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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359+ 0537 /2 3466
Факс: + 359 + 0537 /2 40 10
Факс:+359+0537/95530
Зам кмет :
телефон +359 + 0537 /2 22 66
+359 + 0537 /2 22 45

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар,
Изх No 08-31-162
19.11 2024 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 10-281
14.11 2024 г.
П.К. 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

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

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

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

Недвижимите имоти – частна общинска собственост са *урбанизирана* територия с НТП: *ниско застрояване (до 10м)*. За същите са съставени Актове за общинска собственост както следва:

Поземлен имот с идентификатор 52009.505.597, площ 300 кв.м., А(ч)ОС № 2406/ 14.09.2015 год., идентичен с УПИ V, кв. 169,

Поземлен имот с идентификатор 52009.505.600, площ 429 кв.м., А(ч)ОС № 2381/ 11.09.2015 год., идентичен с УПИ VI, кв. 169,

Поземлен имот с идентификатор 52009.505.608, площ 616 кв.м., А(ч)ОС № 2389/ 11.09.2015 год., идентичен с УПИ VII, кв. 169,

Поземлен имот с идентификатор 52009.505.606, площ 300 кв.м., А(ч)ОС № 2387/ 11.09.2015 год., идентичен с УПИ IX, кв. 169,

Поземлен имот с идентификатор 52009.505.605, площ 301 кв.м., А(ч)ОС № 2386/ 11.09.2015 год., идентичен с УПИ X, кв. 169,

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

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

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

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

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

Данъчната оценка за учредяване на безсрочно право на строеж за 1 кв.м. (един квадратен метър) е определена на 8,60 лв. (осем лева и шестдесет стотинки), видно от Удостоверение за данъчна оценка №№ ДО001327/01.11.2024 год., ДО001328/01.11.2024 год., ДО001329/01.11.2024 год., ДО001338/04.11.2024 год. и ДО001344/05.11.2024 год., изготвена за всеки един от посочените имоти.

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

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

РЕШЕНИЕ:

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

РЕШИ:

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

1.1. УПИ V, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.597, площ 300 кв.м., А(ч)ОС № 2406/ 14.09.2015 год.

1.2. УПИ VI, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.600, площ 429 кв.м., А(ч)ОС № 2381/ 11.09.2015 год.

1.3. УПИ VII, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.608, площ 616 кв.м., А(ч)ОС № 2389/ 11.09.2015 год.

1.4. УПИ IX, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.606, площ 300 кв.м., А(ч)ОС № 2387/ 11.09.2015 год.

1.5. УПИ X, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.605, площ 301 кв.м., А(ч)ОС № 2386/ 11.09.2015 год.

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

2.1. УПИ V, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.597, площ 300 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2406/ 14.09.2015 год.

2.2. УПИ VI, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.600, площ 429 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2381/ 11.09.2015 год.

2.3. УПИ VII, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.608, площ 616 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2389/ 11.09.2015 год.

2.4. УПИ IX, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.606, площ 300 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2387/ 11.09.2015 год.

2.5. УПИ X, кв. 169 идентичен с ПИ 52009.505.605, площ 301 кв.м., при граници, подробно описани в А(ч)ОС № 2386/ 11.09.2015 год.

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

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

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

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

Настоящото решение [illegible] жалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови п...

Съгласувал: *Борислав Георгиев, Заместник-кмет „СДОСПООПИРОРС"*

Съгласувал: *Петранка Валентинова, Началник отдел „ПООС и ОП"*

Проверил: *Йордан Миленов, Главен юрисконсулт*

Изготвил: *Диан Георгиев, инспектор „Общинска собственост"*

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Румен Панайотов
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ Дв.вх.р 4328
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 4353 от 28.09.2015 г.
Акт № 105 том 13 дело № 1594 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Николай Неделков
/име и фамилия/

АКТ № 2406

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2406
Досие 2406

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.09.2015 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – урбанизирана територия с НТП „Ниско застрояване", с площ от 300 кв.м (триста квадратни метра).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар, Поземлен имот с идентификатор 52009.505.597 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД-18-20/28.08.2005 г., изменена със заповед № КД-14-27-2267 от 02.10.2009 г. на Началник на СГКК- Шумен.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ: 52009.505.600, 52009.505.598, 52009.505.595, 52009.505.596 и 52009.505.636.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1950,00 лв. (хиляда деветстотин и петдесет лева).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от кмета на община Нови пазар.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС" /ПОДПИС/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

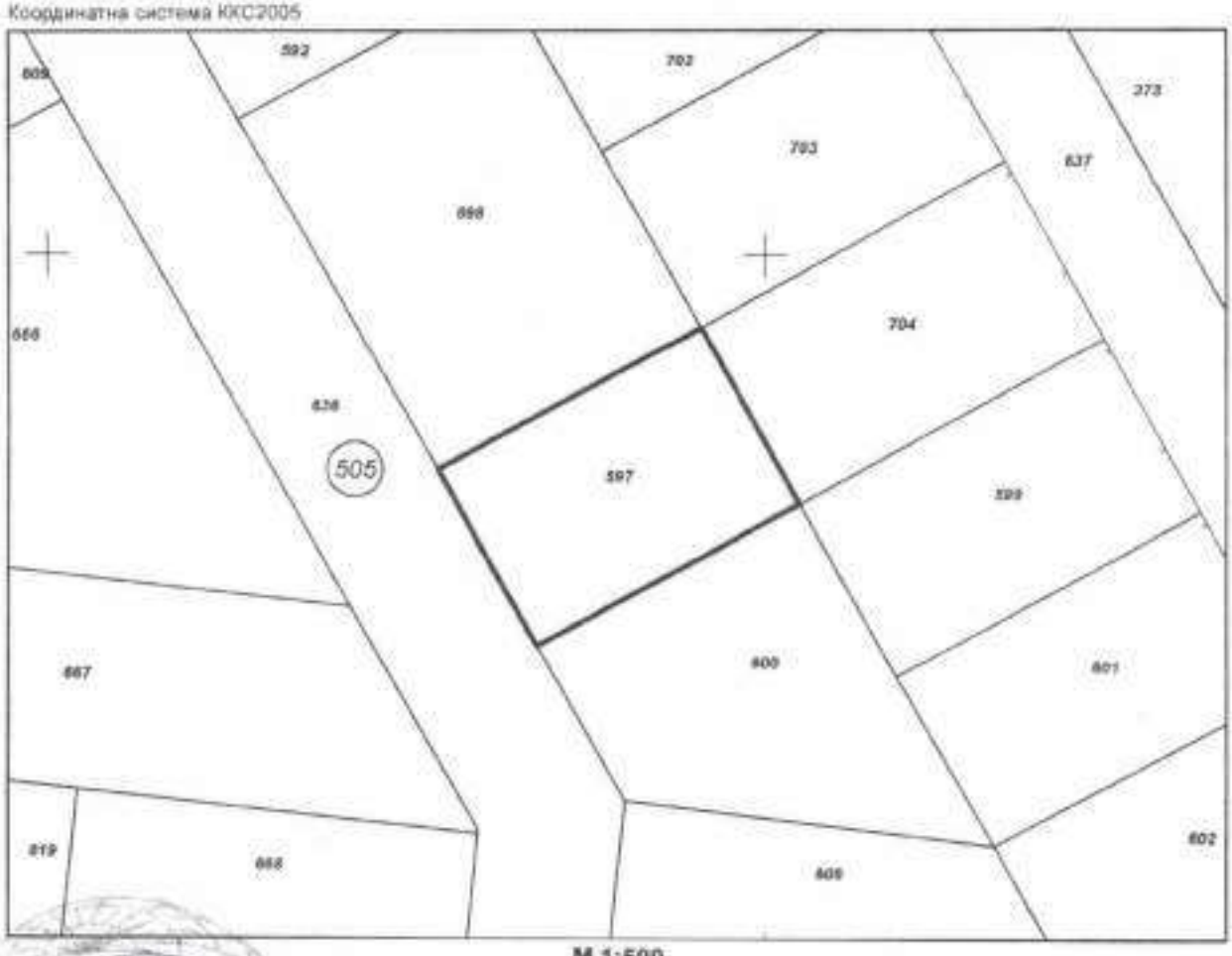
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1095760-28.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.597**

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 от 12.12.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. АКАЦИЯ № 9**
Площ: **300 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

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

Ски[redacted]4 г. издадена въз основа на
за[redacted]30-28.10.2024 г.

[redacted]ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.600, 52009.505.704, 52009.505.703, 52009.505.698, 52009.505.636**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 105 том 13 рег. 4353 дело 1594 от 28.09.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1095760-28.10.2024 г. издадена въз основа на заявление № 15-1095930-28.10.2024 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО001327/01.11.2024

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 ЗЗДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. АКАЦИЯ №9 / гр. НОВИ ПАЗАР обл. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 52009.505.597 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.505.597
Описание:		
Общо кв./м.		
1.00		

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

№:	Обект	Жд.ч.	ДО/жд.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	8.60	8.60	1.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2024, 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	8.60

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №:ДО001327/01.11.2024

Настоящото се и

Орган по приход

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.597, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 18.11.2024 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на строеж без срок в УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.505.597, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 300 кв. м, квартал 169, парцел V, 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.

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

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на посредственото сравнение /пазарните аналози/.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

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

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

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

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се е 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.

Местоположение на имота: имотът е разположен в бивш разсадник, в обкръжението на незастроени имоти, предназначение за жилищно застрояване, от една страна граничи с улица.



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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар.

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

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

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

15 лв. (петнадесет лева)

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 18.11.2024 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

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

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

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

Пазарни анализи за урбанизирана територия:

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=ai7zb&fid=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.

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.:

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.:

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.:

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 6 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.:

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 [illegible] ЪВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.:

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Румен Панайотов
/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ Вх.Рег.№4325
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 4325 от 16.09.2015 г.
Акт № 83 том 12 дело № 1771 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Николай Николов
/име и фамилия/

А К Т № 2 3 8 1

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2381
Досие 2381

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.09.2015 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – урбанизирана територия с НТП „Ниско застрояване", с площ от 429 кв.м (четиристотин двадесет и девет квадратни метра).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар, Поземлен имот с идентификатор 52009.505.600 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД-18-20/28.08.2005 г., изменена със заповед КД-14-27-2267 от 02.10.2009 г. на Началник на СГКК- Шумен.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ: 52009.505.608, 52009.505.602, 52009.505.601, 52009.505.599, 52009.505.598, 52009.505.597 и 52009.505.636.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2788,50 лв. (две хиляди седемстотин осемдесет и осем лева и петдесет стотинки).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от кмета на община Нови пазар.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС"	
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
№ 15-1106615-30.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.600**

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 от 06.12.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. АКАЦИЯ № 11**
Площ: **429 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

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

Скица **№ 15-1106615-30.10.2024 г.** издадена въз основа на заявление **-30.10.2024 г.**

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.608, 52009.505.602, 52009.505.601, 52009.505.599, 52009.505.704, 52009.505.597, 52009.505.636**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 83 том 13 рег. 4328 дело 1571 от 28.09.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1106615-30.10.2024 г. издадена въз основа на заявление [redacted]01-596164-30.10.2024 г.

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: Д0001328/01.11.2024

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция,

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

Адрес на имота:

ул. АКАЦИЯ №11 / гр. НОВИ ПАЗАР обш. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.600 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.505.600

Описание:

Общо кв./м.
1.00

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

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	1.0000	8.60	8.60	1.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2024, 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	8.60

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният 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 уведомление вх. №:ДО0001329/01.11.2024

Настоящото се издаг

Орган по приходите

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.600, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 18.11.2024 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на строеж без срок в УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.505.600, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 429 кв. м, квартал 169, парцел VI, 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.

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

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

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

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

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

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

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Местоположение на имота: имотът е разположен в бивш разсадник, в обкръжението на незастороени имоти, предназначение за жилищно застрояване, от една страна граничи с улица.



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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар.

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

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

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

15 лв. (петнадесет лева)

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 18.11.2024 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

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

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



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

Пазарни анализи за урбанизирана територия:

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.:

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.:

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.:

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.:

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.: !

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.:

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 п... ...ВОРНО МЯСТО, ЛОЗЕ в гр. Нови пазар! Вилна з ..., тел.:

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
/подпи

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Румен Панайотов
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ дв.вп.4178
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 4237 от 15.09.2015 г.
Акт № 59 том 13 дело № 1552 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Николай Николаев
/име и фамилия/

2389

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2389
Досие 2389

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.09.2015 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – урбанизирана територия с НТП „Ниско застрояване", с площ от 616 кв.м (шестстотин и шестнадесет квадратни метра).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар, Поземлен имот с идентификатор 52009.505.608 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД-18-20/28.08.2005 г., изменена със заповед № КД-14-27-2267 от 02.10.2009 г. на Началник на СГКК- Шумен.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ: 52009.505.607, 52009.505.606, 52009.505.605, 52009.505.603, 52009.505.602, 52009.505.601, 52009.505.600 и 52009.505.636.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4004,00 лв. (четири хиляди и четири лева).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ:	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от кмета на община Нова пазар.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

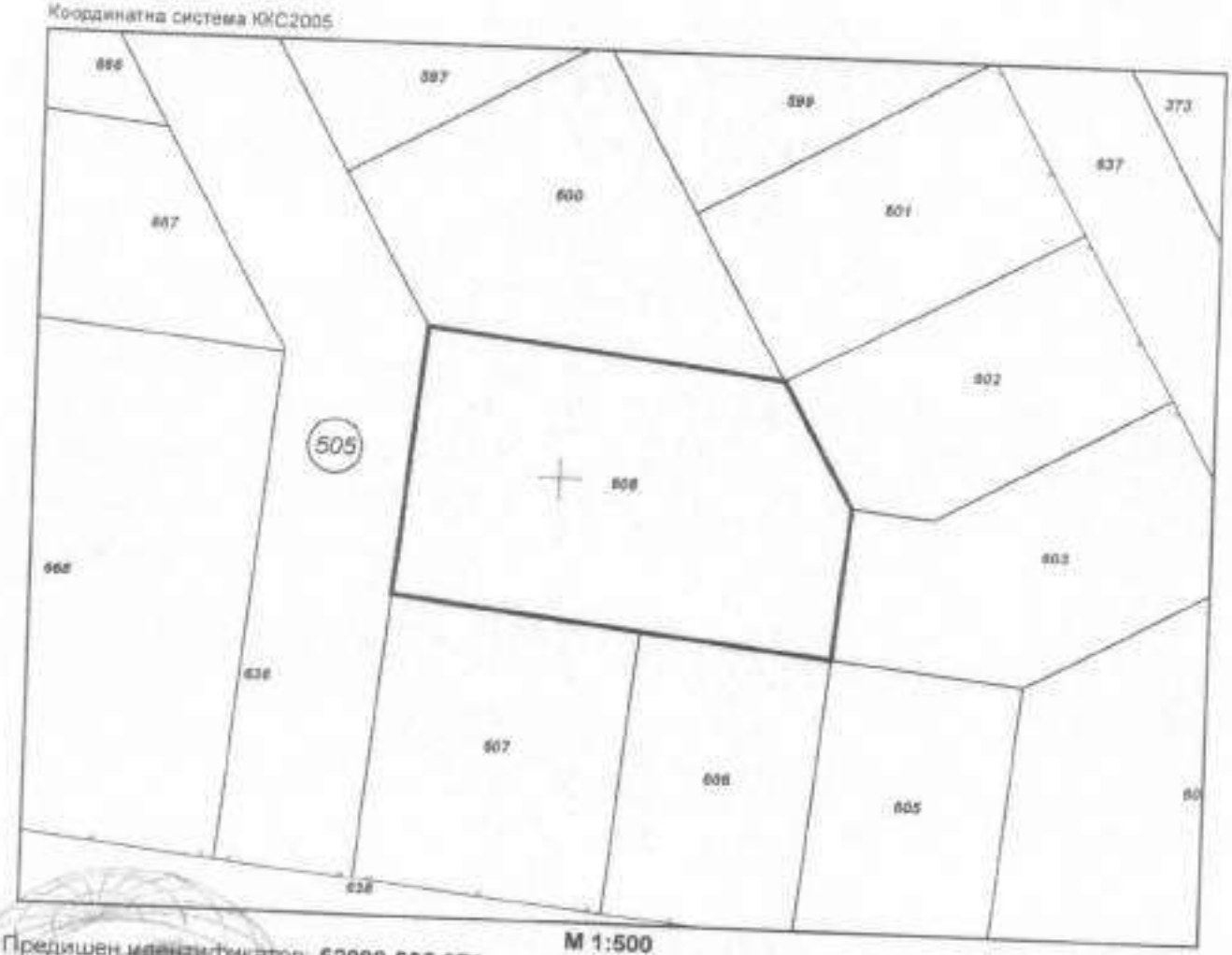
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1106616-30.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.608**

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 от **05.12.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. АКАЦИЯ № 13**
Площ: **616 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КККС2005



М 1:500

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

Скица [redacted] г. издадена въз основа на заявле[redacted] 4-30.10.2024 г.

ИВАЙЛО [redacted] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.607, 52009.505.606, 52009.505.605, 52009.505.603, 52009.505.602, 52009.505.601, 52009.505.600, 52009.505.636**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 59 том 13 рег. 4297 дело 1559 от 25.09.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1105616-30.10.2024 г. издадена въз основа на заявление [redacted] 164-30.10.2024 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001329/01.11.2024

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

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, #3

Адрес на имота:

УЛ. АКАЦИЯ #13 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.606 площ земи: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.505.606
Описание:		
Общо кв./м.		
1.00		

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

No	Обект	Ид.ч.	До/нд.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	1.0000	8.60	8.60	1.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверяваме, че лицата собственици :

0/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	До за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	8.60

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №:ДО001329/01.11.2024

Настоящото се изда[illegible]ходимост

Орган по приходите

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.608, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 18.11.2024 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на строеж без срок в УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.505.608, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 616 кв. м, квартал 169, парцел VII, 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.

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

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

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

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

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

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

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Местоположение на имота: имотът е разположен в бивш разсадник, в обкръжението на незастороени имоти, предназначение за жилищно застрояване, от една страна граничи с улица.



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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар.

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

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

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

15 лв. (петнадесет лева)

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 18.11.2024 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

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

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



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

Пазарни аналози за урбанизирана територия:
https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=3&shok=aj3zab&ti=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.

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.:

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.:

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.:

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

Независим оценител Симеон Куцаров, GSM



16 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

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

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата ☐



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.:

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.:

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Румен Панайотов
/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ Вх.рег. 4275
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 4299 от 25.09.2015 г.
Акт № 61 том 15 дело № 1561 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Николай Николов
/име и фамилия/

АКТ № 2387

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2387
Досие 2387

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.09.2015 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – урбанизирана територия с НТП „Ниско застрояване", с площ от 300 кв.м (триста квадратни метра).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар, ул. „Греков", Поземлен имот с идентификатор 52009.505.606 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД-18-20/28.08.2005 г., изменена със заповед № КД-14-27-2267 от 02.10.2009 г. на Началник на СГКК- Шумен.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ: 52009.505.638, 52009.505.605, 52009.505.603, 52009.505.608 и 52009.505.607.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1950,00 лв. (хиляда деветстотин и петдесет лева).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от кмета на община Нови пазар.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

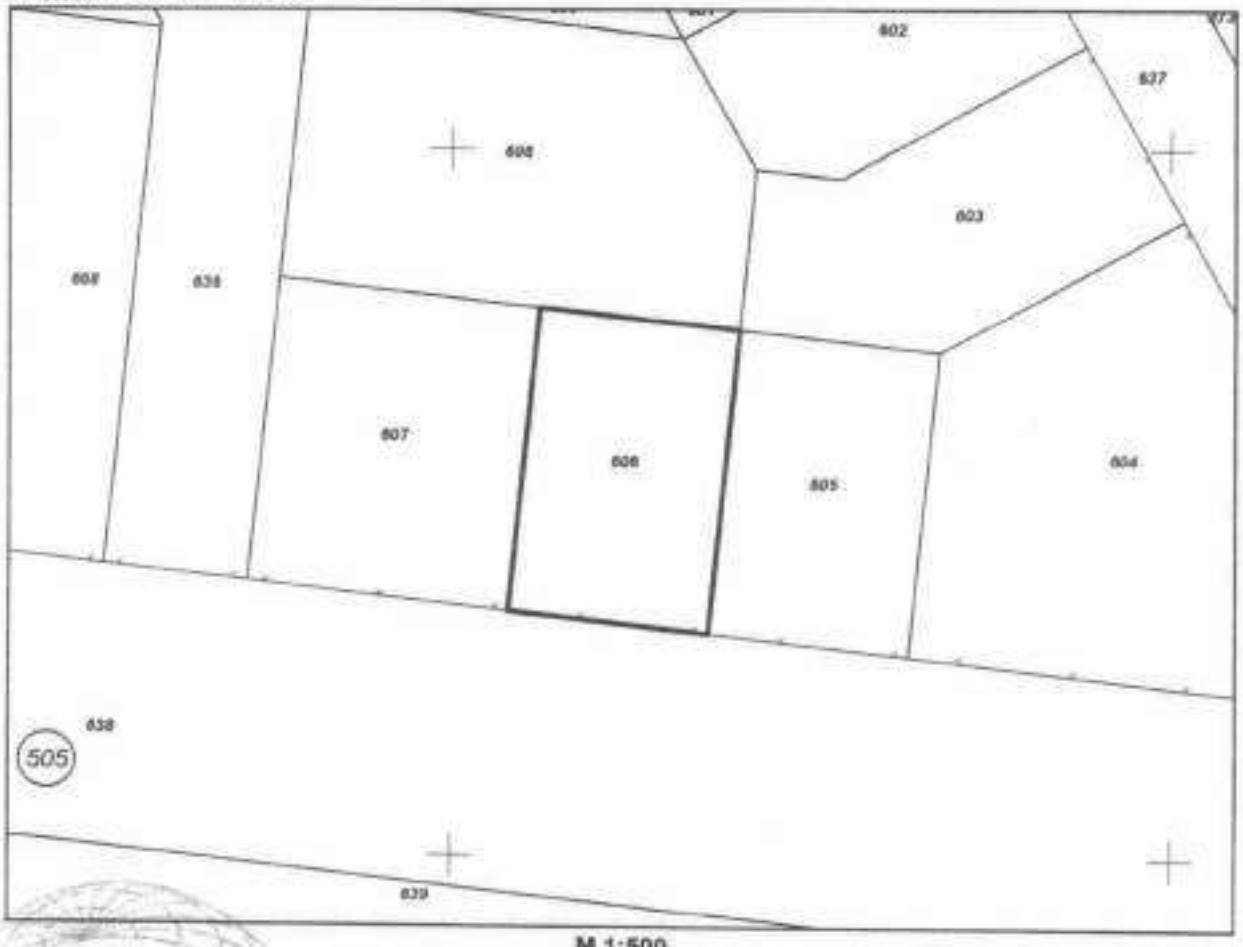
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1111705-31.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.606**

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 от **05.12.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. "ГРАФ ИГНАТИЕВ" № 45**
Площ: **300 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.371**
Номер на предходен план: **квартал: 0**

издадена въз основа на
-31.10.2024 г.

ЗАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.638, 52009.505.605, 52009.505.603, 52009.505.608, 52009.505.607**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 61 том 13 рег. 4299 дело 1561 от 25.08.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица[illegible]4 г. издадена въз основа на заявл[illegible]595-31.10.2024 г.

ИВАЙЛО[illegible] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО001338/04.11.2024

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. ГРАФ ИГНАТИЕВ №45 / гр. НОВИ ПАЗАР обл. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.606 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.505.606
Описание:		
Общо кв./м.		
1.00		

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

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	8.60	8.60	1.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2024, 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	8.60

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №:ДО001330/04.11.2024

Настоящото се изда[illegible] ДИМОСТ

Орган по приходите

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.605, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 18.11.2024 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на строеж без срок в УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.505.605, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 301 кв. м, квартал 0, 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

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

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

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

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

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

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

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Местоположение на имота: имотът е разположен в бивш разсадник, в обкръжението на незастороени имоти, предназначение за жилищно застрояване, от една страна граничи с улица.



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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
⇒ достигане на цена при нормална продажба.
⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар.

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

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

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

15 лв. (петнадесет лева)

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 18.11.2024 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

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

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

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

Пазарни аналози за урбанизирана територия:



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област
Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМЕДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран паоцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.

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.:

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.:

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

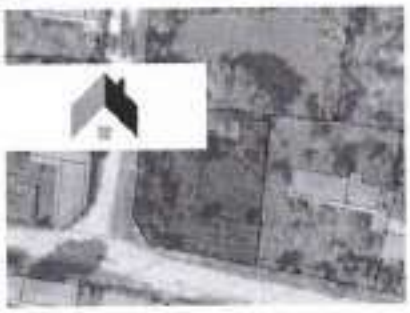


15 000 лв.

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.:

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 [illegible]панска сграда в село в община Нови паза ..., тел.:

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.:

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.:

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

КМЕТ НА ОБЩИНА
Румен Панайотов
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ Дб вх.р. 4279
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 4303 от 25.09.2015 г.
Акт № 63 том 13 дело № 15631 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯ
Николай Недялк
/име и фамилия/

АКТ № 2386

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2386
Досие 2386

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.09.2015 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – урбанизирана територия с НТП „Ниско застрояване", с площ от 301 кв.м (триста и един квадратни метра).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар, ул. „Греков", Поземлен имот с идентификатор 52009.505.605 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД-18-20/28.08.2005 г., изменена със заповед № КД-14-27-2267 от 02.10.2009 г. на Началник на СГКК- Шумен.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ: 52009.505.606, 52009.505.605, 52009.505.604, 52009.505.637, 52009.505.602 и 52009.505.608.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1956,50 лв. (хиляда деветстотин петдесет и шест лева и петдесет стотинки).

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от кмета на община Нови пазар.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

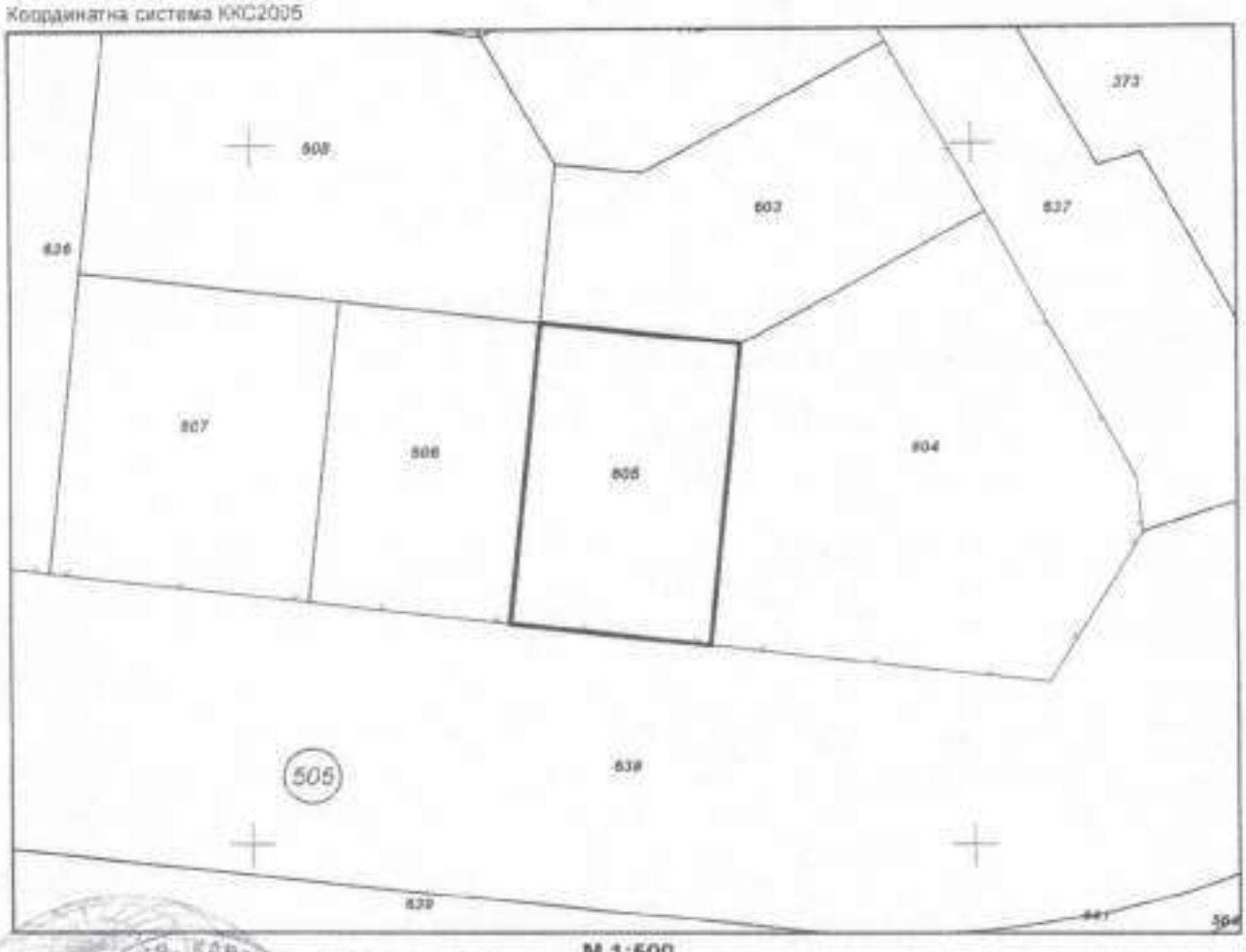
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1117083-01.11.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.605**

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 от **05.12.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. "ГРАФ ИГНАТИЕВ" № 47**
Площ: **301 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **52009.505.371**
Номер по предходен план: **квартал: 0**

Скица **№ 15-1117083-01.11.2024 г.** издадена въз основа на заявл[illegible] **1.11.2024 г.**

ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Съседи: **52009.505.638, 52009.505.604, 52009.505.603, 52009.505.608, 52009.505.606**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 63 том 13 рег. 4303 дело 1563 от 25.09.2015г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1117063-01.11.2024 г.** издадена въз основа на
заяв :024 г.
.....
ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО001344/05.11.2024

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. ГРАФ ИГНАТИЕВ №47 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.605 площ земя: 1.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.505.605
Описание:		
Общо кв./м.		
1.00		

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

№	Обект	Ид.ч.	ДО/нд.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	8.60	8.60	1.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2024, 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	8.60

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод [redacted] искане вх. №:ДО001364/05.11.2024

Настоящото се издаде[redacted]ост.

Орган по приходите:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.505.606, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 18.11.2024 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на строеж без срок в УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.505.606, област Шумен. община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 300 кв. м, квартал 0, 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.

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

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

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

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

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

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

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Местоположение на имота: имотът е разположен в бивш разсадник, в обкръжението на незастороени имоти, предназначение за жилищно застрояване, от една страна граничи с улица.



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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар.

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

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

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

15 лв. (петнадесет лева)

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 18.11.2024 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)

Независим оценител Симеон Куцаров,

Пазарни аналози за урбанизирана територия:

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.:

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.:

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.:

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.:

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.:

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.:

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.:

Повече детайли и 8 снимки | Добави в бележника

Маркиране/Размаркиране на Обявата