505.702**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Липсва информация

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № **15-687128-26.06.2023 г.** издадена въз основа на заявление [redacted] **185-26.06.2023 г.**

[redacted] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000544/03.04.2024

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 основания 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, обш.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

УЛ. МАРИЦА №97 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: Идентификатор: 52009.505.703 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
0	Земя	52009.505.703

Описание:

Общо кв./м.
1.00

1. Данъчната оценка на отрицателното вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2024
/период, за който е учредено вещното право/
върху гореописания имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

No	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	(1.0000)	3.20	3.20	1.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, 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 на ДЗЛ
ССЬ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	(1.0000)	3.20

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. №:Д0000544/03.04.2024

Настоящото се издава ...

Орган по при)

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.703, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.04.2024 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 52009.505.703, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. МАРИЦА № 97, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 347 кв. м, стар номер Част от 52009.505.594 и 52009.505.595, квартал 169, парцел XVII-703.

Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж без срок, определено за 1 кв.м застроена площ.

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 на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов 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 правилна форма – равнинен, с лице към улица, в него се учредява безсрочно право на строеж.

⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция за право на строеж	%	25
Пазарна корекция	лв	5
Пазарна стойност за кв.м право на строеж	лв	15,0

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на строеж без срок за 1 кв.м, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

15 лв (петнадесет 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 – 11.04.2024 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 за урбанизирана територия:
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=aj3zab&f1=1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



13 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

782 кв.м, с. Енево, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Енево (общ. Нови пазар, обл. ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 15 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

790 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Но ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



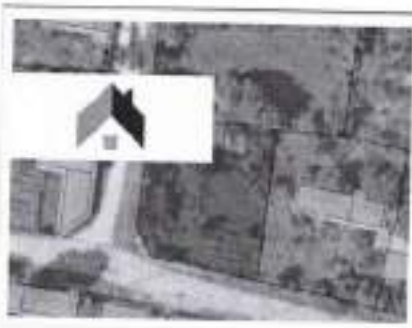
15 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1475 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ПАРЦЕЛ в регулация с. Мировци (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

710 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел със селскостопанска сграда в село в община Нови паза ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



17 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

1017 кв.м, с. Енево, Регулация, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 1017 кв.м. на атрактивно, място с ПАНОРАМА в с. Енево (общ. Нови ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 16 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



10 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

698 кв.м, Спешен център, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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 2318
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2339 от 12-07-2023
Акт № 127 том 4 дело № 1314/23

30

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3020
Досие 3020

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.07.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 347 кв.м. /триста четиридесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.702 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. МАРИЦА, №95
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.698, 52009.505.703, 52009.505.637, 52009.505.701, 52009.505.592
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2984,20 лв/две хиляди деветстотин осемдесет и четири лева и двадесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2403 / 14.09.2015 г. АОС № 3003 / 09.02.2023 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 "Общ собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

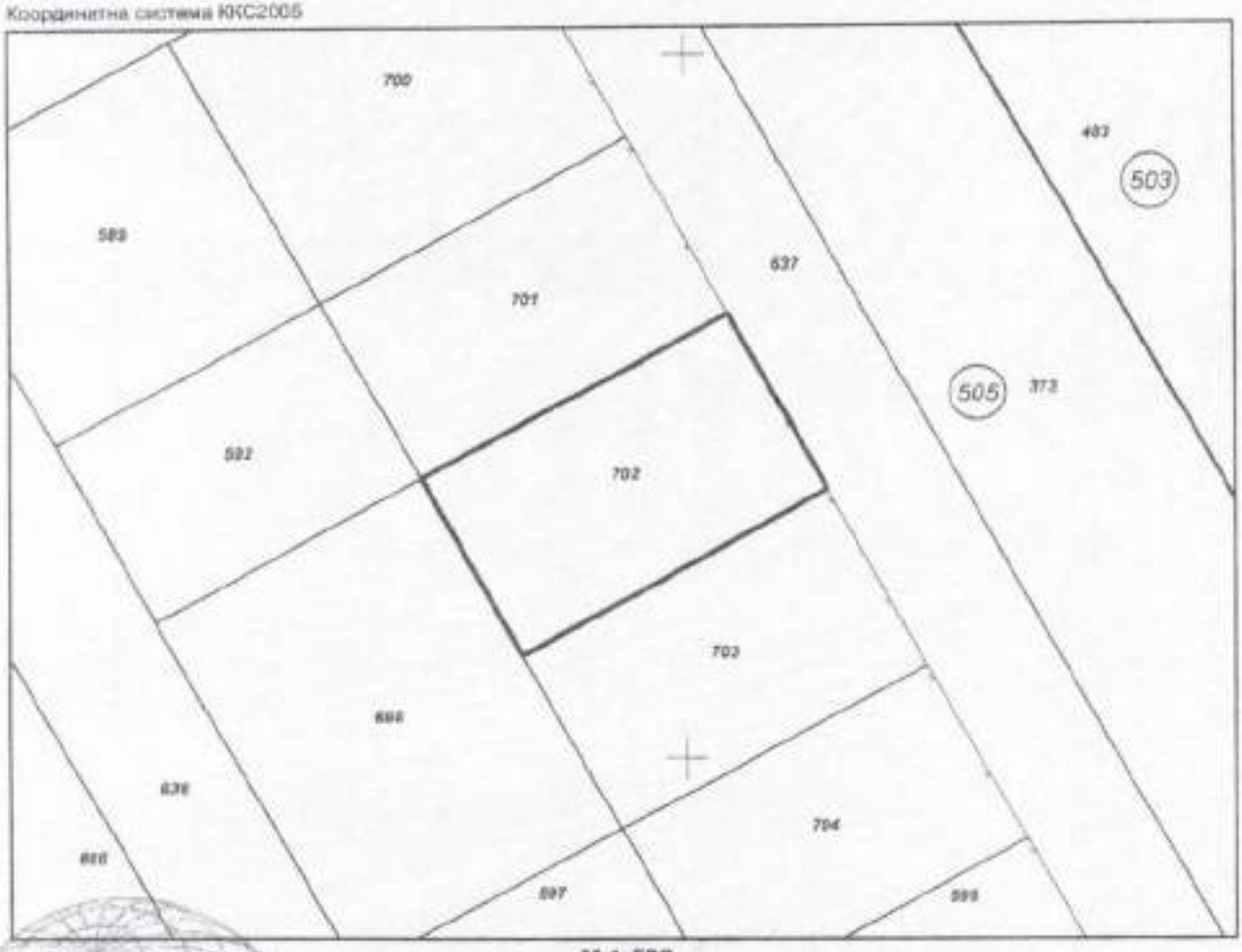
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, вт.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-687125-26.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.702**

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. МАРИЦА № 95**
Площ: **347 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.594; 52009.505.591**
Номер по предходен план: **Част от 52009.505.591 и 52009.505.594, квартал: 169, парцел: XVIII-702**

Скица **№ 15-687125-26.06.2023 г.** издадена въз основа на
заявл[redacted]85-26.06.2023 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.698, 52009.505.703, 52009.505.637, 52009.505.701, 52009.505.592**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Липсва информация

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-687125-26.06.2023 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-357185-26.06.2023 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000543/03.04.2024

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 №: 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, обл.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

ул. МАРИЦА №95 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.702 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
О	Земя	52009.505.702
Описание:		
Обща кв./м.		
1.00		

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2024
/период, за който е учредено вещното право/
Върху гореописаният имот е:
на оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

№	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	3.20	3.20	1.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, 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	3.20

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:Д0000543/03.04.2024

Настоящото се

Орган по прих

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.702, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.04.2024 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 52009.505.702, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. МАРИЦА № 95, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 347 кв. м, стар номер Част от 52009.505.591 и 52009.505.594, квартал 169, парцел XVIII-702.

Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж без срок, определено за 1 кв.м застроена площ.

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 на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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.

Независим оценител Симеон Куцаров,

⇒ Вид и състояние – УПИ, в добро състояние, незастроен, с правилна форма – равнинен, с лице към улица, в него се учредява безсрочно право на строеж.

⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция за право на строеж	%	25
Пазарна корекция	лв	5
Пазарна стойност за кв.м право на строеж	лв	15,0

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на строеж без срок за 1 кв.м, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

15 лв (петнадесет 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 – 11.04.2024 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 за урбанизирана територия:

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=qr3zab&f1=1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



13 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

782 кв.м, с. Енево, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Енево (общ. Нови пазар, обл. ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 15 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

790 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Но ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



15 000 лв.

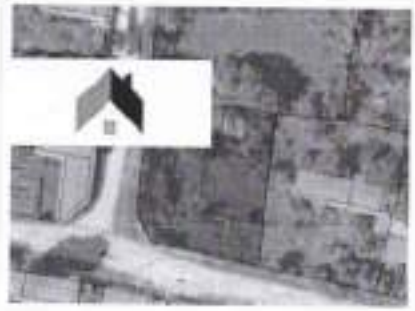
Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

1475 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ПАРЦЕЛ в регулация с. Мировци (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата

Независим оценител Симеон Куцаров,



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

710 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел със селскостопанска сграда в село в община Нови паза ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



17 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1017 кв.м, с. Енево, Регулация, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 1017 кв.м. на атрактивно, място с ПАНОРАМА в с. Енево (общ. Нови ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 16 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



10 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

698 кв.м, Спешен център, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | 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

Вписване по ЗС/ПВ ДВР-2321
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2340 от 12-07-2023
Акт № 150 том 7 дело № 1347/23
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

3019

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3019
Дело 3019

Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.07.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 347 кв.м. /триста четиридесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.701 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. МАРИЦА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.592, 52009.505.698, 52009.505.702, 52009.505.637, 52009.505.700, 52009.505.589
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2984.20 лв/две хиляди деветстотин осемдесет и четири лева и двадесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2401 / 14.09.2015 г. АОС № 3001 / 09.02.2023 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
№ 15-687120-26.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.701**

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. Марица**
Площ: **347 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.591; 52009.505.590**
Номер по действащ план: **Част от 52009.505.590 и 52009.505.591, квартал: 169, парцел: XIX-701**

Скица **№ 15-687120-26.06.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 04-357185-26.06.2023 г.**

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.592, 52009.505.698, 52009.505.702, 52009.505.637, 52009.505.700, 52009.505.589**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Липсва информация

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-687120-26.06.2023 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-357185-26.06.2023 г.

.....

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000542/03.04.2024

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. КАЙИЦА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.701 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О Земе		52009.505.701
Описание:		
Общо кв./м.		
1.00		

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2024
/период, за който е учредено вещното право/
Върху горепосоченият имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	3.20	3.20	1.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, 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	3.20

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
предостави 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. №

Настоящото се

Орган по приход

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.701, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.04.2024 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 52009.505.701, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Марица, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 347 кв. м, стар номер Част от 52009.505.590 и 52009.505.591, квартал 169, парцел XIX-701. Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж без срок, определено за 1 кв.м застроена площ.

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 на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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 правилна форма – равнинен, с лице към улица, в него се учредява безсрочно право на строеж.

⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	1
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
Пазарна корекция за право на строеж	%	25
Пазарна корекция	лв	5
Пазарна стойност за кв.м право на строеж	лв	15,0

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на строеж без срок за 1 кв.м, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

15 лв (петнадесет 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 – 11.04.2024 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 за урбанизирана територия:

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=aj3zab&f1=1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



13 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

782 кв.м, с. Енево, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Енево (общ. Нови пазар, обл. ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 15 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



14 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

790 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО в пакет ДВА имота - ПАРЦЕЛ в регулация в с. Мировци (общ. Но ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



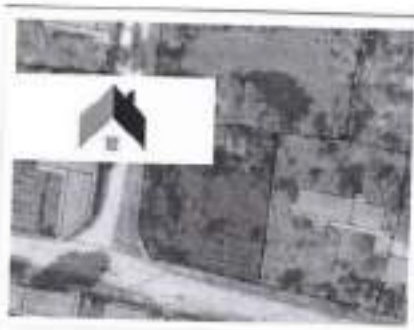
15 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1475 кв.м, с. Мировци, Регулация, Ток, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ПАРЦЕЛ в регулация с. Мировци (общ. Нови паз ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

710 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел със селскостопанска сграда в село в община Нови паза ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



17 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1017 кв.м, с. Енево, Регулация, Вода, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 1017 кв.м. на атрактивно, място с ПАНОРАМА в с. Енево (общ. Нови ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 16 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата



10 000 EUR

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

698 кв.м, Спешен център, ДИМИТРОВ ИМОТИ ЕООД продава ЕКСКЛУЗИВНО поземлен имот - ДВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.: 0886075770

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата