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+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. № 08-00-91
18.06. 2024 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-167
19.06. 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: Вземане на решение за разпореждане с поземлени имоти - частна общинска собственост, съставляващи урегулирани поземлени имоти в кв. 117 по регулационния план на гр. Нови пазар, отредени за „КОО".

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на поземлени имоти в урбанизираната територия на гр. Нови пазар, находящи се на юг от многофамилните жилищни сгради на ул. „Хаджи Димитър" № 56 и ул. „Чавдар войвода" № 3 и на север от ул. „Пирин", с начин на трайно ползване: *„Ниско застрояване"*. Същите съответстват на урегулирани поземлени имоти от кв. 117 по регулационния план от града, с отреждане за „КОО".

Поземлените имоти са частна общинска собственост, за което са съставени Актове за общинска собственост и със същите няма пречка да бъдат извършени разпоредителни сделки.

Предложението за вземане на решение за разпореждане с недвижимите имоти е разгледано на заседание на Общински съвет и със свое Решение № 482-46/ 29.09.2022 год. Общински съвет Нови пазар определи:

1. ПИ 52009.503.509 по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2969/13.09.2022 год., съответстващ на УПИ IX от кв. 117 по регулационния план на града.

2. ПИ 52009.503.510 по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2970/13.09.2022 год., съответстващ на УПИ X от кв. 117 по регулационния план на града.

3. ПИ 52009.503.512 по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *1027 кв.м.*, А(ч)ОС № 2968/13.09.2022 год., съответстващ на УПИ XII от кв. 117 по регулационния план на града.

4. ПИ 52009.503.513 по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2967/13.09.2022 год., съответстващ на УПИ XIII от кв. 117 по регулационния план на града.

5. ПИ 52009.503.514 по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2966/13.09.2022 год., съответстващ на УПИ XIV от кв. 117 по регулационния план на града.

6. ПИ 52009.503.515 по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2965/13.09.2022 год., съответстващ на УПИ XV от кв. 117 по регулационния план на града.

за продажба по реда на глава V от Наредба за общинската собственост - провеждане на публичен търг с явно наддаване, одобри начална тръжна цена за всеки от имотите и възложи на кмета на Община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на недвижимите имоти.

Имотите не са продадени, но интерес към тях е проявяван, поради което са възложени и изготвени актуални (м. юни 2024 год.) пазарни оценки за продажба правото на собственост, както следва:

1. ПИ 52009.503.509 по КККР на гр. Нови пазар, площ: *700 кв.м.*, пазарна оценка за продажба право на собственост: 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС, данъчна оценка на имота: 6020,00 лв. (шест хиляди и двадесет лева)

2. ПИ 52009.503.510 по КККР на гр. Нови пазар, площ: *700 кв.м.*, пазарна оценка за продажба право на собственост: 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС, данъчна оценка на имота: 6020,00 лв. (шест хиляди и двадесет лева)

3. ПИ 52009.503.512 по КККР на гр. Нови пазар, площ: *1027 кв.м.*, пазарна оценка за продажба право на собственост: 16430,00 лв. (шестнадесет хиляди четиристотин и тридесет лева), без ДДС, данъчна оценка на имота: 8832,20 лв. (осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки)

4. ПИ 52009.503.513 по КККР на гр. Нови пазар, площ: *700 кв.м.*, пазарна оценка за продажба право на собственост: 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС, данъчна оценка на имота: 6020,00 лв. (шест хиляди и двадесет лева)

5. ПИ 52009.503.514 по КККР на гр. Нови пазар, площ: *700 кв.м.*, пазарна оценка за продажба право на собственост: 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС, данъчна оценка на имота: 6020,00 лв. (шест хиляди и двадесет лева)

6. ПИ 52009.503.515 по КККР на гр. Нови пазар, площ: *700 кв.м.*, пазарна оценка за продажба право на собственост: 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС, данъчна оценка на имота: 6020,00 лв. (шест хиляди и двадесет лева)

С настоящото предлагам повторно да се обсъди възможността за разпореждане с горецитираните имоти, при провеждане на процедура по реда на глава V от Наредба за общинската собственост - провеждане на публичен търг с явно наддаване, при начални тръжни цени в размер на изготвените пазарни оценки.

В програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Нови пазар през 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. 3 *„Общински дворни места – Приложение 10"* е отразено намерението на Община Нови пазар за разпореждане с поземлени имоти, сред които са и гореизброените.

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Определя общински поземлени имоти:

1.1. **ПИ 52009.503.509** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2969/13.09.2022 год.

1.2. **ПИ 52009.503.510** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2970/13.09.2022 год.

1.3. **ПИ 52009.503.512** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *1027 кв.м.*, А(ч)ОС № 2968/13.09.2022 год.

1.4. **ПИ 52009.503.513** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2967/13.09.2022 год.

1.5. **ПИ 52009.503.514** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2966/13.09.2022 год.

1.6. **ПИ 52009.503.515** по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *ниско застрояване*, площ: *700 кв.м.*, А(ч)ОС № 2965/13.09.2022 год.

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

2. Одобрява начална тръжна цена, както следва:

2.1. за **ПИ 52009.503.509** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост, в размер на 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС.

2.2. за **ПИ 52009.503.510** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост, в размер на 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС.

2.3. за **ПИ 52009.503.512** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост, в размер на 16430,00 лв. (шестнадесет хиляди четиристотин и тридесет лева), без ДДС.

2.4. за **ПИ 52009.503.513** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост, в размер на 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС.

2.5. за **ПИ 52009.503.514** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост, в размер на 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС.

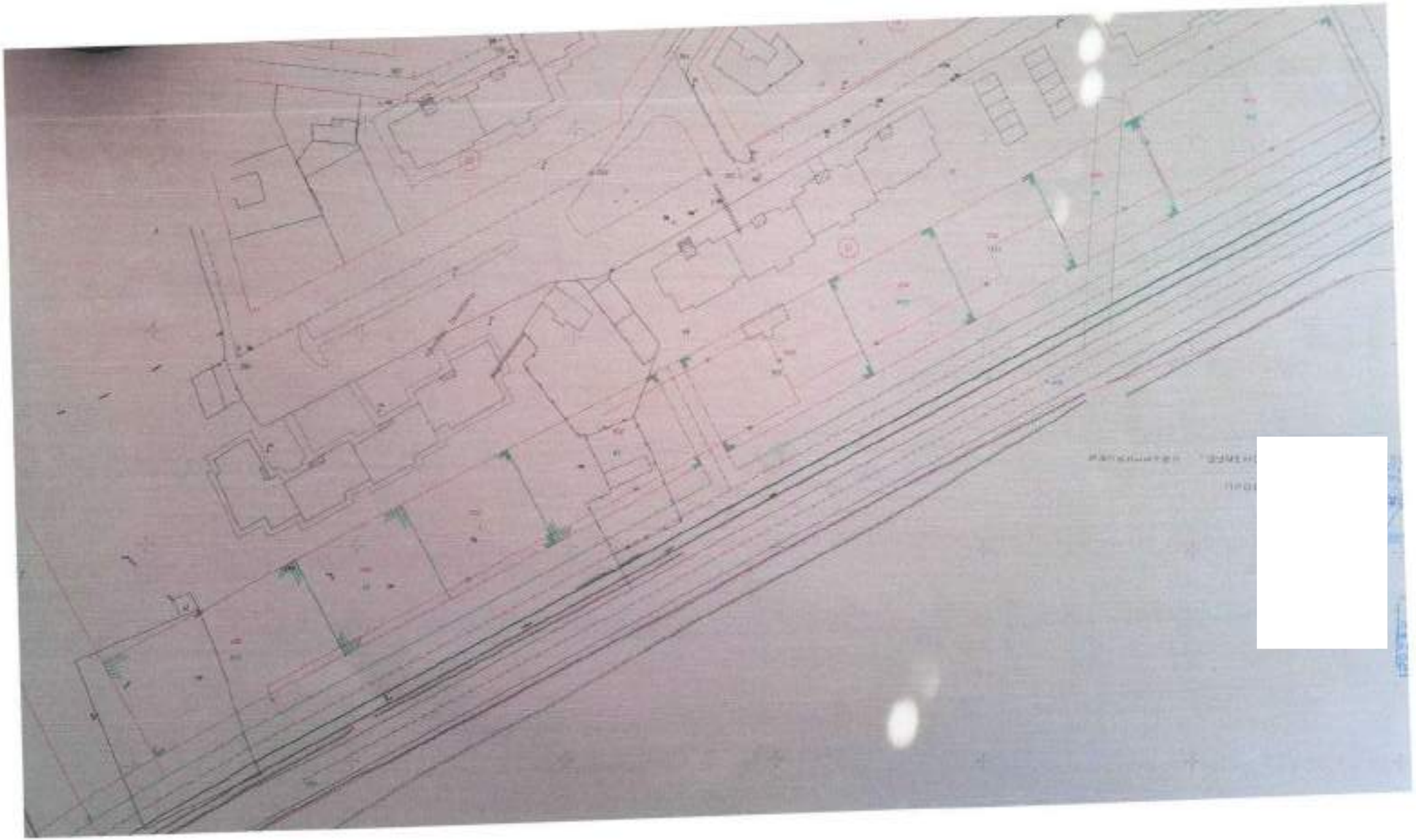
2.6. за **ПИ 52009.503.515** по КККР на гр. Нови пазар, въз основа на пазарна оценка за продажба право на собственост, в размер на 11200,00 лв. (единадесет хиляди и двеста лева), без ДДС.

3. Възлага на кмета на Община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на недвижимите имоти.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

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





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 ЗСПВ ДВР-2863
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2962 от 15.09.2022 г.
Акт № 122 том 9 дело № 1407 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/

Служба по вписванията · АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА · НОВИ ПАЗАР

А К Т № 2969

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2969
Досие 2969

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.509 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.598, 52009.503.517, 52009.503.510, 52009.503.483
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
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 собственост"	МЕХМЕДОВ Специалист "Об
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

София 1373, ул. "Гео Милев" 31, тел. 02/9 [illegible], факс [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

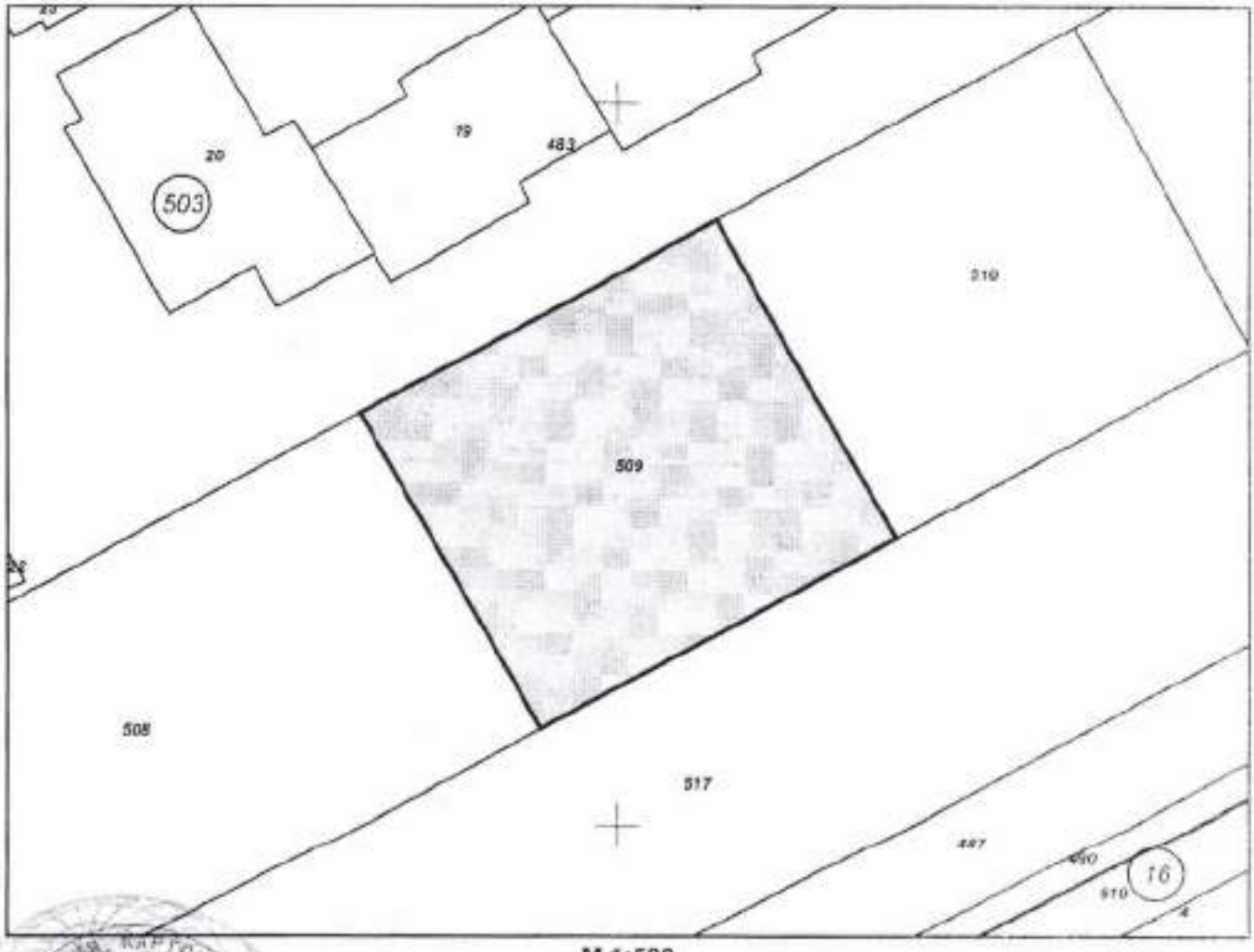
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040237-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.509**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: **квартал: 119, парцел: IX**

Скица **№ 15-1040237-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

Подписан с квалифициран електронен печат: Cadastre Agency
ИВАЙЛГ ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.503.508, 52009.503.517, 52009.503.510, 52009.503.483**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № **15-1040237-08.09.2022** г. издадена въз основа на
за [illegible] № **01-520953-08.09.2022** г.

ИВАЙЛ[illegible] ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000812/12.06.2024

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

Адрес на имота:

ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.509 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.509
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
За целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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:ДО000812/12.06.2024

Настоящото се издава за да послужи пред

Орган по приходи

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.509 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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 52009.503.509, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел IX, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:



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 Суцаров, GS



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 **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и т

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВР-2863
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2902 от 15.09.2022 г.
Акт № 122 том 9 дело № 1401 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

А К Т № 2969

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР

Регистър 2969
Досие 2969

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седеметотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.509 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.508, 52009.503.517, 52009.503.510, 52009.503.483
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

СОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
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 собственост"	МЕХМЕДОВ Специали
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

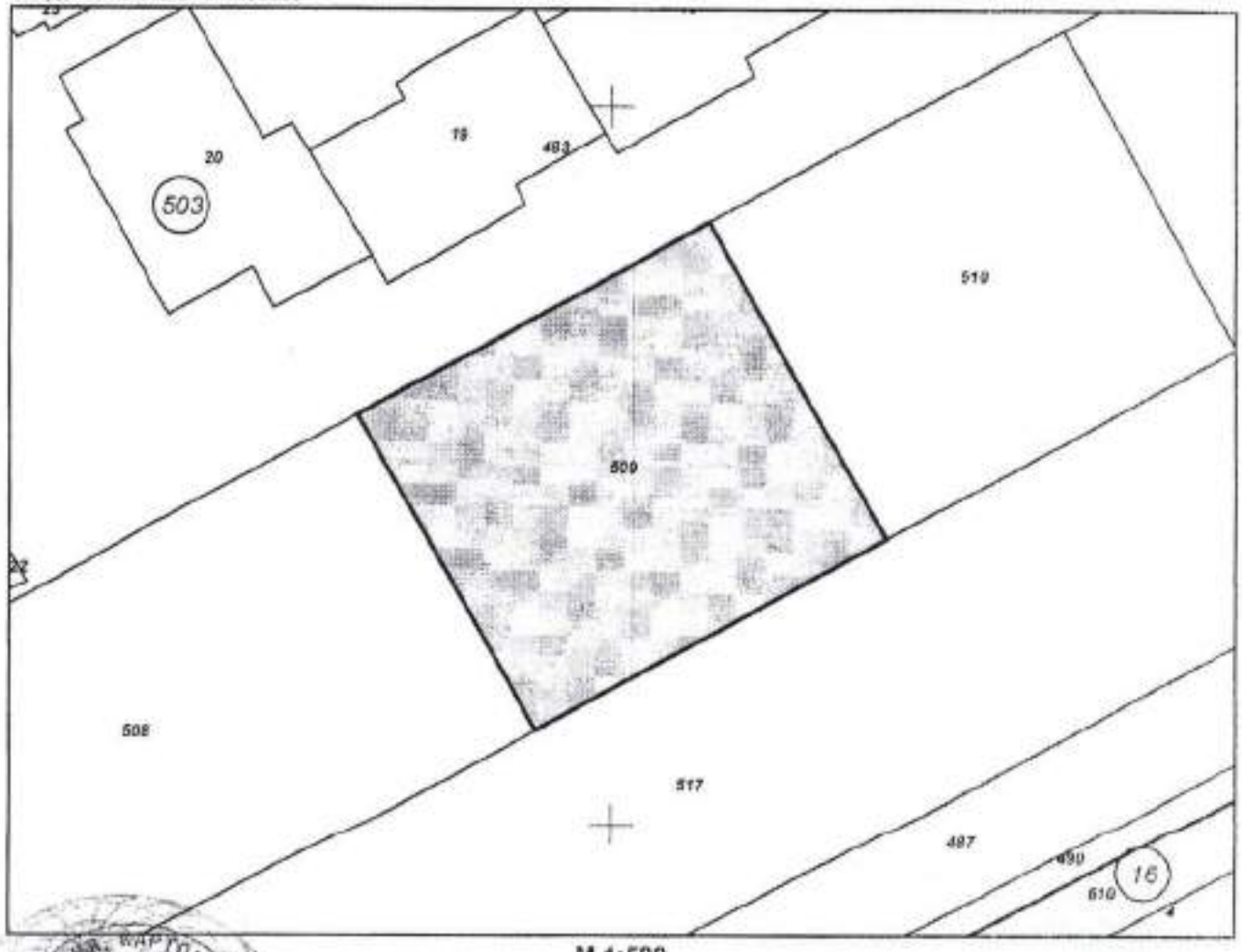
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040237-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.509**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: **квартал: 119, парцел: IX**

Скица **№ 15-1040237-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.503.508, 52009.503.517, 52009.503.510, 52009.503.483**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1040217-08.09.2022 г. издадена въз основа на
за[illegible] № 01-520953-08.09.2022 г.

[illegible]ВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДС000812/12.06.2024

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.509 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.503.509

Описание:
Общо кв./м.
700.00

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
За целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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:ДОО00812/12.06.2024

Настоящото се и

Орган по приходи

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.509 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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

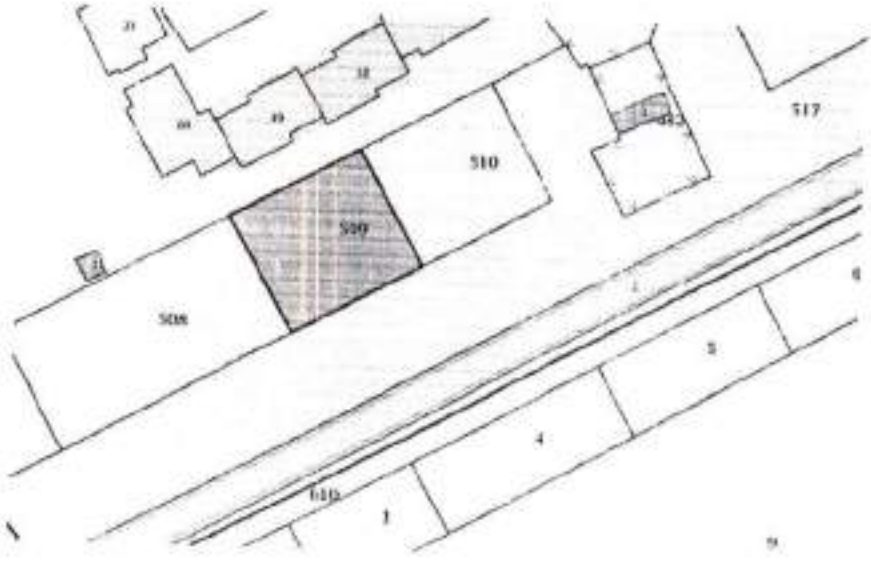
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.509, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел IX, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:



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.

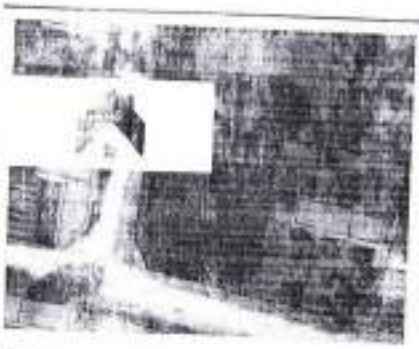
Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

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

Повече детайли и 7 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐

Петрович | Изпълнител 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 печ

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВД - 2864
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2901 от 15-09-2022 г.
Акт № 120 том 9 дело № 1309 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име

А К Т № 2 9 7 0

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Агенция по вписванията Служба по вписванията Нови Пазар

Регистър 2970
Досие 2970

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.510 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.509, 52009.503.517, 52009.503.483
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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

София 1618, ул. "Гео Милев" № 41, тел. 02/951 99 43, факс: 02/953 43 36
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

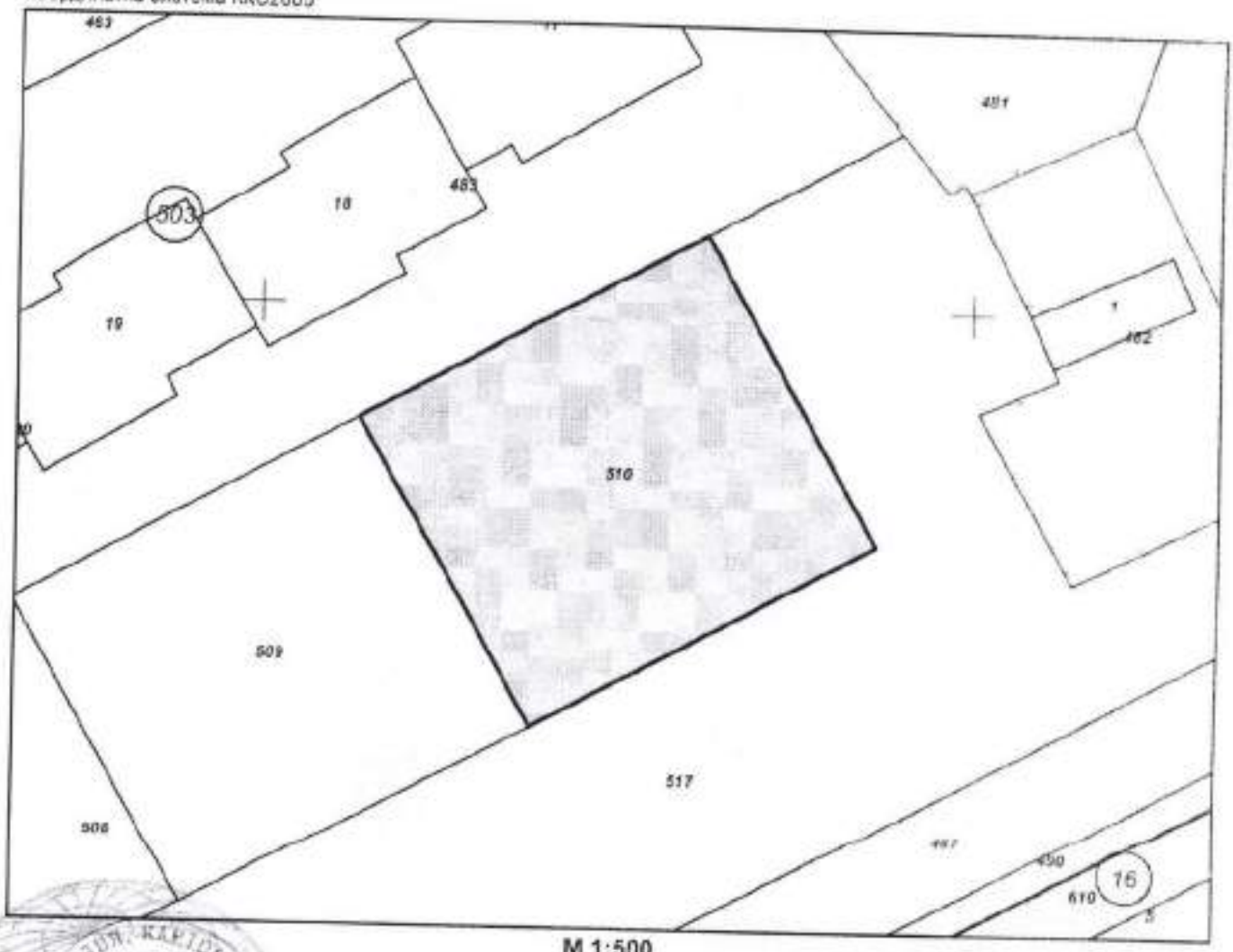
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040238-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.510**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: **квартал: 119, парцел: X**

Скица **№ 15-1040238-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

Подписан е квалифициран електронен подпис Cadastre Agency, BG
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903
Geodesy Cartography and Cadastre Agency

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.503.509, 52009.503.517, 52009.503.483**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040238-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявле[illegible]**11-520953-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000813/12.06.2024

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.510 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.510
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

Но	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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 дол	Дял	ДО на ДЯЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	6020.00

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 заявление вх. N:ДО000813/12.06.2024

Настоящото се

Орган по прихо

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.510 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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

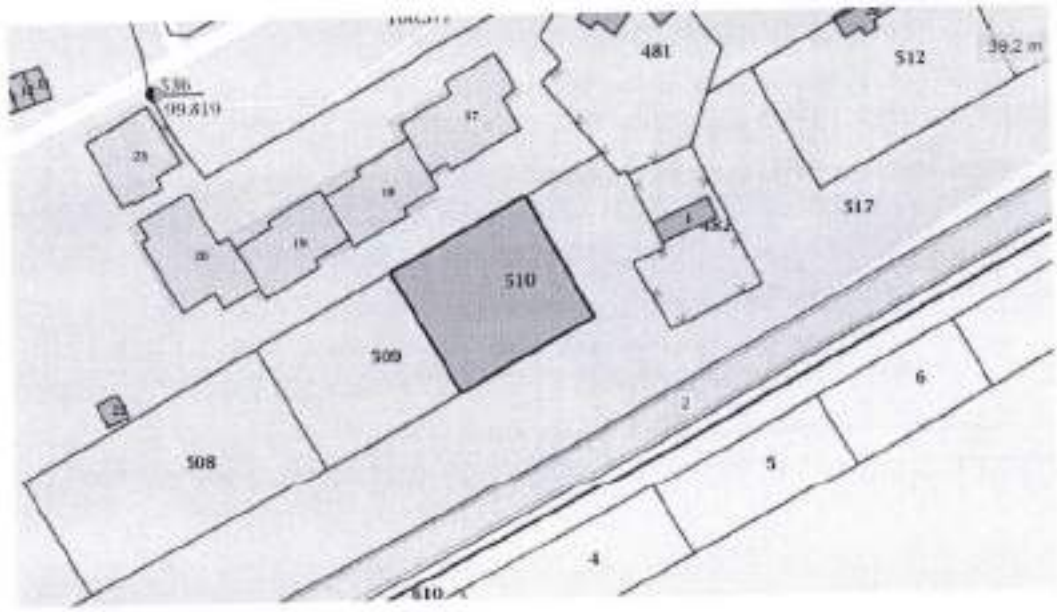
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.510, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел X, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни аналози за земята:

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

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
/п

КМЕТ НА ОБЩИ
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВР - 2861
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2901 от 15 -09- 2022 г.
Акт № 120 том 9 дело № 1309 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
/п

А К Т № 2970

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2970
Досие 2970

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.510 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.509, 52009.503.517, 52009.503.483
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА · НОВИ ПАЗАР · Служба по вписванията

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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 "
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

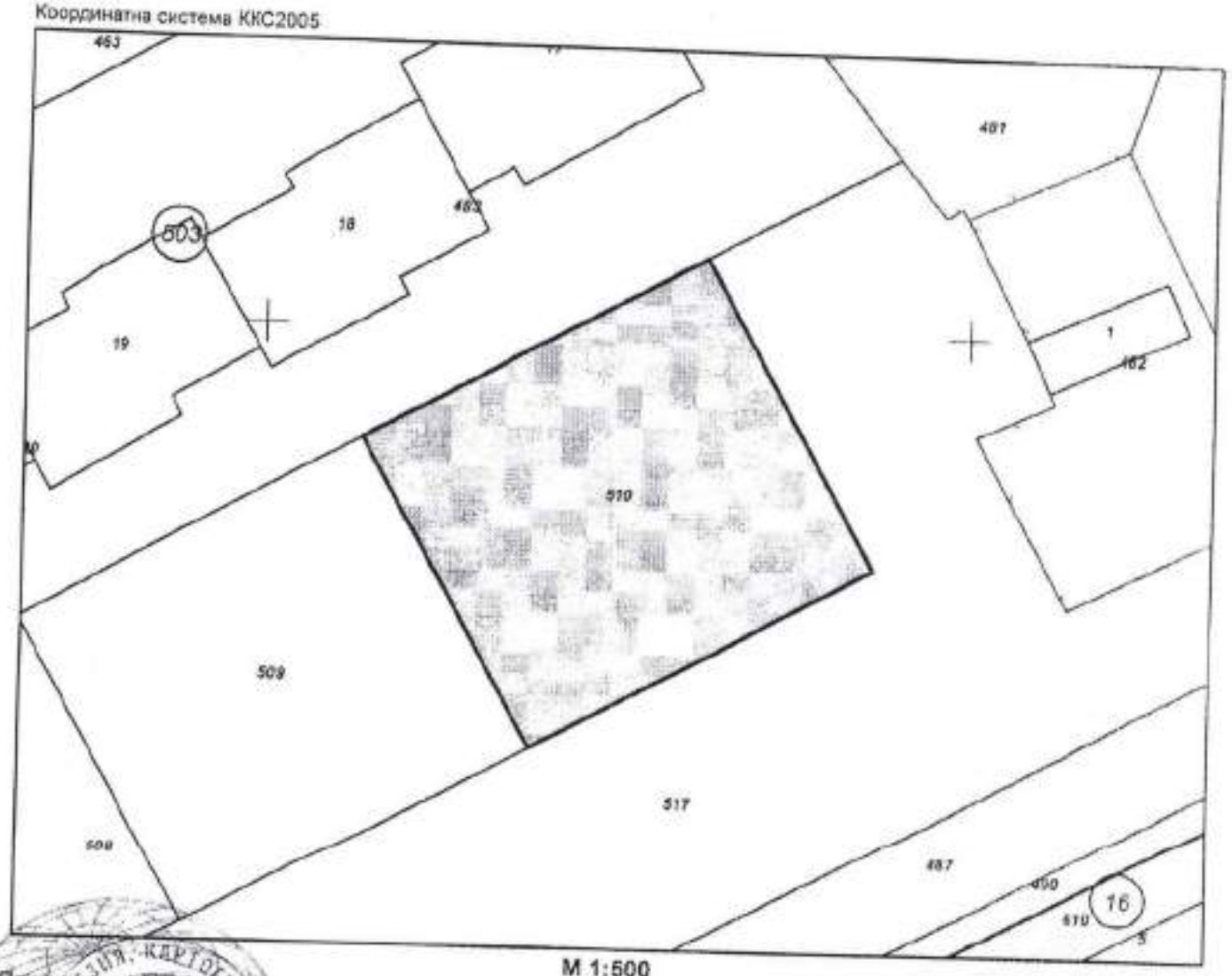
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040238-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.510**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 119, парцел: X**

Скица **№ 15-1040238-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ № 01-[illegible]0953-08.09.2022 г.

[illegible] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.503.509, 52009.503.517, 52009.503.483**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1040238-08.09.2022 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-520953-08.09.2022 г.

ИВАНОВ ООД Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Вх. №: ДО000813/12.06.2024

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

Адрес на имота:

ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.510 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.510

Описание:			
Общо кв./м.			
700.00			

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху горепосаният имот е:
За целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Кд.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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 [illegible] ение публичних [illegible]
Настоящото [illegible]

Настоящото [illegible]

Орган по п[illegible]

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.510 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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

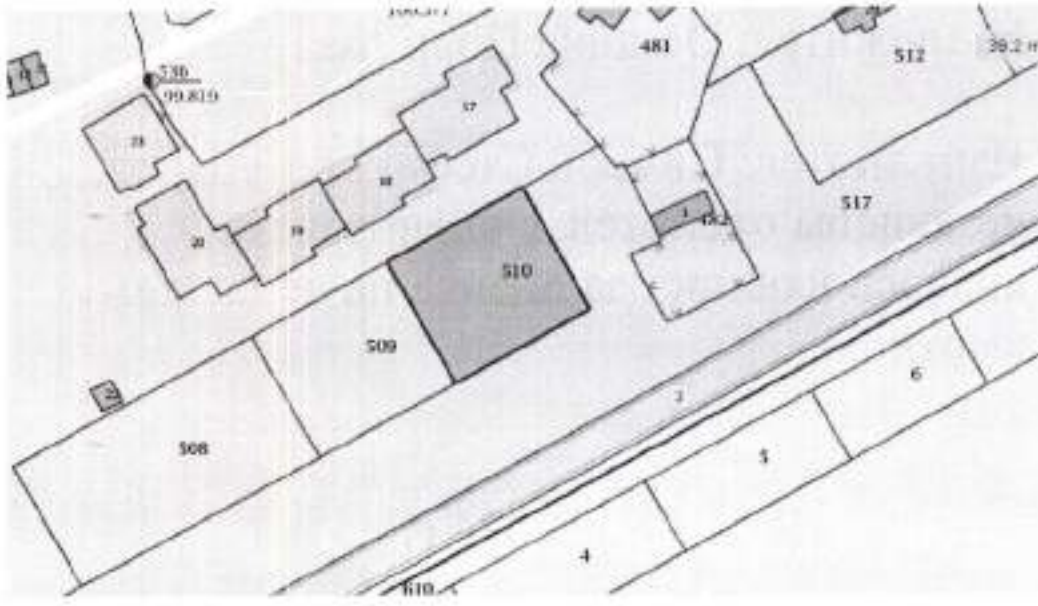
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.510, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел X, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Даньчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авг. к-в, София, 2011 г.
2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и стандартите за оценка.

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

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

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

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

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печ

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ ВВР-2859
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2896 от 15-09-2022 г.
Акт № 118 том 9 дело № 1305 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

А К Т № 2968

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2968
Лосие 2968

Служба по вписванията НОВИ ПАЗАР

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 1027 кв.м. /хиляда двадесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.512 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.517, 52009.503.513, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	8832.20 лв/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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 Специалис
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

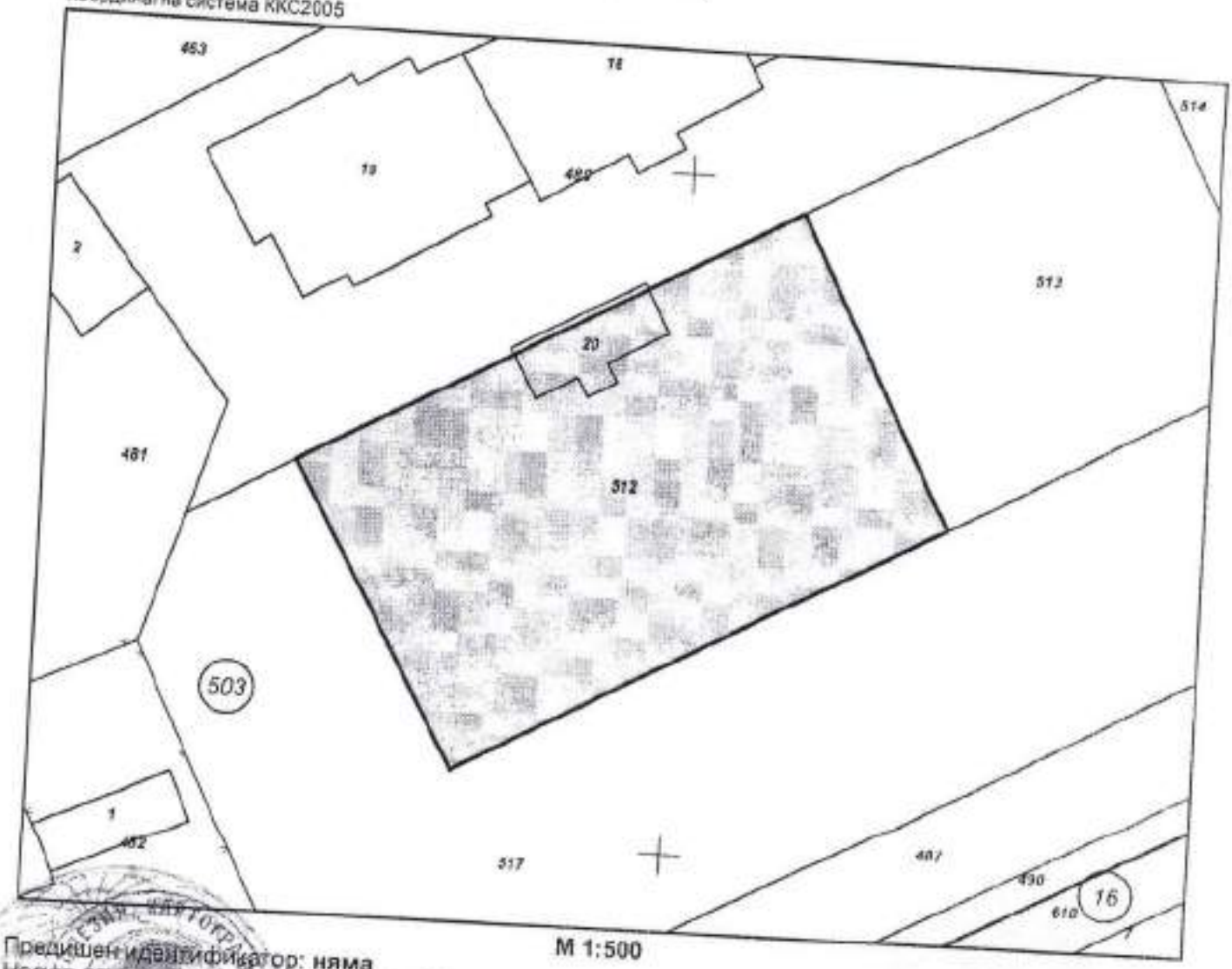
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040241-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.512**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **1027 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 119, парцел: XII**

Скица № 15-1040241-08.09.2022 г. издадена въз основа на заяв... 0953-08.09.2022 г.

...В ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.503.517, 52009.503.513, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1040241-08.09.2022 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-520953-08.09.2022 г.

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Вх. №: ДО000814/12.06.2024

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 №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

СЕЩИНА 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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.512 площ земя: 1027.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.503.512
Описание:		
Общо кв./м.		
1027.00		

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 8832.20
/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/
За собственика: 8832.20
/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/

№	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	8832.20	8832.20	1027.00

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 ва ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	8832.20

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. №ДО0000814/12.06.2024

Настоящото се из

Орган по приходи

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.512 с площ 1027 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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

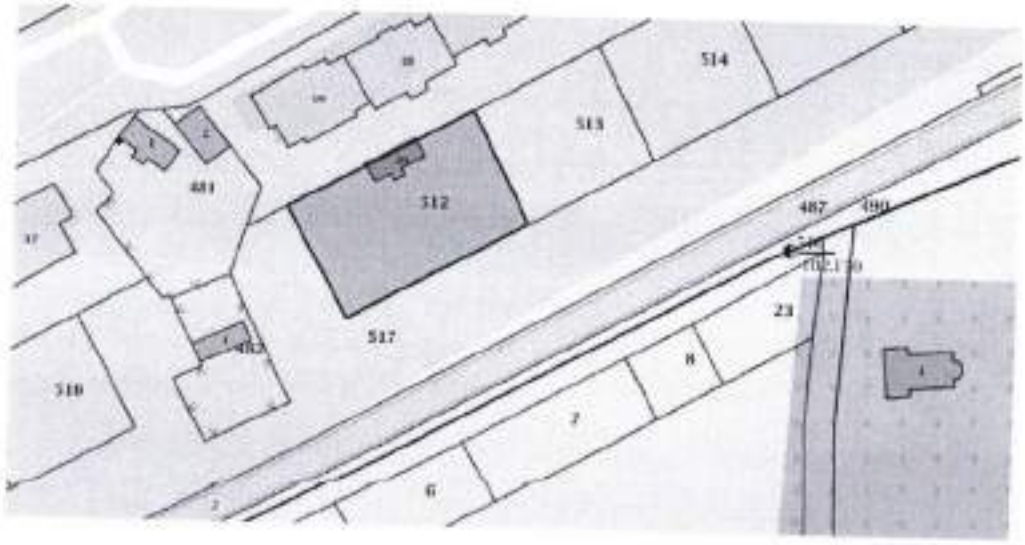
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.512, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1027 кв. м, квартал 119, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 40 м, с правилна форма – четириъгълник. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 8832.20 лв.

Местоположение на имота:



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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	1027
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	16432

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

16 430 лв (шестнадесет хиляди четиристотин и тридесет 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

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. Еневo, Регулация, ДИМИТРОВ ИМОТИ продава равен ПАРЦЕЛ 782 кв.м. на атрактивно място в с. Еневo (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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат

Вписване по ЗС/ПВ ДВР-2859
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2896 от 15-09-2022 г.
Акт № 118 том 9 дело № 1398 г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/

АКТ № 2968

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕН

Регистър 2968
Досие 2968

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 1027 кв.м. /хиляда двадесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.512 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.517, 52009.503.513, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	8832.20 лв/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/

	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯВ собственост"	МЕХМЕДОВ Специалист "Об
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

София 1618, ул. "Гео Милев" № 41
тел. 02/821 43 43, факс: 02/963 74 16
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

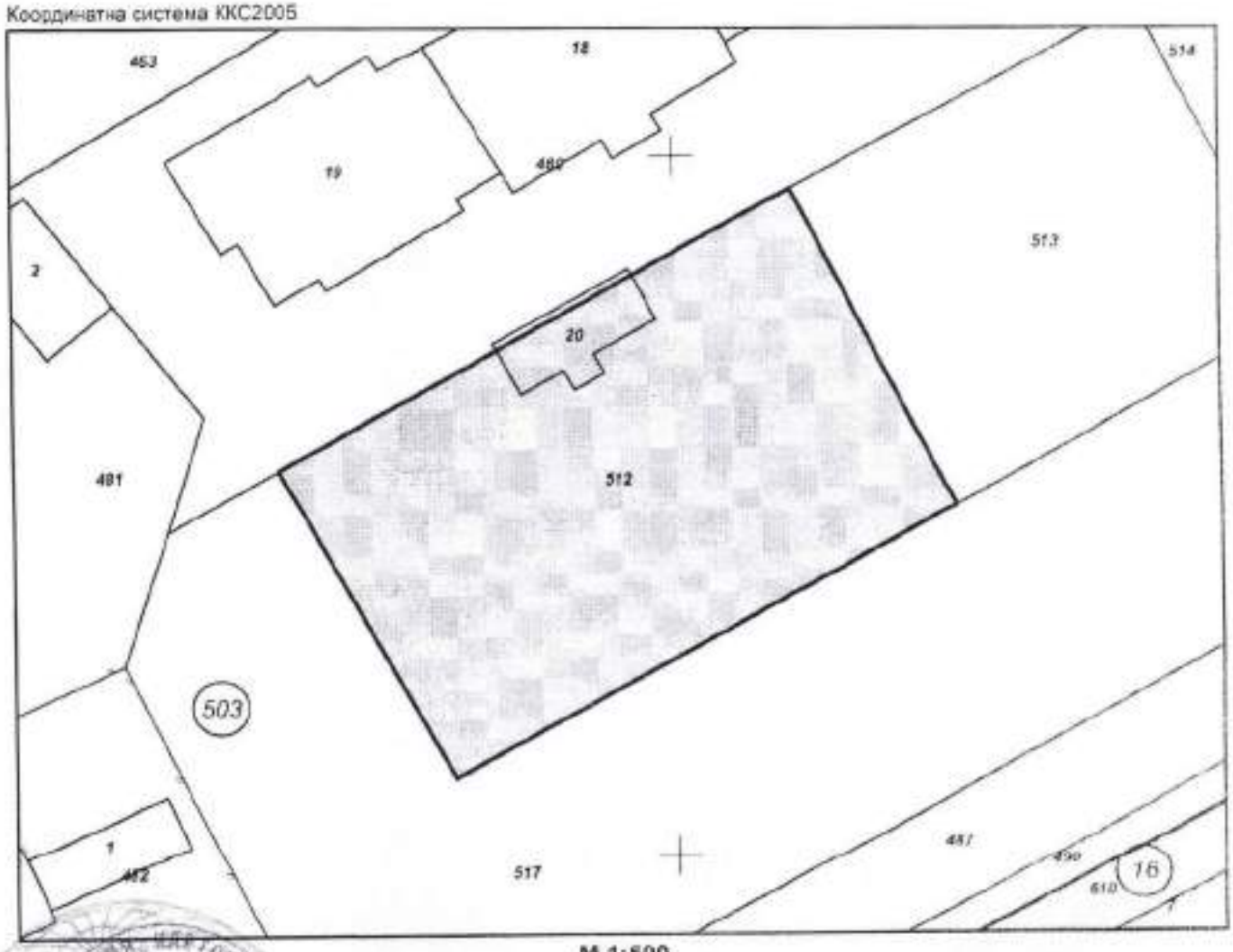
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040241-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.512**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **1027 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: **квартал: 119, парцел: XII**

Скица **№ 15-1040241-08.09.2022 г.** издадена въз основа на
заявление вх. **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

Подписан с квалифициран електронен подпис Geodesy, Cartography and Cadastre Agency, BG
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.517, 52009.503.513, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040241-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление в входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000814/12.06.2024

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/БИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.512 площ земя: 1027.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.512
Описание:		
Общо кв./м.		
1027.00		

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху горесписаният имот е:
за целия имот: 8832.20
/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/
За собственика: 8832.20
/осем хиляди осемстотин тридесет и два лева и двадесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	8832.20	8832.20	1027.00

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	8832.20

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. №ДОО00814/12.06.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по приходите

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.512 с площ 1027 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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

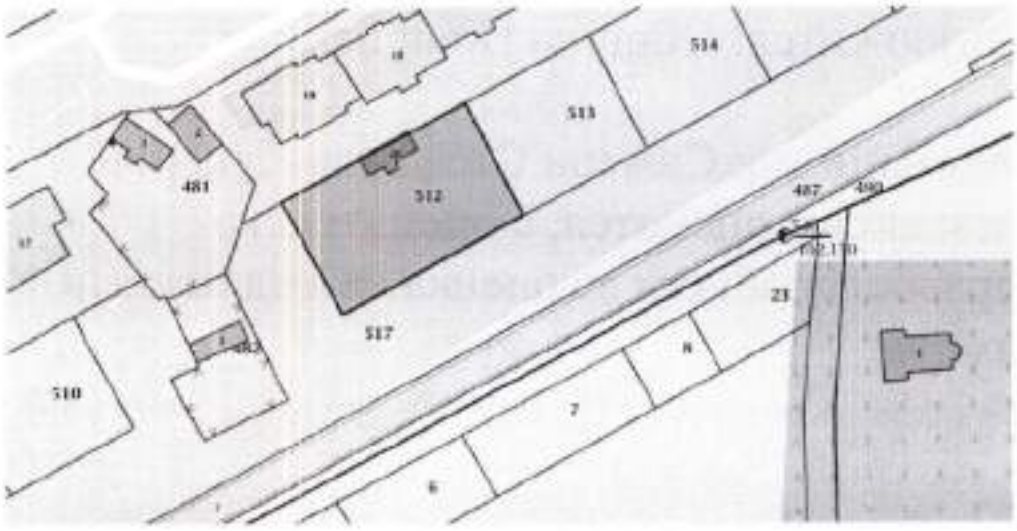
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.512, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1027 кв. м, квартал 119, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 40 м, с правилна форма – четириъгълник. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 8832.20 лв.

Местоположение на имота:



Независим оценител Симеон Куцаров

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 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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	1027
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	16432

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

16 430 лв (шестнадесет хиляди четиристотин и тридесет 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

https://www.imot.bg/pgi/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 ☐

Независим оценител Симеон Суцаров,



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

Независим оценител Симеон Куцаров, С

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 ВВР-2854
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2899 от 15-09-2022 г.
Акт № 112 г.
СЪДИ

.....

А К Т № 2967

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията · НОВИ ПАЗАР · ОБЛАСТ ШУМЕН

Регистър 2967
Досие 2967

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.513 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.512, 52009.503.517, 52009.503.514, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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 "Общинс собственост"

/п

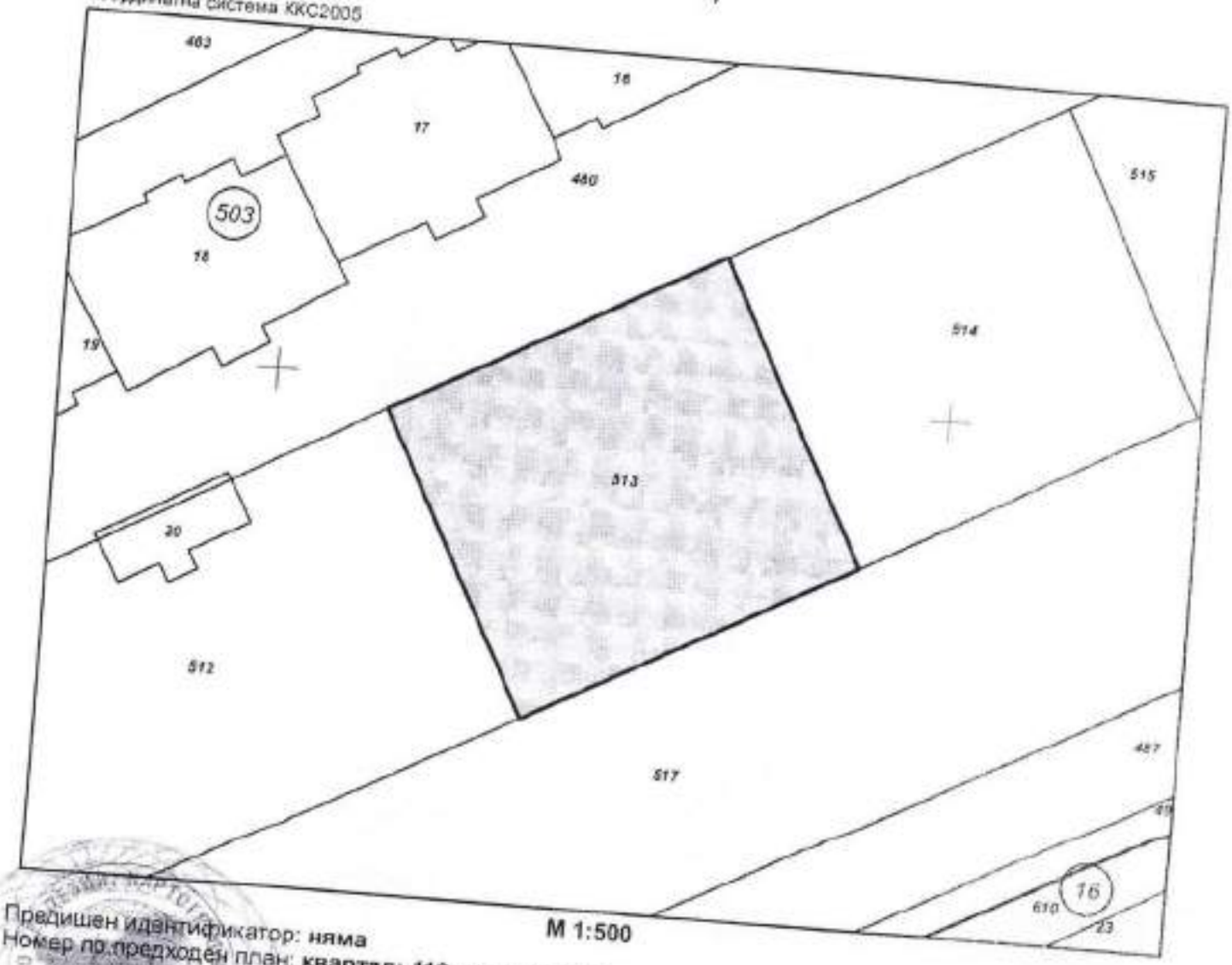
11. ЗАБЕЛЕЖКИ

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
№ 15-1040244-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.513**
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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: **квартал: 119, парцел: XIII**

Скица **№ 15-1040244-08.09.2022 г.** издадена въз основа на
заявление **20953-08.09.2022 г.**

ЕР ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен подпис Служба Геодезия,
Картография и Кадастър
DN: C=BG, L=Sofia, O=Agency for Geodesy, Cartography and Cadastre, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Agency for
Cadastre

Съседи: **52009.503.512, 52009.503.517, 52009.503.514, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000815/12.06.2024

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

СБЩИНА 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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.513 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.513
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху горепосочения имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

№	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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. №:ДО000815/12.06.2024

Настоящото се :

Орган по приход

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.513 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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

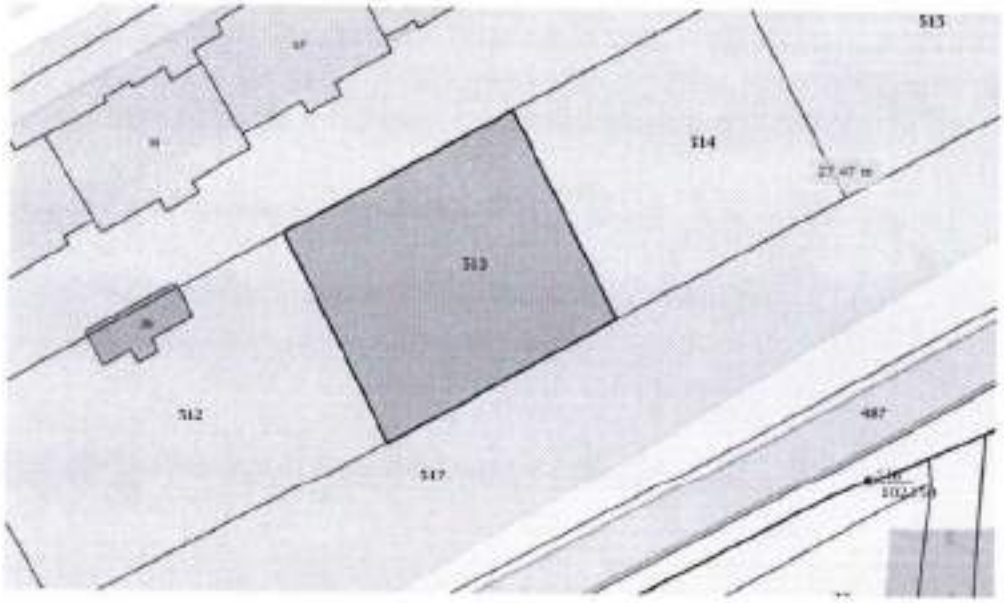
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.513, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел XIII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

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.

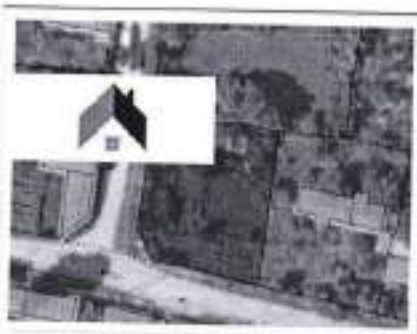
Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

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 ☐

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 п

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ 2899-2854
Служба по вписванията;
Вх. Рег. № 2899 от 15-09-2022 г.
Акт № 113 том 9 дело № 1393 г.
СЪД

.....

А К Т № 2967

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията НОВИ ПАЗАР

Регистър 2967
Досие 2967

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.513 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.512, 52009.503.517, 52009.503.514, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

СОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
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 собственост"	МЕХМЕДОВ Специалист "Об
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

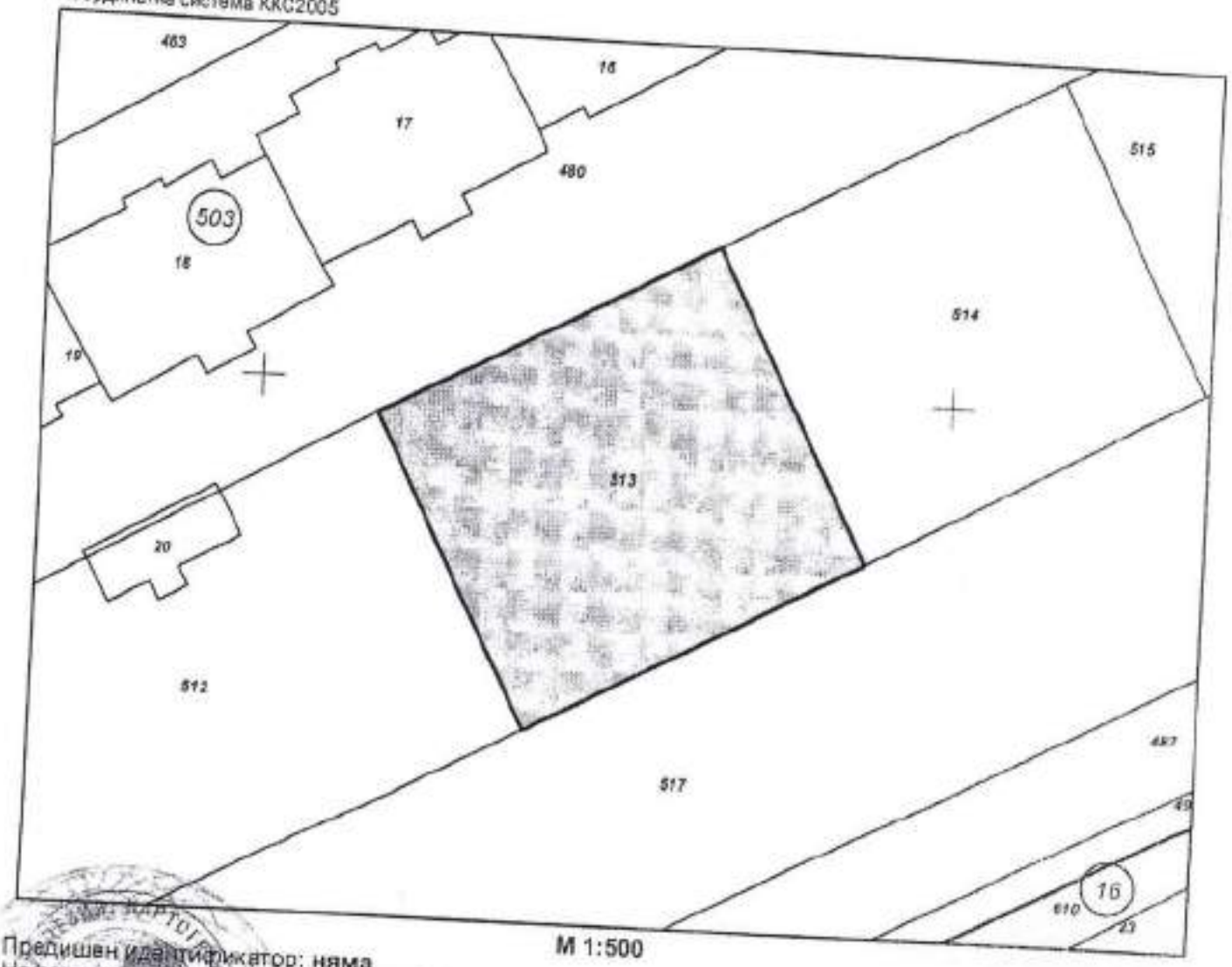
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040244-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.513**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: **квартал: 119, парцел: XIII**

Скица **№ 15-1040244-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.503.512, 52009.503.517, 52009.503.514, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040244-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0000815/12.06.2024

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/БИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.513 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.513

Описание:			
Общо кв./м.			
700.00			

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

I. Данъчна оценка върху тореописаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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. №:ДОДОО815/12.06.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по п

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.513 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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 52009.503.513, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел XIII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

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

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ ДВР-2860
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2892 от 15-09-2022 г.
Акт № 119 том 9 дело № 1398 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2966

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2966
Досие 2966

Агенция по вписванията · НОВИ ПАЗАР · Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седеметотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.514 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.513, 52009.503.517, 52009.503.515, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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 Спе
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

София 1618, ул. "Янко Сакъзов" №4, п.к. 1040, тел. 02/958 36 10, факс: 02/963 53 [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG; WWW.CADASTRE.BG

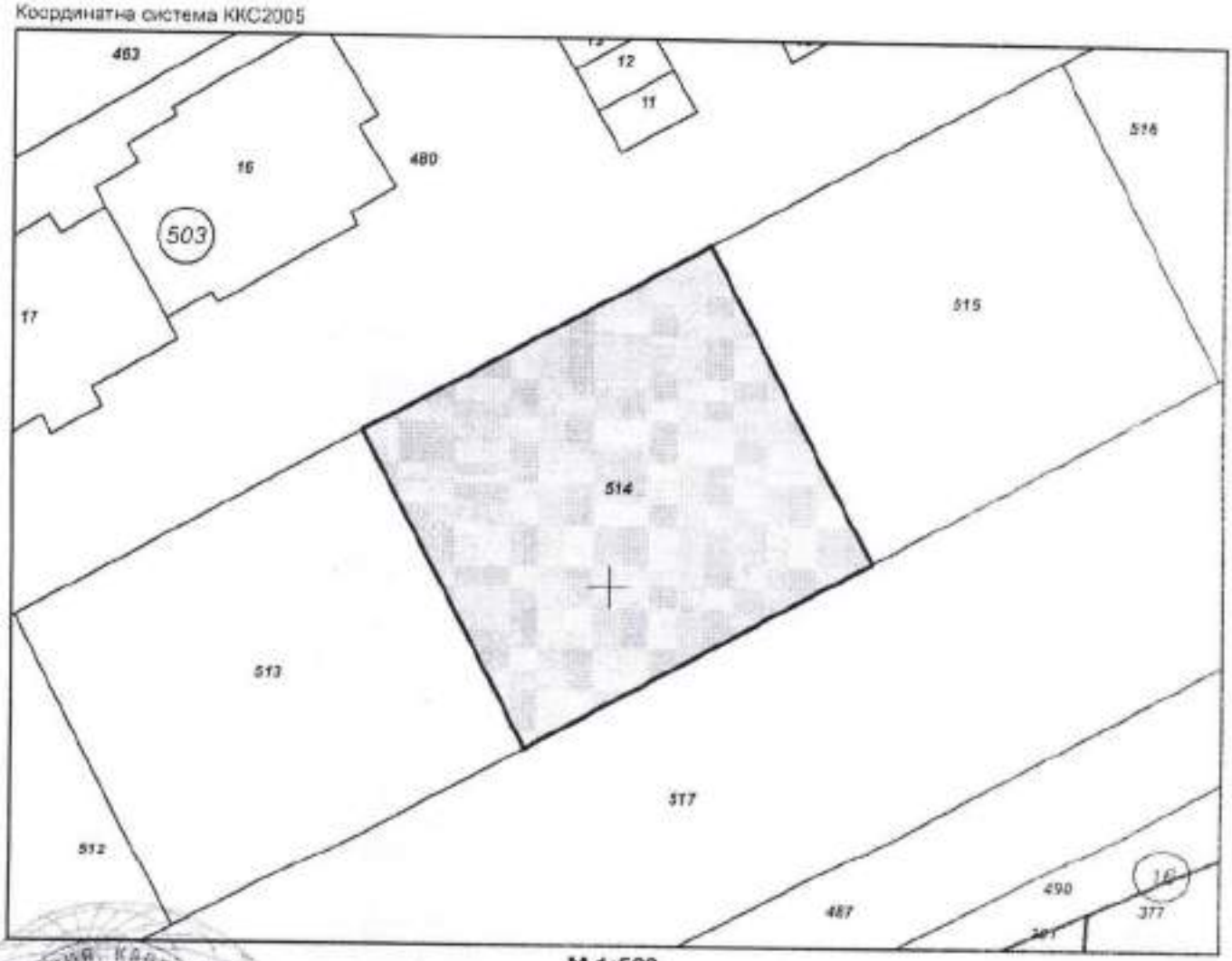
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040245-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.514**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: **квартал: 119, парцел: XIV**

Скица № 15-1040245-08.09.2022 г. издадена въз основа на заявление вх. № 953-08.09.2022 г.

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен подпис Служба Геодезия, Картография и Кадастър, гр.
DN: C=BG, L=Sofia, O=Cadastre Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-[illegible]
Cadastre Agency

ACAD@CADASTRE.BG; WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.513, 52009.503.517, 52009.503.515, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040245-08.09.2022 г.** издадена въз основа на
за **53-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000819/13.06.2024

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.514 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляват:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.514
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 13.06.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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. №:ДО000819/13.06.2024

Настоящо

Орган по

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.514 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2022 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

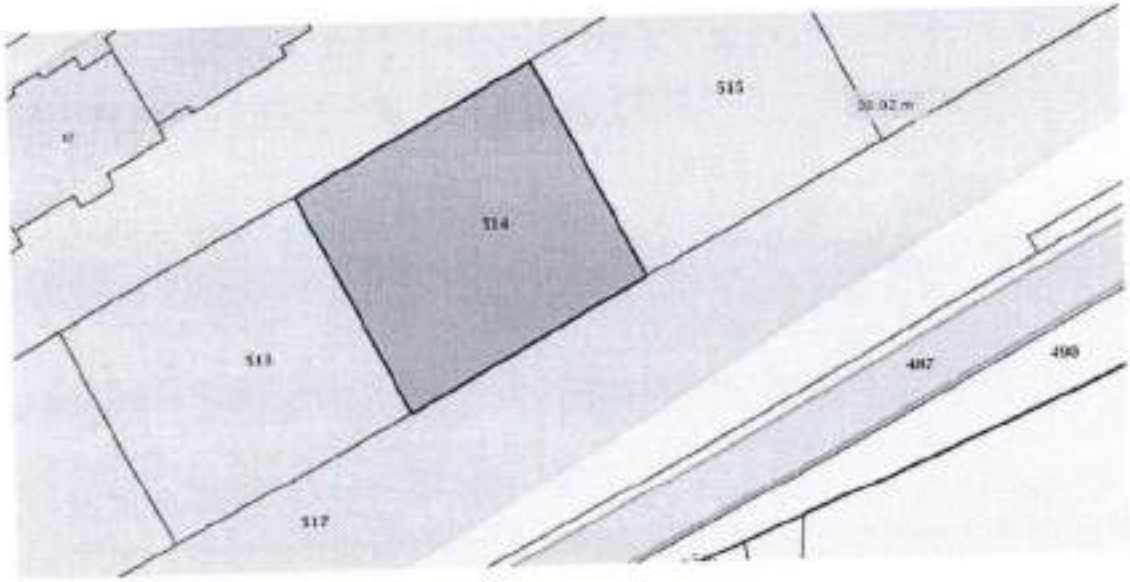
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.514, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел XIV, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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:

Независим оценител Симеон Куцаров

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

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

Страница 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 печ

Вписване по ЗС/ПВ ДВР-2860
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2898 от 15-09-2022 г.
Акт № 119 том 9 дело № 1398 г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

АКТ № 29

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2966
Досие 2966

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.514 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.513, 52009.503.517, 52009.503.515, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
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 собственост"	МЕХМЕДОВ Специалист
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

Сад-ел 1618, кв.Лев, ул. [illegible]
тел.: 02/9 [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG; WWW.CADASTRE.BG

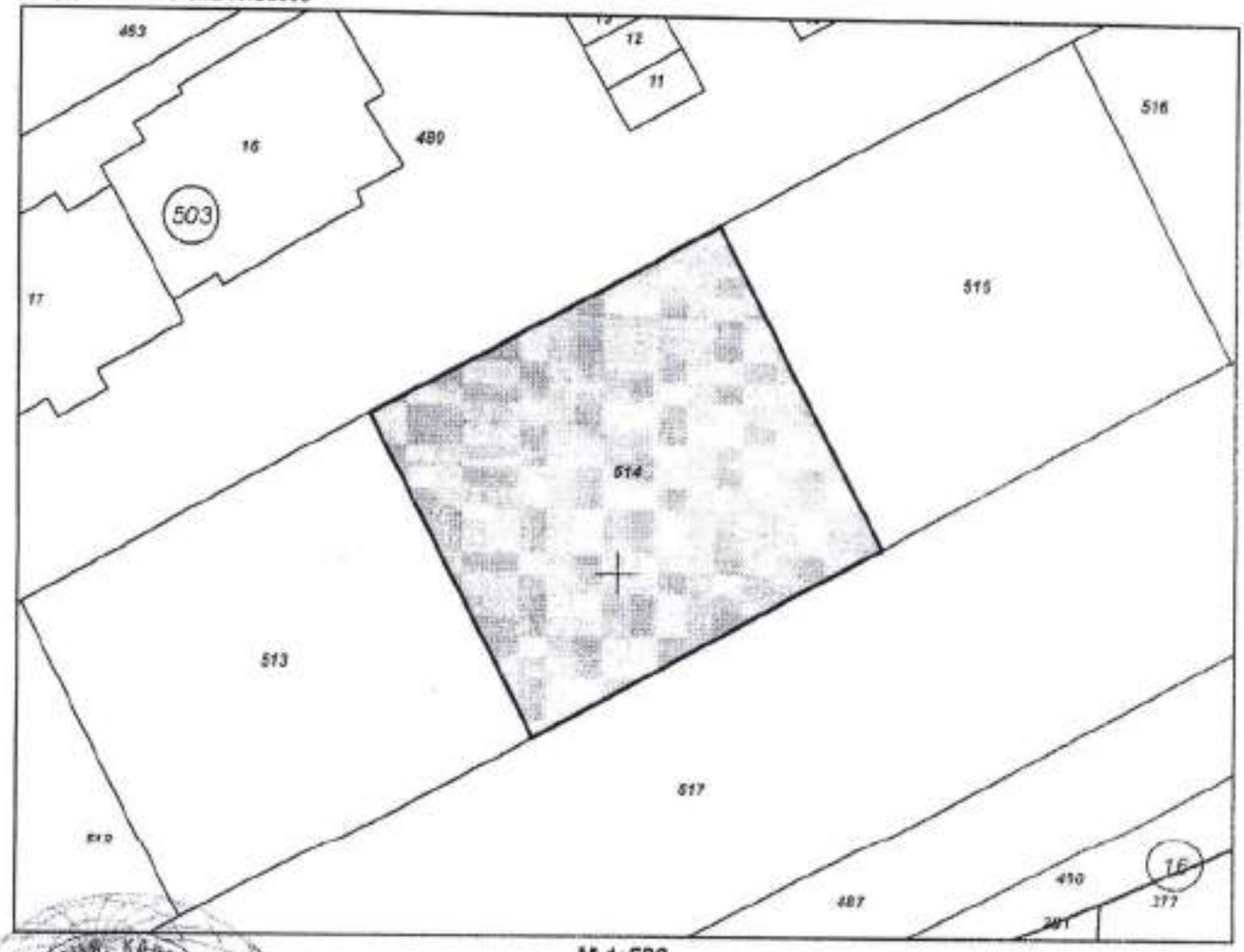
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040245-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.514**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 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: **квартал: 119, парцел: XIV**

Скица **№ 15-1040245-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с вх.рег. **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

Подписан електронен документ [illegible]
and Cadastre Agency
DN: C=BG, L=Sofia, O=Agency [illegible]
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency

З. ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

Съседи: **52009.503.513, 52009.503.517, 52009.503.515, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040245-08.09.2022 г.** издадена въз основа на
№ 01-520953-08.09.2022 г.

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000819/13.06.2024

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.514 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.514
Описание:		
Общо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 13.06.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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 ипотекарният 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 направено искане вх. N:ДОО00819/13.06.2024

Настоящото се

Орган по прих

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.514 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2022 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 пазариа стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

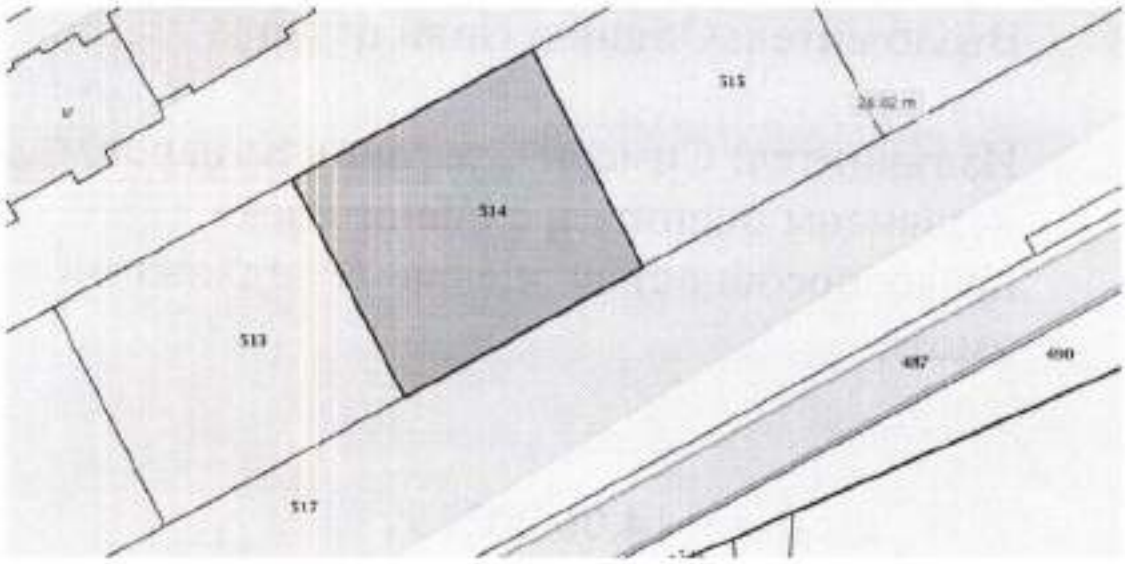
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.514, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел XIV, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=3&slink=ru3zab&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, С



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 печа

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ 2BD-2853
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2897 от 15.09.2022 г.
Акт № 112 том 9 дело № 1395 г.
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

А К Т № 2965

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБ[illegible]

Регистър 2965
Досие 2965

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седеметотин кв.м./
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.515 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на НД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.514, 52009.503.517, 52009.503.516, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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 ЕХМЕДОВ Специалист "Общ
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

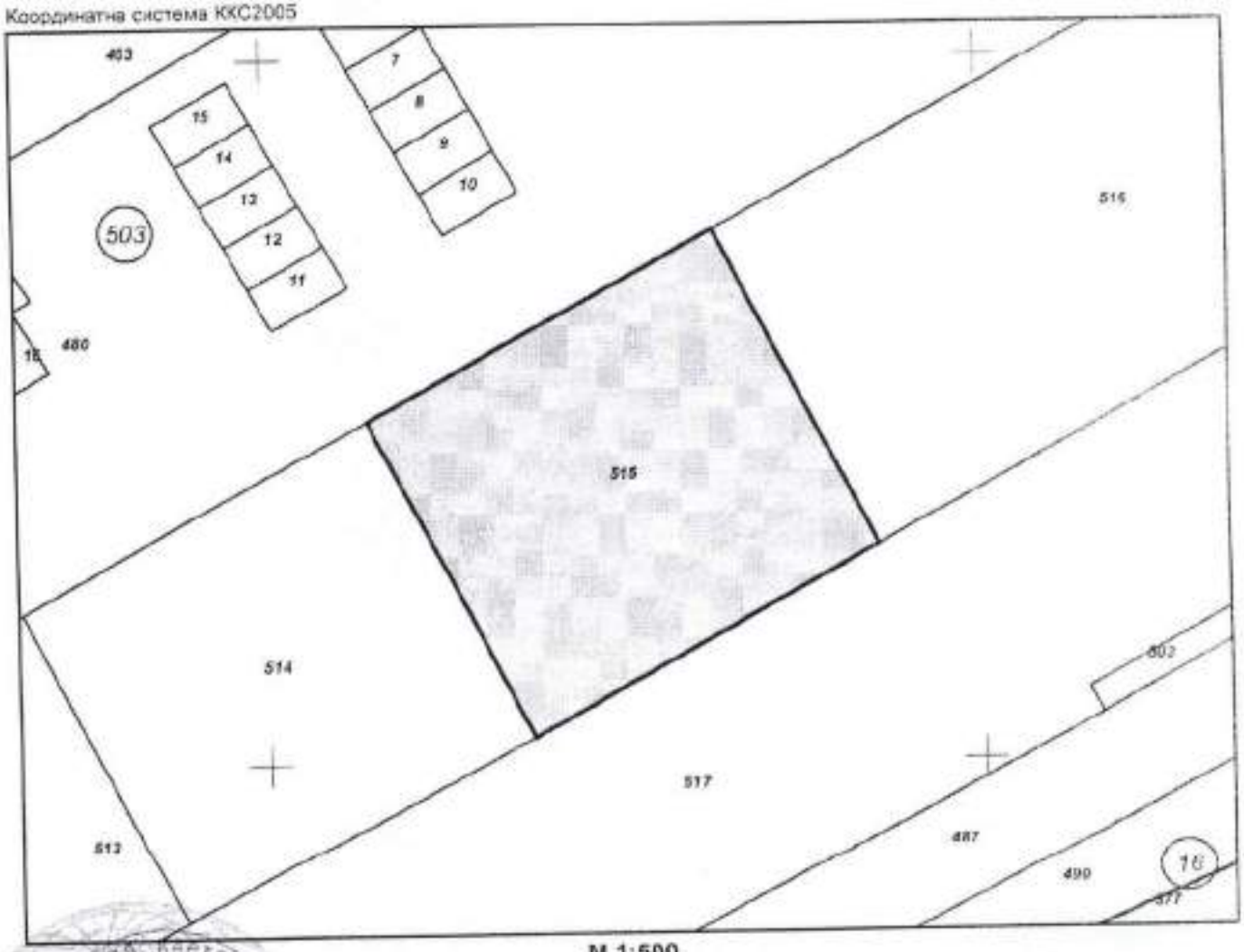
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040249-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.515**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 119, парцел: XV**

Скица **№ 15-1040249-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

София 1618, ул. Перчевица 10, Кадастър
тел. 02 [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.503.514, 52009.503.517, 52009.503.516, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1040249-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000816/12.06.2024

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 52009.503.515 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.515

Описание:

Общо кв./м.
700.00

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху горепосаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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 вземания (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО000816/12.06.2024

Настоящото се

Орган по при

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.515 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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

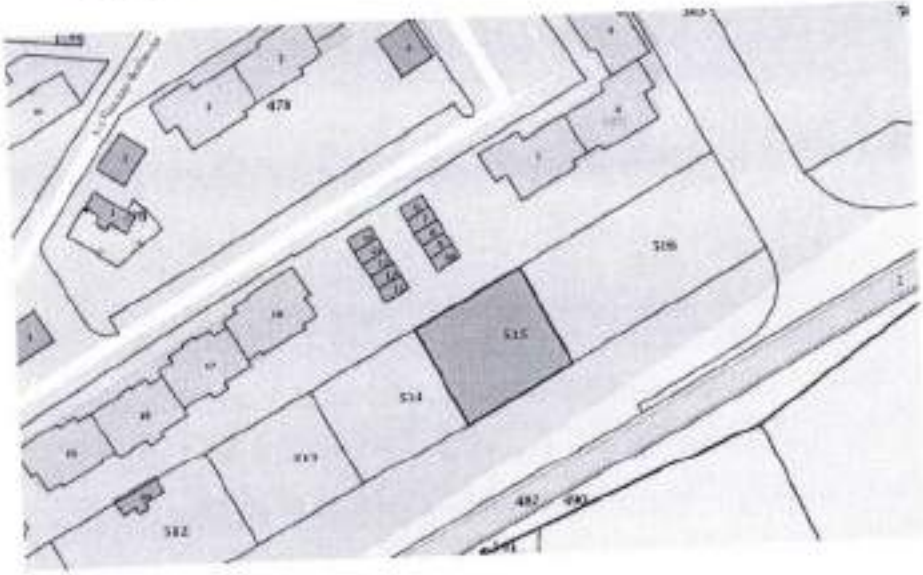
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.515, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел XV, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



Независим оценител Симес Куцар

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 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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон 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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

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

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печ

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗСПИВ ДВД-2853
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2822 от 15.09.2022 г.
Акт №
СЪ
.....

АКТ № 2965

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2965
Досие 2965

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.09.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 700 кв.м. /седемстотин кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.503.515 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.503.514, 52009.503.517, 52009.503.516, 52009.503.480
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6020.00 лв/шест хиляди и двадесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12. ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯИН собственост"	МЕХМЕДОВ Специалист "Общ
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН

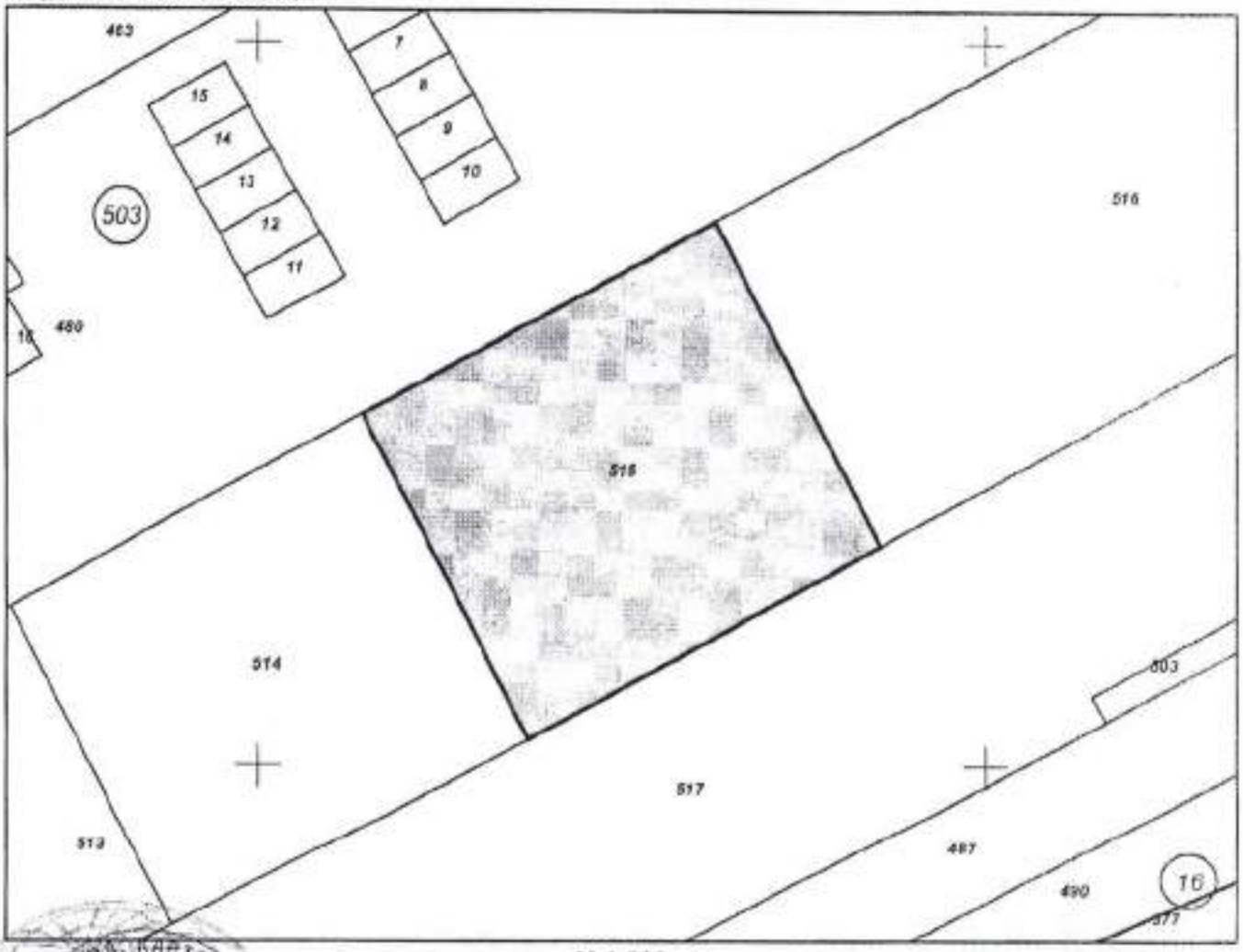
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130382903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1040249-08.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.503.515**

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 КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА**
Площ: **700 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 119, парцел: XV**

Скица **№ 15-1040249-08.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-520953-08.09.2022 г.**

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.503.514, 52009.503.517, 52009.503.516, 52009.503.480**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000816/12.06.2024

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. ЧАВДАР ВОЙВОДА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.503.515 площ земя: 700.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.503.515
Описание:		
Обдо кв./м.		
700.00		

Данъчна оценка към дата: 12.06.2024

1. Данъчна оценка върху горепосаният имот е:
за целия имот: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/
За собственика: 6020.00
/шест хиляди и двадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	6020.00	6020.00	700.00

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	6020.00

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. №[illegible]24

Настоящото

Орган по при

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.503.515 с площ 700 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.06.2024 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

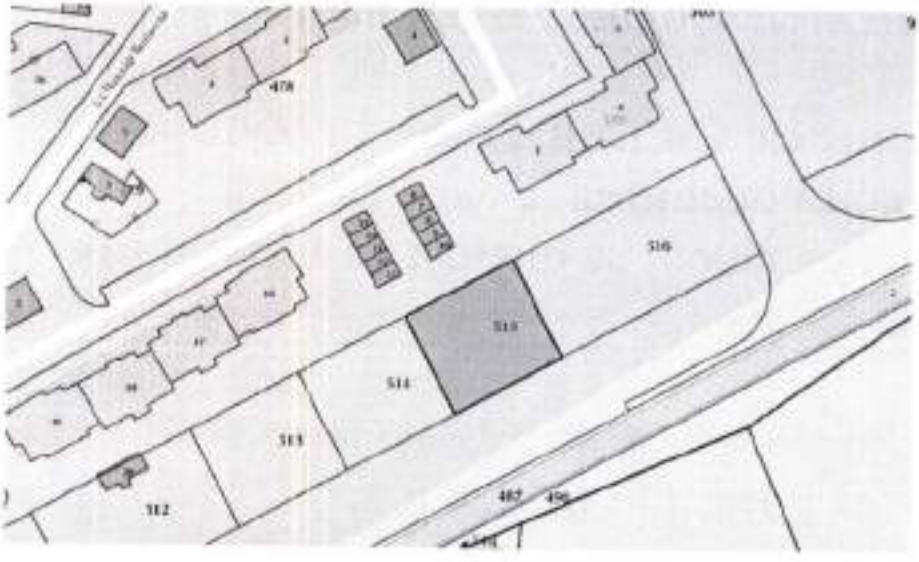
2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.503.515, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ЧАВДАР ВОЙВОДА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 700 кв. м, квартал 119, парцел XV, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-2267/02.10.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 28 м, с правилна форма – четириъгълник, незастроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица.

Данъчната оценка на имота е 6020 лв.

Местоположение на имота:



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 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 - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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 – дворно място – незастроено, за ниско застрояване, в добро състояние.

⇒ 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 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. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	700
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	20
8	Пазарна корекция	лв	4
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	16,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11200

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне с точност до 10 лв, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 200 лв (единадесет хиляди и двеста 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 – 14.06.2024 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:

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=3&slink=ai3zab&f1=1

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

598 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