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

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

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх № 08-00-79
17.05. 2024 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-142
17.05. 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 гр. Нови пазар, , представляващ ПИ 52009.501.959 по КККР на гр. Нови пазар (УПИ III-1184, кв. 64 по регулационния план на града).

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

В общинска администрация постъпи заявление от Снежанка Стоянова *(вх. № 94-00-1072/12.05.2023 год.)* адрес: гр. Нови пазар, , с искане за закупуване на имот представляващ поземлен имот с идентификатор 52009.501.959 по КККР на гр. Нови пазар, съответстващ на УПИ III-1184, кв. 64 по регулационния план на града.

Община Нови пазар е собственик на поземлен имот с идентификатор 52009.501.959 по КККР на гр. Нови пазар, *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, с площ от *437 кв.м.*, за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС № 3122/22.04.2024 год.

Заявителката Снежанка Стоянова, видно от н.а. № 132, том II, рег. № 3900, дело № 488/13.09.2000 год., е собственик на масивна жилищна сграда, гараж и второстепенни постройки, построени върху дворно място за което е отреден УПИ III-1184 в кв. 64 по регулационния план на града, който съответства на ПИ 52009.501.959 по КККР.

Видно от удостоверение № 29/12.05.2023 год., издадено на заявителката, от отдел „ТСУ, ЕЗ и ППОСЕОС", еднофамилната, едноетажна жилищна сграда с идентификатор 52009.501.959.2, със застроена площ: 64 кв.м. е търпим строеж съгласно §127, ал. 1 ПЗР на ЗИДЗУТ.

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 7560,00 лв. (седем хиляди петстотин и шестдесет лева), без ДДС. Данъчната оценка на 437 кв.м. дворно място е определена на 2840,50 лв. (две хиляди осемстотин и четиридесет лева и петдесет стотинки), видно от Удостоверение № ДО000625/19.04.2024 год..

Изразеното от заявители 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 52009.501.959 по КККР на гр. Нови пазар, *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, площ от *437 кв.м.*, при граници: 52009.501.958, 52009.501.957, 52009.501.960, 52009.501.961, 52009.501.962 и

52009.501.951, съответстващ на УПИ III-1184, кв. 64 по регулационния план на града, за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС № 3122/22.04.2024 год.

2. Дава съгласие да се извърши продажба, без търг или конкурс, на общински поземлен имот с идентификатор 52009.501.959 по КККР на гр. Нови пазар,

, *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, площ от *437 кв.м.*, съответстващ на УПИ III-1184, кв. 64 по регулационния план на града, А(ч)ОС № 3122/22.04.2024 год.

на Снежанка Стоянова, адрес: гр. Нови пазар,

3. Определя цена за продажба на имота в размер на 7560,00 лв. (седем хиляди петстотин и шестдесет лева), ДДС.

4. Възлага на кмета на бщина Нови пазар да извърши необходимите последващи действия по изпълнение на ящото решение – да издаде заповед и подпише договор.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нов

съгласувал: Борислав Георгиев, заместник кмет „СДОСПООПИРОРС"

проверил: Йордан Миленов, главен юрисконсулт

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

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 ДВР - 1281
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 1211 от 30 -04- 2024 г.
Акт № 170 том 4 дело № 702 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

А К Т № 3122

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3122
Досие 3122

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.04.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1. т.2 от ЗОС, § 42 от ПЗР към ЗИДЗОЕ и Заповед №РД-18-19/02.04.2024г. на Областен управител на област Шумен
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ 437 /четиристотин тридесет и седем / кв.м. В имота са построени сгради - частна собственост
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.501.959, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК (УПИ III-1184, кв.64)
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.501.958, 52009.501.957, 52009.501.960, 52009.501.961, 52009.501.962, 52009.501.951
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2840.50 лв/две хиляди осемстотин и четиридесет лева и петдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 172 / 01.02.1965 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"

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Отстъпено право на строеж на Радко Радев с удостоверение №648/06.06.1962 год.

Сгради, които са в имота по данни на КК:
Сграда 52009.501.959.1 със ЗП 24 кв.м., брой етажи 1, предназначение Жилищна сграда - еднофамилна
Сграда 52009.501.959.2 със ЗП 64 кв.м., брой етажи 1, предназначение Жилищна сграда - еднофамилна
Сграда 52009.501.959.3 със ЗП 19 кв.м., брой етажи 1, предназначение Гараж
Сграда 52009.501.959.4 със ЗП 10 кв.м., брой етажи 1, предназначение Селскостопанска сграда
Сграда 52009.501.959.5 със ЗП 30 кв.м., брой етажи 1, предназначение Селскостопанска сграда

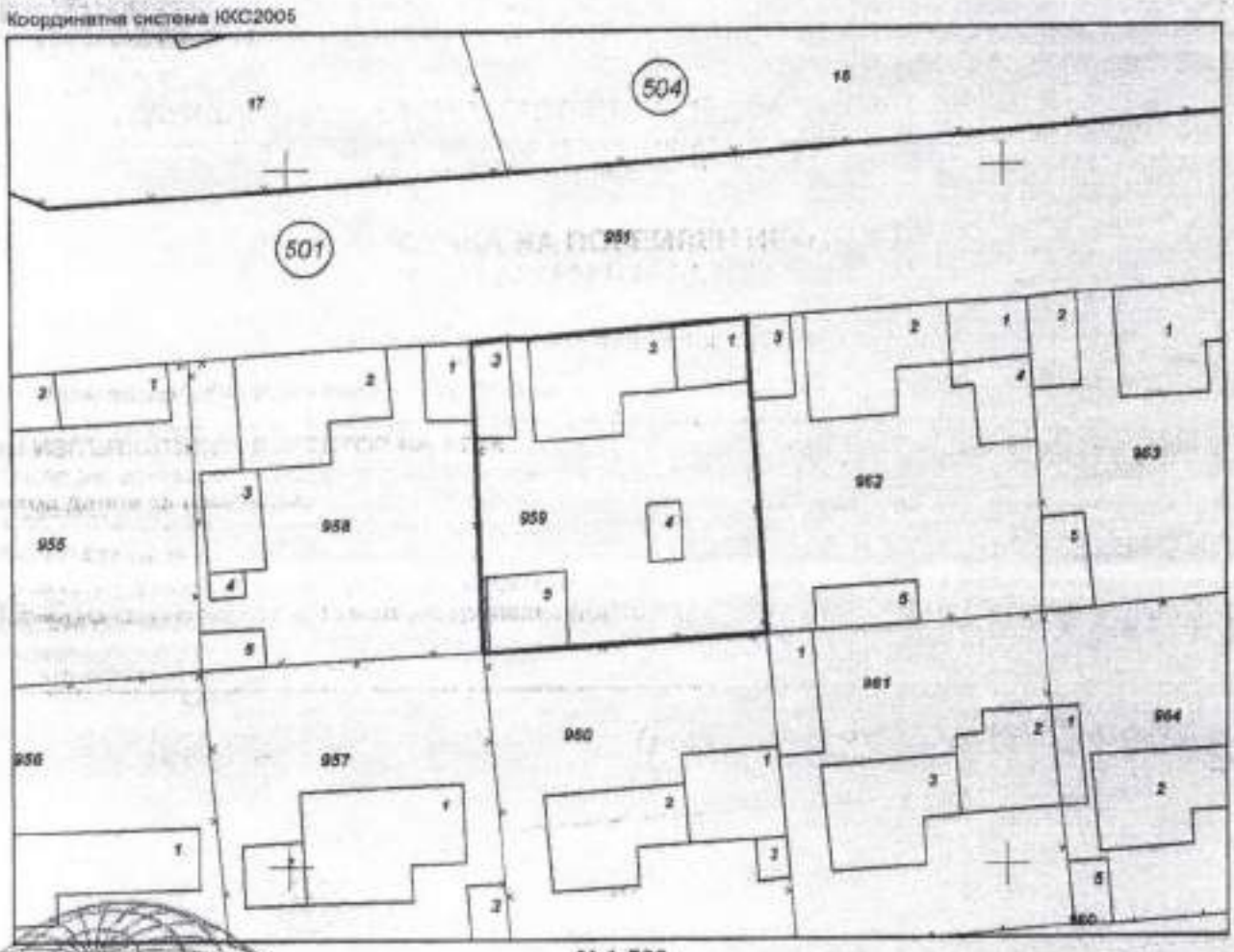
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ , ет.5, 054/802612,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-368021-10.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.501.959**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар,**
Площ: **437 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ЙКС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **1184, квартал: 64, парцел: III**

Скица **№ 15-368021-10.04.2024 г.** издадена въз основа на
заявление с входящ **№ 01-199971-10.04.2024 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.501.958, 52009.501.957, 52009.501.960, 52009.501.961, 52009.501.962, 52009.501.951**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **СНЕЖАНКА СТОЯНОВА**
площ 480 кв. м от правото на собственост
Нотариален акт № 132 от 13.09.2000г., издаден от НОТАРИУС-Н.П

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **52009.501.959.1:** застроена площ **24 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда **52009.501.959.2:** застроена площ **64 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
3. Сграда **52009.501.959.3:** застроена площ **19 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
4. Сграда **52009.501.959.4:** застроена площ **10 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
5. Сграда **52009.501.959.5:** застроена площ **30 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000625/19.04.2024

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 в 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:

/ гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 52009.501.959 площ земя: 437.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.501.959

Описание:			
Обяо кв./м.			
437.00			

Данъчна оценка към дата: 19.04.2024

1. Данъчна оценка върху горепосоченият имот е:
за целия имот: 2840.50
/две хиляди осемстотин и четиридесет лева и петдесет стотинки/
За собственика: 2840.50
/две хиляди осемстотин и четиридесет лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	2840.50	2840.50	437.00

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
СОВ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	2840.50

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР - Собственик Партида:
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти

или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателя 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. №:ДО000625/19.04.2024

Настоящото се и ВЪЗХОДИМОСТ

Орган по приход

П 8.5-I-36-01

ОБЩИНА гр. Нови пазар
Регистрационен индекс и дата
94-00-1072/12.05-2023
Отговор и изпълнение

К. Хинтев
12.05.2023

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР

г-н А. Мехмедов
За становище!
Налице ли са предпоставки
за продажба на имота?
15.05.2023г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Снежанка Стьянова
Адрес гр. Нови пазар
Тел за връзка. ЕГН/ЕИК.

Г-Н КМЕТЕ

Моля, да ми се разреши да закупя земята на която е построена еднофамилна, едноетажна жилищна сграда, находяща се на адрес: гр. Нови пазар. Съгласно е с идентификатор – 102, ЗП – 64 м² изграден в ПИ 52009.501.959 по КК на гр. Нови пазар, образуващ УПИ-III в кв. 64 по РП на гр. Нови пазар (одобрен 1970 г.), УПИ-IX кв. 144 по РП, действащ по време на изграждането му.

Дата 12.05.'23г.

С УВАЖЕНИЕ..

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

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

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ .22..

гр. Нови пазар, 12.05.2023 год.

Община Нови пазар, гр.Нови пазар, издава настоящото удостоверение в уверение на това, че обект: **„ЕДНОФАМИЛНА, ЕДНОЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА"**, с идентификатор – 02, ЗП – 64.00 м2, изградена в ПИ 52009.501.959 по КК на гр.Нови пазар, образуващ УПИ-III в кв.64 по РП на гр.Нови пазар(одобрен 1985 г.), УПИ-IX, кв.144 по РП на гр.Нови пазар, действащ по време на изграждането му, е **ТЪРПИМ СТРОЕЖ**, съгласно § 127, ал.1 от ПЗР на Закона за изменение и допълнение на ЗУТ.

За строежа, в архива на община Нови пазар е запазен само протокола за дадена строителна линия и ниво на строежа - № 17/10.05.1955 г., издаден на името на Радко Радев. Останалите строителни книжа и документи не са съхранени.

При заснемането на обекта се констатира, че същият е изпълнен в отклонение от зададената в протокол № 17/10.05.1955 г. застроена площ, но същият е бил допустим съгласно действащите по време на изграждането му и сега действащи строителни правила и норми.

Съгласно представената нотариално заверена декларация от трима свидетели е видно, че обектът е изграден и окончателно завършен преди 1962 г.

Съгласно представеното Конструктивно становище и част архитектурна – заснемане, сградата е в добро състояние и годна за ползване.

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

Настоящото се издава на Снежана Стоянова [redacted] послужи пред съответните инстанции.

ГЛ. АРХИТЕК
на Община Но

/арх.Николай Симеонов/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.501.959 с площ 437 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 16.05.2024 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 52009.501.959, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. , вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 437 кв. м, квартал 64, УПИ III-1184.

Имотът е с правилна форма – четириъгълник, от една страна граничи с улица, равнинен, застроен с пет сгради с обща застроена площ 147 кв.м, които са частна собственост и не са обект на настоящата оценка.

По данни от КК и КР този имот представлява следното:

Поземлен имот 52009.501.959, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. , вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 437 кв. м, стар номер 1184, квартал 64, парцел III.

Сгради в имота:

Сграда 52009.501.959.1, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, , вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 24 кв. м,

Сграда 52009.501.959.2, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, , вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 64 кв. м.

Сграда 52009.501.959.3, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, , вид собств. Частна, функц. предн. Гараж, брой етажи 1, застроена площ 19 кв. м.

Сграда 52009.501.959.4, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, , вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 10 кв. м.

Сграда 52009.501.959.5, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, , вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 30 кв. м.

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 и пазарните анализи и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

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

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

⇒ Вид и състояние – УПИ, в добро състояние, частично застроен, с правилна форма – равнинен, с лице към улица.

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

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

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 анализи / 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.

При пирлагане на метода е отчетено обстоятелството, че в имота има учредено безстрочно право на строеж на сгради с обща застроена площ 147 кв.м. Реализираната плътност на застрояване в имота е 42 %.

Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	437
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	30
7	Пазарна корекция за застрояване	%	0,42
8	Пазарна корекция за застрояване	лв	12,71
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	17,29
10	Пазарна стойност за имота	лв	7556

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

7 560 лв (седем хиляди петстотин и шестдесет лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 16.05.2024 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=anqn74&f1=1

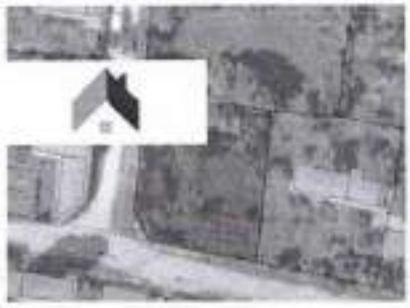


8 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

400 кв.м, Близките лозя, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЛОЗЕ/ЗЕМЯ край Нови пазар в местността 'Близките лозя' Имотът представлява п ..., тел.:

Повече детайли и 2 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.:

Повече детайли и 8 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.:

1



42 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

1227 кв.м, Близките лозя, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ОВОЩНА ГРАДИНА край Нови пазар в местността 'Близките лозя' Имотът представл ..., тел.:

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