REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.aestre.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 No 08-01-39
17.03 2025 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-69
17.03 2025 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 прекратяване на съсобственост между Община Нови пазар и Аян Мехмедов върху УПИ VIII-766 в кв. 36 по регулационния план на гр. Нови пазар, чрез продажба на частта на общината.

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

В Община Нови пазар постъпи искане от Аян Мехмедов *(заявление вх. № 94-00-214/20.01.2025 год.)* за прекратяване съсобствеността, чрез изкупуване на частта на общината, в УПИ VIII-766 в кв. 36 по регулационния план на гр. Нови пазар

Аян Мехмедов е собственик, по силата на нотариален акт № 35, том II, рег. № 1214, дело 225/12.09.2019 год., вписан в Служба по вписванията с дв.вх.р. № 2750, вх.рег. № 2785, акт № 47, том 9, дело № 1510/12.09.2019 год. на ½ ид.ч. (една втора идеална част) от поземлен имот с идентификатор 52009.501.761 по КККР на гр. Нови пазар, за който по регулационния план на града е отреден УПИ VIII-766 в кв. 36, ведно с 65,32/128 ид.ч. от правото на собственост на построената в имота сграда с идентификатор 52009.501.761.1.

Община Нови пазар е собственик на ½ ид.ч. (една втора идеална част) от поземлен имот с идентификатор 52009.501.761 по КККР на гр. Нови пазар, целия с площ от 437 кв.м., за който по регулационния план на града е отреден УПИ VIII-766 в кв. 36, ведно с 62,68/128 ид.ч. от правото на собственост на построената в имота сграда с идентификатор 52009.501.761.1, видно от съставения А(ч)ОС № 3318/06.02.2025 год.

За построената в имота сграда е проведена процедура по реда на ЗУТ с цел установяване на всички данни за вида и състоянието на строежа, за което е и съставен протокол. В резултат на установеното, комисията препоръчва премахване на сградата, а до изпълнение на препоръката – същата да се обезопаси и се прекрати обитаването ѝ.

Към настоящият момент сградата е необитаема.

Изкупуване частта на общината е възможно, чрез провеждане на процедура по прекратяване на собствеността, след решение на Общински съвет.

Възложената и изготвена експертна оценка, чиято цел е да се определи пазарната стойност на правото на собственост, е със заключение, че

6650,00 лв. (шест хиляди шестстотин и петдесет лева), без ДДС е пазарната стойност, която би могла да се използва като стойност за бъдеща продажба на **½ ид.ч.** (една втора идеална част) **от ПИ 52009.501.761** целия с площ от 437 кв.м. и на **62,68/128 ид.ч.** (шестдесет и две цяло и шестдесет и осем идеални части от сто двадесет и осем) от правото на собственост на построената в имота сграда с идентификатор 52009.501.761.1.

Данъчната оценка на общинският недвижим имот, подробно описан в А(ч)ОС № 3318/06.02.2025 год. е определена на 3591,00 лв. (три хиляди петстотин деветдесет и един лев).

За отразяване намерението на Община Нови пазар за разпореждане с имота, след вземане на решение от Общински съвет за това, в Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025 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. 6 *„Прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и физически или юридически лица – при постъпване на заявление по реда на чл. 36 ЗОС, чрез изкупуване на идеалните части на общината от съсобственици"* имота следва да се добави.

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

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро, чл. 36, ал. 1, т. 2, ал. 2 и ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 50, ал. 1, т. 3 и ал. 3 от Наредба за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Допълва 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. 6 *„Прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и физически или юридически лица – при постъпване на заявление по реда на чл. 36 ЗОС, чрез изкупуване на идеалните части на общината от съсобственици"* със следния имот:

част от поземлен имот с идентификатор 52009.501.761 по КККР на гр. Нови пазар, а именно: **½ ид.ч.** ***(една втора идеална част)*** **от поземлен имот с идентификатор 52009.501.761** по КККР на гр. Нови пазар, целия с площ от 437 кв.м., *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, за който по регулационния план на града е отреден УПИ VIII-766 в кв. 36, **ведно с 62,68/128 ид.ч.** от **правото на собственост на построената в имота еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 52009.501.761.1,** А(ч)ОС № 3318/06.02.2025 год.

2. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община Нови пазар и Аян Мехмедов, п.а.: гр. Нови пазар, ул. „ № върху УПИ VIII-766 в кв. 36 по регулационния план на гр. Нови пазар, чрез продажба на частта на общината, представляваща:

½ ид.ч. ***(една втора идеална част)*** **от поземлен имот с идентификатор 52009.501.761** (петдесет и две хиляди и девет точка петстотин и едно точка седемстотин шестдесет и едно) по КККР на гр. Нови пазар, *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, площ от 437 кв.м., съседи: 52009.501.762, 52009.501.760, 52009.501.763, 52009.501.801 и 52009.501.764, за който по регулационния план на града е отреден УПИ VIII-766 в кв. 36, **ведно с 62,68/128 ид.ч.** от **правото на собственост на построената в**

имота еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 52009.501.761.1, А(ч)ОС № 3318/06.02.2025 год.

3. Определя 6650,00 лв. (шест хиляди шестстотин и петдесет лева), без ДДС като цена за продажба на недвижимият имот предмет на разпореждането, въз основа на пазарна оценка изготвена от лицензиран оценител.

4. Възлага на Кмета на Община Нови пазар да извърши последващите действия по изпълнение на настоящото решение – да издаде заповед и подпише договор за прекратяване на съсобствеността.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

съгласувал: Борислав Георгиев, заместник кмет „ОСПООПТСУЕЗПСЕОС"
проверил: Йордан Миленов, главен юрисконсулт
изготвил: урб. Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП"

П 8.5-1-36-01

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНА

94-00-214 / 20.01.2025

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Адн Мехмедов
Адрес гр. Нови пазар ул.
Тел за връзка ЕГН ЕЙК

Г-Н КМЕТЕ

Собственик съм на 1/2 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 52009.501.761 по КККР на гр. Нови пазар, административен адрес, гр. Нови пазар, ул. № 65.32 / 128 ид.ч. от правото на собственост от сградата построена в същия имот. Останалата част от имота е собственост на община Нови пазар.

С настоящото заявление, заявявам желанието си да прекратя съсобствеността между мен и общината със закупуването на идеалните части на общината.

Прилагам НА № 35 от 12.09.2019г.

Дата 20.01.25

С УВАЖЕНИЕ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев
/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията: 13-02-2025
Вх. Рег. № 765 от 2025 г.
Акт № 71 том 4 дело № 258/25

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име

Служба по вписванията

АКТ №3318

ЗА ПОПРАВКА НА АКТ

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 1576 / 03.04.2012 Г.

Регистър 3318
Досие 3318

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.02.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.60, ал.3 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1/2 ид.ч. /една втора идеални части/ от поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване", целият с площ 437 кв.м. /четиристотин трилесет и седем квадратни метра/, ведно с 62.68/128 ид.ч. /шестдесет и две точка шестдесет и осем от сто двадесет и осем идеални части/ от жилищна сграда, построена в имота
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.501.761 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК , ул. N
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.501.762, 52009.501.760, 52009.501.763, 52009.501.801, 52009.501.764

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	ЗЕМЯ: за 1/2 ид.ч.- 1503.30 лв/хиляда петстотин и три лева и тридесет стотинки/ СГРАДА: за 62.68/128 ид.ч.- 2087.70 лв /две хиляди осемдесет и седем лева и седемдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	АЯН МЕХМЕДОВ гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. 1/2 ид.ч. /една втора идеални части/ от поземления имот, целият с площ 437 кв.м. (четиристотин тридесет и седем квадратни метра), ведно с 65.32/128 ид.ч. /шестдесет и пет точка тридесет и две от сто двадесет и осем идеални части/ от сградата, построена в имота

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

9. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Диан Георгиев Инспектор "Общинска собственост"

10. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Сграда, която е в имота по данни на КК:
Сграда 52009.501.761.1 със ЗП 128 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, ул. Павлова, ул. Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 50 23
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-329499-25.02.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.501.761**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, одобрени със **Заповед №РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №18-5782-08.08.2017 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Любен Каравелов №4**

Площ: **437 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **766, квартал: 36, парцел: VIII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **52009.501.762, 52009.501.760, 52009.501.763, 52009.501.801, 52009.501.764**

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Скица №15-329499-25.02.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-133034-17.02.2025 г.
Код за достъп: **de7be9197ff6**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 07.03.2025 Подпис

[illegible] ул. Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Ид. част 1/2 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 123, том 4, рег. 1279, дело 562 от 09.04.2012г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар
МЕХМЕД МЕХМЕДОВ
Ид. част 1/2 от правото на собственост
Договор № 30, том 1 от 25.01.1999г., издаден от РАЙОНЕН СЪД - гр. НОВИ ПАЗАР
000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост за поправка - 3318 № 71, том 2, рег. 462, дело 258 от 13.02.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар

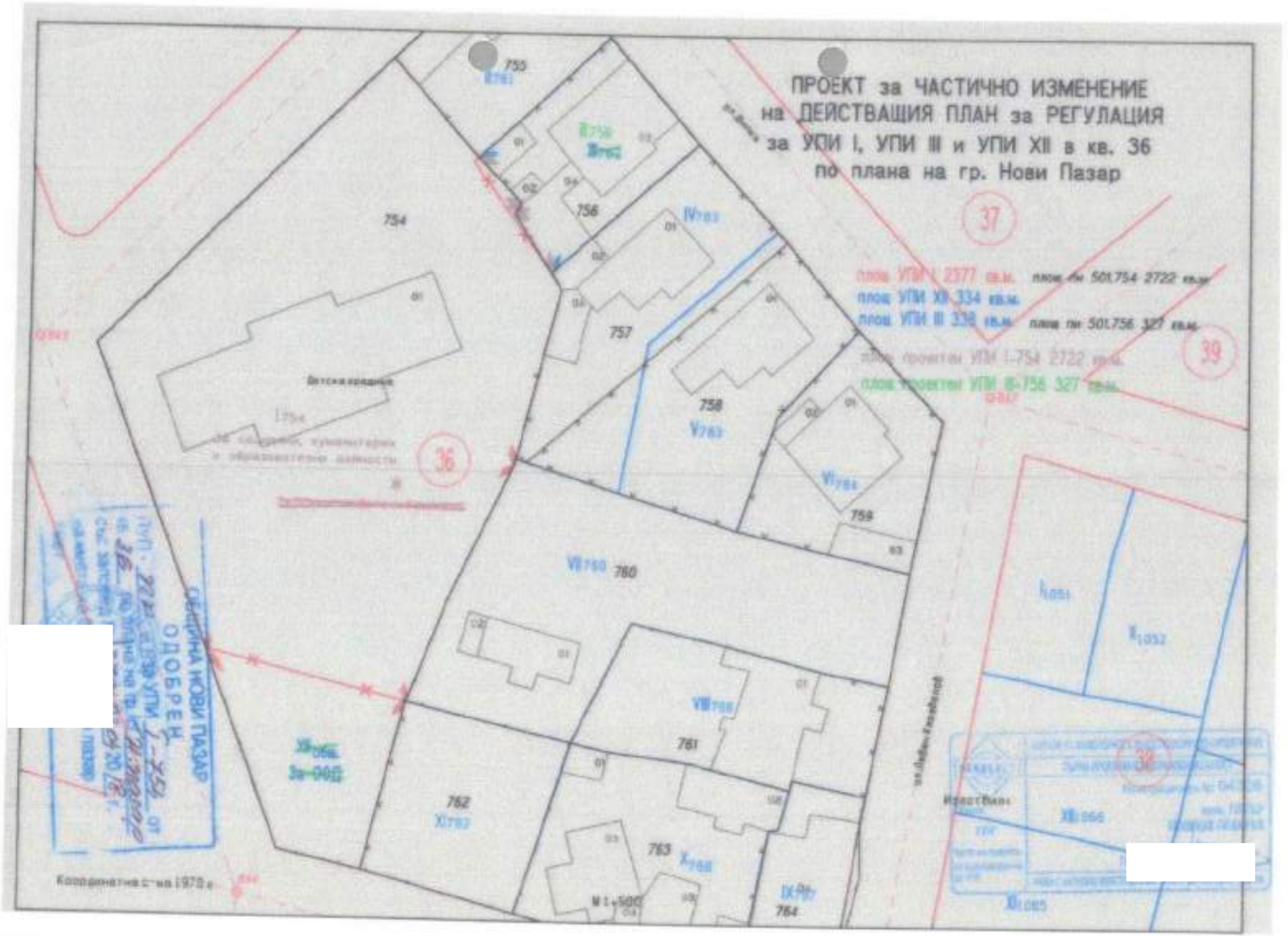
Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**
Сгради, които попадат върху имота:
1. Сграда **52009.501.761.1:** застроена площ **128 кв.м.** брой етажи **1**, предназначение:
Жилищна сграда - еднофамилна

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 07.03.2025 Подпис:

Скица №15-329499-25.02.2025 г.,
издадена на основа на
Заявление №01-133034-17.02.2025 г.
Код за достъп: de7be91971f6

CN=eng. Milan Dimies
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
25.02.2025 12:54:59


ПРОЕКТ за ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ
на ДЕЙСТВАЩИЯ ПЛАН за РЕГУЛАЦИЯ
за УПИ I, УПИ III и УПИ XII в кв. 36
по плана на гр. Нови Пазар
37
39
36
38
площ УПИ I 2377 кв.м.
площ УПИ XII 334 кв.м.
площ УПИ III 338 кв.м.
площ пи 501.754 2722 кв.м.
площ пи 501.756 327 кв.м.
площ проектен УПИ I-754 2722 кв.м.
площ проектен УПИ III-756 327 кв.м.
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
Детска градина
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
ОДОБРЕН
Координатна с-ма 1970 г.

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. № 20000136/06.02.2025

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/БИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. гр. НОВИ ПАЗАР обл. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес
Идентификатор: 52009.501.761 площ имот: 218.50кв./м.

Имот (представляващ):

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.501.761

Описание:

Общо кв./м.
218.50

Номер	Обект	Идентификатор
0_1	Жилище	52009.501.761.1

Етаж: 1 Описание:

Обща кв./м.	За совет кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
62.66	62.66	0.00	0.00

Данъчна оценка към дата: 06.02.2025

Т. Данъчна оценка върху горепосоченият имот е:
За целия имот: 3591.00
/три хиляди петстотин деветдесет и един лева/
За собствеността: 3591.00
/три хиляди петстотин деветдесет и един лева/

№	Обект	Кв.м.	ДО/кв.м.	Д О	кв./м.
0	Земя	(1.0000)	1503.30	1503.30	218.50
0_1	Жилище	(1.0000)	2087.70	2087.70	62.66

Данъчната оценка важи до 30.06.2025, при условие, че няма промяна в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверяваме, че
лицата представляващи :

С/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дид	ДО за ДЗЛ
(СОБ)	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	(1.0000)	1503,30

0_1/Жилище

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дид	ДО за ДЗЛ
(СОБ)	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	(1.0000)	2097,70

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

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от други 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 след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на които се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещни права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод поведено [illegible] вх. №Д00003А/28.01.2025

Настоящото се изда[illegible]

Орган по приходите,

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@icoe.bg
novipazar@novipazar.bg

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

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

П Р О Т О К О Л

на основание чл. 196, ал.1 от Закон за устройство на територията

Днес, 29.03.2022 година, в гр. Нови пазар, се събра комисия, назначена със Заповед №228/25.03.2022 година в състав:

Председател: арх.Николай Симеонов – Гл.архитект на Община Нови пазар;

Членове:

1. Петя Атанасова – Началник отдел ТСУ, ЕЗ и ППОСЕООС;
2. инж.Владимир Гонев – Инженер-конструктор рег. № 04271 при КИИП;
3. инж.Иван Йоцанлов – Специалист „Контрол на строителството";
4. Сания Стоянова – гл. специалист ИП и КС в Община Нови пазар

със задача да събере всички необходими данни за вида и състоянието на строежите и изслуша заинтересованите лица на съществуваща жилищна сграда с идентификатор 52009.501.761.1 по КК на гр.Нови пазар, с адрес гр.Нови пазар, ул.", № собственост на Община Нови пазар, съгласно АОС №123, т. 4, дело 562 от 2012 година. На основание чл. 196 ал. 2 от ЗУТ да направи предложение пред Кмета на Община Нови пазар за заздравяване, поправка или премахване на обекта.

След запознаване с документите и извършения оглед на място, комисията констатира:

Собственост и градоустройствен статут

Обследваната сграда с идентификатр 52009.501.761.1 по КК на гр. Нови пазар, представлява собственост на Община Нови пазар, съгласно АОС №123, т. 4, дело 562 от 2012 година, и Айн Мехмедов, съгласно н.а.47, том 9, дело 1510/2019 г. За имот 52009.501.761 е отреден УПИ VII, в кв. 36 по регулационния план на града.

В сградата е настанена като наемател Маябуля Хасан, за което е сключен договор за наем №534/03.09.2019 година. Същата е лице в неравностойно положение.

За сградата не са налице строителни книжа, изискващи се по Закона за устройство на територията.

Състояние на сградата

Сградата е строена около 1950 година, едноетажна сграда без мазе, със застроена площ 128 кв.м. и се състои от две стаи, кухня и коридор. Основите на сградата са изпълнени със суха каменна зидария. Стенната зидария, фасадна и вътрешна, преградна и разпределителна, частично е изпълнена кирпич, частично с тухли на разтвор от кал. Таванската конструкция е дървен гредоред. В резултат на теч и влага, части от гредореда са прогнили и пропаднали. Мазилката по стените и таваните на места е обрушена. Покривът е прогнил и на места пропаднал.

Общото състояние на сградата е незадоволително и е сериозна предпоставка за евентуални злополуки.

Техническото състояние на сградата не съответства на съществените изисквания към строежите за механично съпротивление и устойчивост, хигиена и опазване живота на хората и безопасна експлоатация и извършването на ремонт на сградата е икономическо нецелесъобразен.

Сградата не е пригодена за използване в съответствие с Наредба № 4 от 1 юли 2009 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания.

При извършване на технически оглед на сградата присъства и е изслушана наемателката Маябуля Хасан. Със заявление вх. № БА-557/15.11.2021 година същата уведомява Община Нови

пазар за състоянието на сградата. На 19.11.2021 година е извършена проверка от назначена от кмета на община Нови пазар комисия, която констатира незадоволителното състояние на сградата.

В качеството си на заинтересовано лице, като съсобственик на имота е изслушан и Аян Джошкунов Мехмедов.

Предложение на комисията

Комисията, като има предвид, че състоянието на сградата създава предпоставки застрашаващи здравето на обитателя, негодна е за използване, застрашена е от самосрутване и не са налице каквито и да е технически възможности за извършване на укрепващи и стабилизиращи конструкцията строителни работи, на основание чл.196, ал.2 от ЗУТ,

ПРЕПОРЪЧВА:

Кмета на Община Нови пазар да издаде заповед за **ПРЕМАХВАНЕ** на съществуваща сграда в ПИ 52009.501.761, с идентификатор 52009.501.761.1 по КК на гр. Нови пазар, съставляваща УПИ VII, кв.36 по регулационния план на гр.Нови пазар, поради изключително незадоволителното състояние на носещите й елементи. Същата е вредна в санитарно – хигиенно отношение и не може да се поправи или заздрави.

До организиране и извършване на събарянето сградата следва същата **ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ДА СЕ ОБЕЗОПАСИ** и се прекрати обитаването й.

Настоящият протокол се състави в пет еднообразни екземпляра – по един за председателя и членовете на комисията.

Неразделна част от настоящия протокол са:

1. Конструктивно становище от инж.Владимир Тонев – рег. № 04271 при КИИП
2. АОС №123, т. 4, дело 562 от 2012 година
3. Договор за наем № 534/03.09.2019 година
4. Нотариален акт 47, том 9, дело 1510/2019 година

КОМИСИЯ:

Председател:
арх. Николай Симеонов ..

Членове:
1. Петя Атанасова.....

2. инж. Владимир Тон

3. инж. Илкгюн Назим

4. Саша Стоянова.....

КОНСТРУКТИВНО СТАНОВИЩЕ

на инж.Владимир , Тонев проектант-конструктор
с пълна проектанска правоспособност рег.№ 04271 на КИИП София,
с постоянен адрес: гр. Шумен, ул.“ “ №

ОТНОСНО:определяне на общото състояние на конструкцията на ***жилищна сграда*** с идент.№ 52009.501.761.1, с адм. адрес гр.Нови пазар, ул.„ “ № със ЗП - 128м^2

Настоящето становище е изготвено на основание разпореждането дадени със Заповед № 228 от 25.03.2022г на Кмета на Община Нови пазар, по отношение на съществуваща жилищна сграда с идентификатор 52009.501.761.1, в част от която е настанен обитател, намиращ се в неравностойно положение.

Към настоящия момент, общото състояние на жилището може да се определи като незадоволително.

При посещение на по-горе отбелязания административен адрес, констатирах следното:

- Жилищната сграда е едноетажна, със застроена площ (ЗП) 128м^2;
- Основите са изпълнени със суха каменна зидария;
- Стената зидария, както фасадната, така и вътрешната, преградна и разпределителна, частично са изпълнени с керпич, частично с тухли на разтвор от кал;
- Таванската диафрагма е изпълнена с дървен гредоред. В резултат на теч, на влага, части от гредореда са прогнили и пропаднали;
- Мазилката по стени и тавани на места е обрушена;
- Покривът е прогнил, деплапнирал и на места пропаднал;

За така изградената жилищна сграда със сухи каменни основи, със сухи зидарии, с прогнили дървени покрив и тавански гредоред, липсват каквито и да са технически възможности, за извършване на укрепващи и стабилизиращи като цяло конструкцията на жилището, видове строителни работи!

Всичко това представлява реална заплаха, най-вече за настаняния обитател при това, намиращ се и в неравностойно положение.

На основание горепосоченото, отчитайки и разписаните правомощията на Кмета на Община Нови пазар, относно прилагане на разпоредбите на чл.чл.195 и 196 от ЗУТ считам, че технически целесъобразно и обосновано е, правоимащият орган да **разпореди премахване на „жилищната сграда”** с идентификатор 52009.501.761.1 и с административен адрес гр.Нови пазар, улица „ “ №

гр.Шумен
март 2022г.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на собственост на ½ идеална част от поземлен имот с идентификатор 52009.501.761, по КК и КР на град Нови пазар, заедно с 62.68/128 идеални част от застроената в имота жилищна сграда, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 14.03.2025 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на земя – ½ ид. част от УПИ и идеална част от сграда, 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.

ПИ 52009.501.761 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. № , вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 437 кв. м, стар номер 766, квартал 36, парцел VIII, Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР 18-5782-08.08.2017 г., издадена от НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН: Съседи: 52009.501.760, 52009.501.762, 52009.501.763, 52009.501.764, 52009.501.801.

Сграда 52009.501.761.1 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. № вид собств. Съсобственост, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 128 кв. м, Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи: 52009.501.763.2.

За имота са представени следните документи:

- АОС / частна / № 3318 от 06.02.2025 г;
- кадастрална скица на имота;
- удостоверение за данъчна оценка;
- протокол по чл. 196, ал. 1 от ЗУТ от 29.03.2022 г.

Сградата е построена около 1950 г., на един етаж, без изба, каменни основи, стените са зидария от кирпич частично, частично от тухли с кал, покривната конструкция е дървена с керемиди. Сградата е в лошо състояние и има изготвено становище за премахването и, което към момента не е осъществено.

Община Нови пазар е в съсобственост на земята и сградата както следва:

- ½ ИД.ЧАСТ ОТ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ НА ЗЕМЯТА;

- 62.68/128 ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ НА СГРАДАТА.



Данъчна оценка на имота:

- Земя – ½ ид.част – 1530.30 лв;
- Сграда – 62.68/128 ид.части – 2087.70 лв.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода 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, частично застроен, с правилна форма – равнинен, с лице към улица от изток, сграда в лошо 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 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 - 1/2 ид.част	кв.м	218,5
Средна стойност на земята за кв.м по анализи	лв	23,13
Пазарна корекция	%	-10
Пазарна корекция	лв	-2,31
Пазарна стойност за кв.м		20,82
Пазарна стойност	лв	4549

За сградата е приложен метод амортизирана възстановителна стойност.

Методът на АВС се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден актив, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен актив, със същото предназначение и със същата полезност за него.

По този метод определяме следните категории:

⇒ Нова възстановителна стойност (НВС) - разходи за покупка или построяване на нов обект, аналогичен на оценявания, при определяне на НВС използвам уедрени цени на единица натурален показател за сградите – кв. м бруто застроена площ, уедрената цена за нова строителство определям на основа на еталонни сгради, определени от "Стройексперт" ООД гр. София, публикувани в "Строителен обзор" кн. 7-8/ 2024 г., "Справочник за цените в строителството", 2024 г. и други източници. За еталон избирам сграда еталон 10, категория стандарт – 466 лв за кв.м.

⇒ Физическо износване или обезценяване поради остаряване - обезценяване на обекта в следствие на използването му и влияние на външни фактори върху него, при определяне на обезценяването се ръководя от обичайната обща експлоатационна годност и остатъчна годност на сградата, както и с тяхното състояние.

Обезценяването поради овехтяване се определя като се прилага следната формула:

Об. = 1/ 2 * (В ^2/ ОЕГ ^2 + В / ОЕГ) * 100

където:

Об. – обезценяване поради остаряване в %;

В – възраст в години към датата на оценка;

ОЕГ – обща експлоатационна годност в години.

⇒ Функционално обезценяване - намаляване стойността на обекта в следствие на непоправими строителни недостатъци, несъответствие на строителни норми и документи, поради експлоатация в условия на

вредности, като агресивна среда, високи температури и температурни разлики, динамични товари и прочие.

⇒ Икономическо обезценяване - намаление стойността на обекта в следствие на външни фактори като: намаляване на услугите извършвани чрез актива и други.

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

Площ	128,00 кв.м.
сграда	*128 кв.м.*
изба	*0 кв.м.*
идеални части	*0* кв.м.
Строителна стойност на 1 кв.м. СМР	466 лв.
Обща стойност	59648 лв.
Стойност с подобрения	59648 лв.
Обща експлоатационна годност	80 год.
Възраст към датата на оценката	75 год.
Остатъчна експлоатационна годност	5 год.
Овехтяване %	91 %
Овехтяване в лв.	54173 лв.
Необходими ремонтни работи	2738 лв.
Право на строеж	2982 лв.
Стойност	5720 лв.
Функционално и икономическо обезценяване	1432 лв.
Вещна стойност	4288 лв.
Пазарна ст-ст 62.68/128 ид.ч.	2100 лв.

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

6 650 лв (шест хиляди шестстотин и петдесет лева).

- ½ ид.ч. от земя – 4 550 лв
- 62.58 / 128 ид.ч. от сграда – 2 100 лв.

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 – 14.03.2025 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:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 66996 EUR** Цената е с включено ДДС (12 EUR/кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 5583 кв.м Регулация: НЕ Ток: НЕ Вода: НЕ Парцел на автомагистрала Хемус! Площта му е 5583 кв.м. и е със статут пасище. Има лице 182 кв.м. на автомагистралата! В близост има ТОК и ВОДА. Тел.: 0879000157 http://: imotisilvi.imot.bg публикувана в 17:27 часа на 10 март, 2025 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r17293334539904&slink=btqi6y&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 85000 EUR** Не се начислява ДДС (10.76 EUR/кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 7899 кв.м Регулация: НЕ Ток: ДА Вода: ДА 'ДИМИТРОВ' недвижими ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО атрактивен, равен ПАРЦЕЛ с площ от 6899 кв.м. в индустриална зона на града на изхода в посока гр. Каолиново. Поземленият имот е равен, изцяло ограден, с лице на главния път Нови пазар - Каолиново. Със статут на земеделска земя е, и е на границата на регулационният план на града! Имотът има СОБСТВЕН водоизточник - сондаж!!! Има възможност за разделяне на парцела; Има прокаран ток 15 kw; С ТОП локация; Възможност за застрояване до 136 кв.м. без ПУП или смяна на статут; Локацията е такава, че парцелът е подходящ за земеделски, търговски, промишлени или логистични цели. КОМЕНТАР на цената за СЕРИОЗНИ купувачи! СЪДЕЙСТВИЕ за смяна на СТАТУТ или образуване на ПУП. За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство Тел.: 0886075770 http://: dimitrovimoti.imot.bg публикувана в 18:20 часа на 28 октомври, 2024 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r17301324124014 7&slink=btqi6y&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 14000 лв.** Не се начислява ДДС (21.67 лв./кв.м) област Шумен Район: с. Енево Квадратура: 646 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ЕКСКЛУЗИВНО! Равен парцел с площ от 646 кв.м. в с. Енево. Има ток и вода на граница. От парцела се открива чудесна гледка. Подходящ е за жилищно строителство. За Ваше удобство: огледи по всяко време. За допълнителна информация и нови оферти посетете: www.address.bg или позвънете на телефони на Агенцията: 0893314443 и 054 820 850. Обади се сега и цитирай този код 561156. Брокер - Антония Петрова. **Особености:** За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0894480135 http://: balkani_sh.imot.bg публикувана в 13:37 часа на 6 март, 2025 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r16697110363225 3&slink=btqjei&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 20000 лв.** Не се начислява ДДС (24.39 лв./кв.м) област Шумен Район: с. Зайчино ореше Квадратура: 820 кв.м Адрес недвижими имоти продава празен парцел в село Зайчино Ореше с площ от 820кв подходящ за строеж на къща. За допълнителна информация и нови оферти посетете www.address.bg или се обадете на посочения телефонен номер 0893314443 и 054/820850 Брокер: Капоян Георгиев **Продавач:** Тел.: 0894480135 http://: balkani_sh.imot.bg публикувана - 26 февруари, 2025 г.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r17379887175371 7&slink=btqjei&f1=1