REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: +359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/22266
+359+0537/22245

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. № 08-01-71
15.04 2024 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 08-120
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 продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Памукчии, Община Нови пазар, у представляващ поземлен имот с идентификатор 55292.501.103 по КККР на с. Памукчии.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В общинска администрация постъпи заявление от Радостина Христова *(вх. № БЛ-93/09.02.2024 год.)* живуща в гр. Нови пазар, ул. , с искане за закупуване на имота, отреден към жилищна сграда, находящ се в с. Памукчии, ул. представляващ поземлен имот с идентификатор 55292.501.103 по КККР на същото село.

Община Нови пазар е собственик на поземлен имот с идентификатор 55292.501.103 по КККР на с. Памукчии, *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, с площ от 573 кв.м., за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС № 3114/02.04.2024 го"

Заявителката Радостина Кръстева заедно с Христо Христов и Даниела Голбан са собственици на масивна жилищна сграда, построена в парцел II-84 от кв. 3 по плана на с. Памукчи заедно с отстъпено право на строеж върху местото, като първите двама получават южната самостоятелна част на масивната жилищна сграда, ½ ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж.

Видно от удостоверение № 25/11.05.2022 год., издадено на заявителката, от отдел „ТСУ, ЕЗ и ППОСЕОС", жилищната сграда описана в н.а. № 17, том IV, дело 936/ 29.10.1993 год. като дял на Радостина Кръстева и Христо Христов, находяща се в УПИ II-84 от кв. 3 по плана на с. Памукчи е идентична със сграда с идентификатор 55292.501.103.1 по КК на с. Памукчи. За същата няма открити строителни книжа, общинска администрация констатира търпимост на строежа.

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

Настоящия случай представлява изключение от това правило, регламентирано в чл. 35, ал. 3 от ЗОС, който определя, че продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Това изключение е съобразено със статута на собственика на сградата, като потенциален купувач на земята, върху която има реализиран строеж. Само той може да закупи имота с директна сделка, за сключването на която не е необходим търг или конкурс.

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

В изпълнение на изискването предвидено в чл. 45, ал. 7 от НОС за имота е възложена и изготвена експертна оценка, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост на описания по-горе недвижим имот. Същата в оценителския доклад е определена в размер на **4584 лв. (четири хиляди петстотин осемдесет и четири лева), без ДДС** при данъчна оценка в размер на 2340,70 лв. (две хиляди триста и четиридесет лева и седемдесет стотинки), видно от Удостоверение № ДО000526/27.03.2024 год..

Изразеното от заявителя желание за закупуване на гореописания имот, в който съществува собствената му сграда, по същество представлява инициатива за реализиране на една предвидена в ЗОС и НОС правна възможност. От представените и подробно описани в настоящата докладна документи е видно, че хипотезите на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 45 от НОС са изпълнени.

За отразяване намерението на Община Нови пазар за разпореждане с имота, след вземане на решение от Общински съвет за това, 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 Б *„Имоти, които общината има намерение да продаде"*, т. 5 *„Общински дворни места – при постъпване на заявление от собственици на законни сгради, построени в имота с учредено право на строеж по чл. 35, ал. 3 от ЗОС"* имота следва да се добави.

Предвид гореизложеното предлагам да обсъдите и вземете следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро, във връзка с чл. 35, ал. 3 от ЗОС, чл. 45, ал. 1 и ал. 3 от НОС и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

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, които общината има намерение да продаде - Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права"*, буква Б *„Имоти, които общината има намерение да продаде"*, т. 5 *„Общински дворни места – при постъпване на заявление от*

собственици на законни сгради, построени в имота с учредено право на строеж по чл. 35, ал. 3 от ЗОС" със следния имот:

поземлен имот с идентификатор 55292.501.103 по КККР на с. Памукчии, ул. *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, площ от 573 кв.м., при граници: 55292.501.93, 55292.501.104, 55292.501.773 и 55292.501.102, за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС № 3114/02.04.2024 год.

2. Дава съгласие да се извърши продажба, без търг или конкурс, на общински поземлен имот с идентификатор 55292.501.103 по КККР на с. Памукчии, ул. А(ч)ОС № 3114/02.04.2024 год. *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, площ от 573 кв.м. на Радостина Христова и Христо Христов, п.а. гр. Нови пазар, ул. ,

3. Определя цена за продажба на имота в размер на **4584 лв. (четири хиляди петстотин осемдесет и четири лева), без ДДС.**

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

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови п

съгласувал: Борислав Георгиев, заместник кмет „СДОСПООПИРОРС"

проверил: Йордан Миленов, главен юрисконсулт

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

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@icnn.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

№.....60.....

гр. Нови пазар.....18.01.....**2024 год.**

На основание чл. 44, ал. 2, във връзка ал.1 т.13 от ЗМСМА, съгласно чл.129, ал.2, на основание § 8 ал. 2, т.3 от ПР на ЗУТ във връзка с чл. 134, ал.2, т.2 от ЗУТ заявление Вх. №УТ-675/10.11.2023год. от ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР и Радостина Христова по и по т.3 от Протокол №3/17.01.2024год. на ОбЕСУТ.

О Д О Б Р Я В А М:

Изменение на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ (ПУП-ПР) в обхват на УПИ IV -87 (ПИ 30274.501.120 по КК на с. Памукчии), кв.3, по регулационния план на с.Памукчии, общ. Нови пазар, като:

- УПИ II - 84 се раздели на три проектни УПИ II, УПИ XLV и УПИ XLVI, кв.3, по регулационния план на с. Памукчии.
- дворищно регулационната линия между новообразуваното УПИ XLVI и УПИ III-90, кв.3, с. Памукчии, се поставя по съществуваща имотна граница.
- новообразуват се УПИ II с площ 1471кв.м., УПИ XLV с площ 602кв.м., УПИ XLVI с площ 576 кв.м. и УПИ III - 90 с площ 1260 кв.м, кв.3, с. Памукчии.
- отреждането на новообразуваните имоти се запазва.

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

АЯН МЕХМЕДОВ
За кмет на Община Нови пазар
(Заповед №1158/14.11.2023год.)

Проект за изменение ПУП-План за регулация

за УПИ II от кв.3 по плана на с.Памукчи общ.Нови Пазар

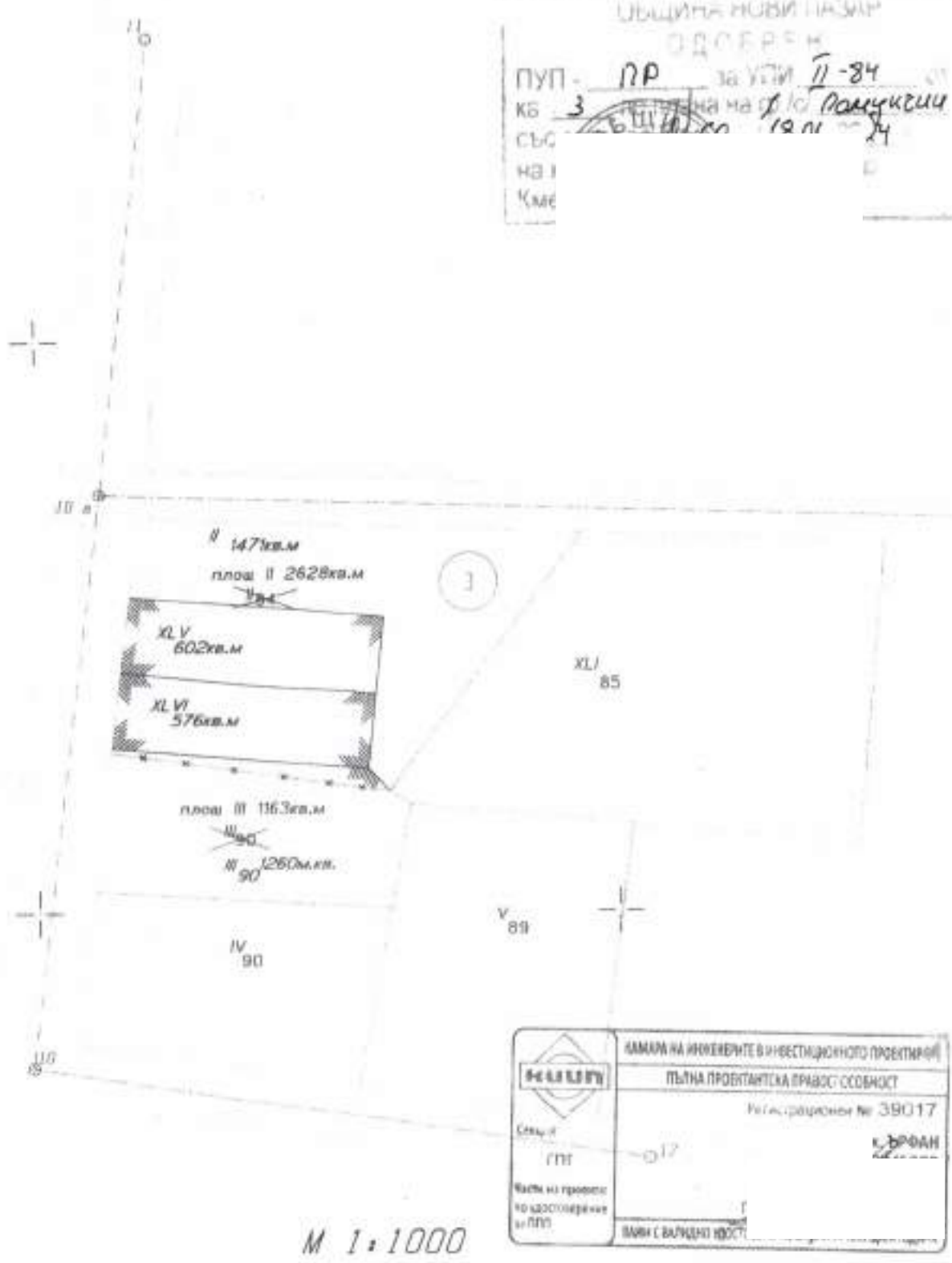
(ПИ 55292.501.103 и 55292.501.102 по КК и КР на с.Памукчи)

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОДОБРЯВАМ

ПУП - ПР за УПИ II -84

кв 3 по плана на с. Памукчии



КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Регистрационен № 39017

М 1:1000

Изработил.....

/инж.Ьрфан Мехмедов/

1872
15. X 1980

355/29.XI./

№ 2620/15.X.1980 г.Ибрахим [redacted] Мустафов от с.Памукчи ок.Шуменски

1,000 VII-ми

27 Памукчи

запад-улица,иг-Шабан Сюлейманов,изток-поляя,север.-дър.парц.VII

Ибрахим [redacted] Мустафов от с.Памукчи ок.Шуменски

1,500 хиляда петстотин лева

1,025/13 16.VI. 1980 г

[redacted]

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печа

Вписване по ЗС/ПВ ДВР-923
Служба по вписванията: 03-04-2024
Вх. Рег. № 933 от 2024
Акт № 148 том 3 дело № 523/24

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/им

АКТ № 3114

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА • НОВИ ПАЗАР • Служба по вписванията

Регистър 3114
Досие 3114

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.04.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ 573 /петстотин седемдесет и три / кв.м. В имота са построени сгради - частна собственост
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ПАМУКЧИИ, поземлен имот с идентификатор 55292.501.103 Заповед за одобрение на КККР № РД-18-95/06.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55292.501.93, 55292.501.104, 55292.501.773, 55292.501.102
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2340.70 лв/две хиляди триста и четиридесет лева и седемдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1121 / 26.05.2006 г.

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Диан Георгиев Инспектор "Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Сгради, които са в имота по данни на КК:
Сграда 55292.501.103.1 със застроена площ 72 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна
Сграда 55292.501.103.2 със застроена площ 60 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда
Сграда 55292.501.103.3 със застроена площ 30 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда

ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-307903-26.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.501.103**

С. **Памукчии**, общ. **Нови пазар**, обл. Шумен
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-95/06.12.2021 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: **с. Памукчии, ул.**
Площ: **573 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: 84, квартал: 3, парцел: III

Скица **№ 15-307903-26.03.2024 г.** издадена въз основа на
заявление [illegible]**034-26.03.2024 г.**

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **55292.501.93, 55292.501.104, 55292.501.773, 55292.501.102**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, **които попадат** върху имота
1. Сграда **55292.501.103.1**: застроена площ **72 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда **55292.501.103.2**: застроена площ **60 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
3. Сграда **55292.501.103.3**: застроена площ **30 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

Скица **№ 15-307903-26.03.2024 г.** издадена въз основа на заявление **69034-26.03.2024 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

П 8.5-I-36-01

ОБЩИНА гр. Нови пазар
Регистрационен индекс и дата
БЛ-93/09.02.2024
Дата за изпълнение

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Разсийма Христова
Адрес гр. Нови пазар, ул.
Тел за връзка.. .....ЕГН/ЕИК..

Г-Н КМЕТЕ

Собственик съм за сграда ПИ 55292.501.103 по КК на с. Панирчеви Мол да ми бъде разрешено да закупя земята/имота/ която е отредена към законноизградената ми сграда.

Прилагам документ за собственост
- Н.А. № 17 том IV дело 936 от 1993 г.

Дата 9.02.2024

С УВАЖЕНИ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Населено място/ район ГР.НОВИ ПАЗАР
Община НОВИ ПАЗАР
Област ШУМЕН

Изх.№ 45
Дата: 09.05.2022 г.
ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ИДЕНТИЧНОСТ НА ЛИЦЕ С РАЗЛИЧНИ ИМЕНА

Настоящото удостоверява, че:

Име: РАДОСТИНА ХРИСТОВА
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

и имената:

1. РАДОСТИНА КРЪСТЕВА
собствено бащино фамилно

са имена на едно и също лице.

Удостоверението е издадено на основание чл. 18, ал. 1 от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението.

Длъжностно лице: НИКОЛИНКА ЦВЕТКОВА
име: собствено фам

Подпис и печат:

https://nm.grao.bg/udostoverenia/ с код EXjujqX2K

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 СГРАДА
№ 15-560195-25.05.2022 г.

с идентификатор **55292.501.103.1**

С. **Памукчии**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-95/06.12.2021 г.** на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата **е от 23.05.2022 г.**
Адрес на сградата: **с. Памукчии, ул.**
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **55292.501.103**
Застроена площ: **72 кв. м**
Брой етажи: **2**
Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**
Предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

Координатна система КК2005



М 1:500

Скица **№ 15-560195-25.05.2022 г.** издадена въз основа на заявле[redacted]**1-276029-18.05.2022 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ

Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **ХРИСТО ХРИСТОВ**
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 17 том 4 рег. 754 дело 936 от 29.10.1993г., издаден от РАЙОНЕН СЪД - гр. НОВИ ПАЗАР
2. **РАДОСТИНА ХРИСТОВА**
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 17 том 4 рег. 754 дело 936 от 29.10.1993г., издаден от РАЙОНЕН СЪД - гр. НОВИ ПАЗАР

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

Скица **№ 15-560195-25.05.2022 г.** издадена въз основа на
зая **-276029-18.05.2022 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ

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.acetre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359 + 0537 /2 3466
Факс: + 359 + 0537 /2 40 10
Факс:+359+0537/95530
Зам.кмет :
телефон +359 + 0537 /95523
+359 + 0537 /95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№25
11.05.2022 год.

Отдел „ТСУ, ЕЗ и ППОСЕОС" при Община Нови пазар, издава настоящото удостоверение във връзка със заявление Вх. № УТ-196/10.05.2022год. на Радостина Христова в уверение на това, че описаната масивна жилищна сграда на името на Христо Христов и Радостина Кръстева в Н.А. №17, т.IV, д.936 от 29.10.1993год., находяща се в УПИ II - 84, кв.5 по регулационния план на с.Памукчии е идентична с ПИ 55292.501.103.1 по КК на с.Памукчии.

Настоящото да послужи при необходимост.

Петя Атанасова
Н-к отдел „ТСУ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000826/27.03.2024

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

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

/ с. ПАМУКЧИИ общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор: 55292.501.103 площ земя: 573.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	55292.501.103
Описание:		
Общо кв./м.		
573.00		

Данъчна оценка към дата: 27.03.2024

1. Данъчна оценка върху горепосочения имот е:
за целия имот: 2340.70
/две хиляди триста и четиридесет лева и седемдесет стотинки/
За собственика: 2340.70
/две хиляди триста и четиридесет лева и седемдесет стотинки/

№	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	2340.70	2340.70	573.00

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 :

0/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	2340.70

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР - Собственик Наемател:
Няма непогасени данъчни задължения за набраната 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. №ДО000526/27.03.2024

Настоящото се и

Орган по приход

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 55292.501.103 с площ кв.м, по КК и КР на село Памукчии, ул. . община Нови пазар, област Шумен,

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 55292.501.103, област Шумен, община Нови пазар, с. Памукчии, п.к. 9934, ул вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 573 кв. м, стар номер 84, квартал 3, парцел III. Имотът е с приблизителна форма на четириъгълник, равнинен, със застроени в него три сгради, които не са обект на настоящата оценка.

За имота е представен Акта за общинска собственост /частна / № 3114 от 02.04.2024 г. Данъчната оценка е 2340.70 лв.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода н пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания имот.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – УПИ, частично застроен, с правилна форма, равнинен, граничи с улица, за жилищно застрояване, / ниско застрояване / до 10 м/, в добро състояние, обект на оценка е идеална част от имота.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	573
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	12
7	Пазарна корекция	%	33
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	8,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	4584

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

4 584 лв (четири хиляди петстотин осемдесет и четири лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 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

Пазарни аналози за урбанизирана територия:

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

Назад 1 Напред



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