REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.bg
E-mail: npazar@icon.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 08-00-74
19.05 20.25 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-134
19.05 20.25 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 сключване на предварителен договор за прехвърляне на собственост, по реда на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, на част от УПИ XX-505.700 от кв. 169 по регулационния план на гр. Нови пазар, идентичен с ПИ 52009.505.700 по КККР на гр. Нови пазар.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Постъпи заявление от Катя Кирилова – управител на „ПУФОМАНИЯ" ЕООД, ЕИК: със седалище и адрес на управление: гр. Нови пазар, ул. „ " № 29, *(вх. № БЛ-17/13.01.2025 год.)* с искане за закупуване на част (150 кв.м.) от ПИ 52009.505.700 по КККР на гр. Нови пазар с цел разширяване на изградената й сграда.

Представляваното от заявителят дружество е собственик на ПИ 52009.505.589 по КК на града и изграденото в него „Шивашко ателие", видно от представените Договор за покупко-продажба на общински недвижим имот № 81/12.03.2018 год. и Удостоверение № 10/10.07.2024 год. за въвеждане в експлоатация на строеж със ЗП 223,00 кв.м., за които по регулационния план на града е отреден УПИ I в кв. 169.

Имотът, от който заявителят желае да закупи 150 кв.м., представлява поземлен имот с идентификатор 52009.505.700 по КККР на гр. Нови пазар, с НТП „Ниско застрояване", с площ от 520,00 кв. м., одобрен е със заповед № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИД на АГК, с адрес: гр. Нови пазар, ул. „ " № границите на имота са, както следва: 52009.505.589, 52009.505.636, 52009.505.592, 52009.505.701, 52009.505.637. За имота е издаден Акт за частна общинска собственост № 3018 от 10.07.2023 година, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 2341, акт № 159, том 7, дело 1316/2023 година. По действащия регулационния план за същият е отреден УПИ XX-505.700 в кв. 169.

Приложени към постъпилото заявление са и становище от проектант, съгласно което, е обособена същността на искането, както следва: „Искането на заявителите/ собственици на имоти, представляващи УПИ I и УПИ XX, в кв. 169 е да бъде допуснато изменение по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, за изменение на подробен устройствен план – план за регулация, с което част от УПИ XX /общинският имот/, се придава към имота на собственика на УПИ I, отреден за „ООД" по действащия регулационен план на гр. Нови пазар, като се променят регулационните граници между двата имота и съответно площите

им, както следва: УПИ I – за „ООД", с площ от 450,00 кв.м. става 600,00 кв.м., а УПИ XX – за „жилищно строителство", с площ от 520,00 кв.м., става 370,00 кв.метра". Приложена е и скица-предложение за изменение на регулационен план в обхвата на УПИ I и XX-700, кв. 169 по плана на гр. Нови пазар.

Заявлението е разгледано на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията. Съгласно Протокол № 2 от 25.02.2025 г. е взето решение за приемане на изработеното проекто-предложение за промяна на граница между УПИ XX и УПИ I, кв. 169 по РП на гр. Нови пазар с предложение процедурата за изменение да се проведе по чл. 15, ал. 3 и ал. 5-6 от ЗУТ, които гласят, че границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост, а когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти – общинска собственост, предварителният договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.

За частта от имота – 150,00 кв. м., е издадено Удостоверение за данъчна оценка № ДО000269 от 10.03.2025 г., съгласно което същата е в размер на 1290,00 /хиляда двеста и деветдесет лева/.

За частта от имота е възложена и изготвена експертна оценка от правоспособен независим оценител, съгласно която същата е в размер на 4511,00 лв. /четири хиляди петстотин и единадесет лева/ за площ от 150,00 кв. метра.

ПИ с идентификатор 52009.505.700 по КККР на гр. Нови пазар, идентичен с УПИ XX-505.700 в кв. 169 не е част от Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025 год., в частта, касаеща описание на имотите, които общината има намерение да продаде, съответно следва да бъде допълнена програмата в тази й част.

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 4, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Актуализира Програмата за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Нови пазар през 2025 год. в частта на Раздел 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"*, където се **създава нова** т. 9 *„Имоти, за които общината има намерение да даде съгласие за промяна на границите с ПУП-ПР по реда на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ – при постъпване на заявление"* и вписва следния имот:

поземлен имот с идентификатор 52009.505.700 по КККР на гр. Нови пазар, с НТП „Ниско застрояване", с площ от 520,00 кв. м., одобрен е със заповед № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИД на АГК, с адрес: гр. Нови пазар, ул. „Марица" № 93, граници: 52009.505.589, 52009.505.636, 52009.505.592, 52009.505.701, 52009.505.637, А(ч)ОС № 3018/10.07.2023 год., **идентичен с УПИ XX-505.700, кв. 169 по регулационния план на града.**

2. Дава съгласие за извършване изменение в плана за регулация в обхвата на УПИ XX-505.700 и УПИ I в кв. 169, по начин отразен в скица-предложението, неразделна част от настоящото решение.

3. Одобрява цена, определена от независим оценител, в размер на 4511,00 /четири хиляди петстотин и единадесет лева/ - оценка правото на собственост върху 150 кв.м.

4. Дава съгласие за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ с „ПУФОМАНИЯ" ЕООД и одобрява проект на договор, приложен към настоящото решение.

5. Упълномощава Кмета на Община Нови пазар след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план и заплащане на цената, да сключи окончателен договор.

6. Възлага на Кмета на Община Нови пазар изпълнение на настоящото решение.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал: Борислав Георгиев, Зам.-кмет на Община Нови пазар

Съгласувал: Петранка Валентинова, Нач. отдел „ПООС и ОП"

Изготвил: Йордан Миленов, Главен юрисконсулт

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

ПРОЕКТ!

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР
по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ

Днес, ...2025 г., на основание чл. 19 от ЗЗД, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ, заявление с вх. № БЛ-17/13.01.2025 год. от „ПУФОМАНИЯ" ЕООД, гр. Нови пазар и в изпълнение на Решение № ..... по Протокол № ..... от редовно заседание на Общински съвет – Нови пазар, се сключи настоящият договор между страните:

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, с ЕИК: 000931575, със седалище и адрес на управление: гр. Нови пазар, ул. „Васил Левски'' № 3, представлявана от Георги Георгиев – Кмет на Община Нови пазар и Тихомира Маринова – главен счетоводител, наричана за краткост **ПРОДАВАЧ,** от една страна

и

„ПУФОМАНИЯ'' ЕООД, с ЕИК: със седалище и адрес на управление: гр. Нови пазар, ул. „ № представлявано от Катя Кирилова – управител, наричано за краткост **КУПУВАЧ**, от друга страна

Страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1.1. Към момента на подписване на предварителния договор **ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР** е собственик на недвижим имот, находящ се в гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен, представляващ поземлен имот с идентификатор 52009.505.700 по КККР на гр. Нови пазар, с НТП „Ниско застрояване'', с площ от 520,00 кв. м., одобрен е със заповед № РД-18-20/ 28.08.2005 г. на ИД на АГК, с адрес: гр. Нови пазар, ул. „Марица'' № 93, граници: 52009.505.589, 52009.505.636, 52009.505.592, 52009.505.701, 52009.505.637. За имота е издаден Акт за частна общинска собственост № 3018 от 10.07.2023 година, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 2341, акт № 159, том 7, дело 1316/2023 година, за който имот по регулационния план на града за имота е отреден УПИ XX-505.700 в кв. 169.

1.2. Към момента на подписване на предварителния договор **„ПУФОМАНИЯ'' ЕООД** е собственик на недвижим имот, находящ се в гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен, представляващ ПИ с идентификатор 52009.505.589 по КККР на гр. Нови пазар, с НТП „Ниско застрояване'', със съседи: 52009.505.636, 52009.505.592, 52009.505.590, с площ от 450,00 кв. метра, видно от Договор за покупко-продажба на общински недвижим имот № 81/12.03.2018 год., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 739, акт № 200, том 2, дело 384/ 14.03.2018 година, за който имот по регулационния план на града за имота е отреден УПИ I в кв. 169.

1.3. Страните по договора се споразумяват за следното:

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР се задължава да продаде западната част от собственият си УПИ XX-505.700 от кв. 169 по действащият план за регулация на гр. Нови пазар, идентичен с ПИ 52009.505.700 по КК на града,

в размер на 150,00 кв.м. (сто и петдесет квадратни метра), графично означени в приложената и неразделна част към настоящия договор скица-предложение за изменение на

ПУП-ПР в обхвата на УПИ I и УПИ XX-505.700 в кв. 169 по регулационния план на гр. Нови пазар

на **„ПУФОМАНИЯ“ ЕООД**, собственик на съседния УПИ I от кв. 169 по действащият план за регулация на гр. Нови пазар, идентичен с ПИ 52009.505.589 по КККР на гр. Нови пазар, с НТП „Ниско застрояване“, със съседи: 52009.505.636, 52009.505.592, 52009.505.590, с площ от 450,00 кв. м.

при изпълнение на следното: **одобряване и влизане в сила** на изменението на ПУП-ПР в обхвата на гореописаните, собствени на двете страни имоти, по начин графично показан в скица-предложение.

1.4. Собствениците на двата имота, изразяват писменото си съгласие и се задължават да подадат заедно заявление за внасяне на Проект за изменение на ПУП-ПР за УПИ I и УПИ XX-505.700 от кв. 169 по плана на гр. Нови пазар.

1.5. С оглед промяна на регулационната граница между имотите на страните подписват и настоящия предварителен договор за прехвърляне на собственост върху реалната част от поземлен имот с нотариално заверени подписи като нотариалните такси са изцяло за сметка на КУПУВАЧА.

II.ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

2.1. ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР като собственик на недвижим имот: УПИ XX-505.700 от кв. 169 по действащият план за регулация на гр. Нови пазар, идентичен с ПИ 52009.505.700 по КККР на гр. Нови пазар, с НТП „Ниско застрояване“, с площ от 520,00 кв. м., одобрен е със заповед № РД-18-20/28.08.2005 г. на ИД на АГК, с адрес: гр. Нови пазар, ул. „ “ № границите на имота са, както следва: 52009.505.589, 52009.505.636, 52009.505.592, 52009.505.701, 52009.505.637, за който имот е издаден Акт за частна общинска собственост № 3018 от 10.07.2023 година, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 2341, акт № 159, том 7, дело 1316/2023 година **се задължава** да продаде 150,00 кв. м. от описания имот, реално определени в скица-предложение за изменение на ПУП-ПР

на **„ПУФОМАНИЯ“ ЕООД** - собственик на съседния недвижим имот: УПИ I от кв. 169 по действащият план за регулация на гр. Нови пазар, идентичен с ПИ 52009.505.589 по КККР на гр. Нови пазар, видно от Договор за покупко-продажба на общински недвижим имот № 81/12.03.2018 год., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 739, акт № 200, том 2, дело 384/ 14.03.2018 година

2.2. Продажната цена за 150,00 кв. м. от УПИ XX-505.700 от кв. 169 по действащият план за регулация на гр. Нови пазар е 4511,00 /четири хиляди петстотин и единадесет/ лева, които ще бъдат платени от купувача на продавача при подписване на окончателен договор за покупко-продажба.

2.2.1. При сключване на окончателен договор КУПУВАЧЪТ дължи и 3% от продажната цена, представляваща данък придобиване по ЗМДТ.

2.3. Страните по договора декларират, че са съгласни с всички условия по настоящия договор.

III. СРОК

3.1. Страните се задължават да сключат окончателен договор в срок до 1 месец след влизане в сила на изменението на ПУП-ПР.

3.2. В случай, че изменението на ПУП не влезе в сила 6 месеца след сключване на настоящия договор се извършва нова оценка на частта от имота – общинска собственост за създаване на УПИ, въз основа на която се сключва окончателния договор.

3.3. След изтичането на този срок Община Нови пазар може да иска сключване на окончателен договор по съдебен ред, както и обезщетение в размер на законната лихва върху дължимите лихви за периода за забава.

IV. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

4.1. За неуредените в настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското гражданско законодателство.

Настоящият договор се изготви и подписа в четири еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните, един за СГКК/Шумен и един служебен – за **ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР.**

За Община Нови пазар:

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

За „ПУФОМАНИЯ“ ЕООД:

Катя Кирилова
Управител

Тихомира Маринова
Главен счетоводител

Съгласувал:

Проверил:

Изготвил:

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

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

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

На основание чл. 177, ал. 3 от ЗУТ и искане на възложителя с вх.№ УТ-351 от 04.07.2024год.,

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 10

гр.Нови пазар, 10.07.2024 год.

ЗА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА СТРОЕЖ:

„ШИВАШКО АТЕЛИЕ"
ЗП – 223.00 м², РЗП – 223.00 м²

Местонахождение: ПИ 52009.505.589 по КК на гр.Нови пазар, обл.Шумен, образуващ УПИ-I в кв.169 по РП на гр.Нови пазар.

Възложител: „ПУФОМАНИЯ"ЕООД, ЕИК гр.Нови пазар, ул."

Категория на строежа – ПЕТА КАТЕГОРИЯ.

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрен инвестиционен проект на 04.09.2018г., издадено разрешение за строеж № 42 / 07.09.2018г., от Гл.архитект на община Нови пазар, Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 04.03.2020 г., и изискванията към строежите съгласно чл. 169, ал. 1 от ЗУТ.

Строежът се регистрира въз основа на представени:

- Констативен акт, обр.15 от 18.03.2024год. за установяване годността на строежа за въвеждане в експлоатация;
- Заверена заповедна книга на обекта, № 1 /04.03.2020 г.;
- Заверена екзекутивна документация на 05.07.2024год. в Община Нови пазар;
- Актове за установяване на всички СМР, подлежащи на закриване, удостоверяващи, че са постигнати изискванията на проекта;
- Сертификати за контрол № Z-541/ 14.02,2023г., № Fi-542/ 14.02,2023г., № S-543/ 14.02,2023г., № OSV-544/ 14.02,2023г., № МК-545/ 14.02,2023г. на „ЕЛИТ"ООД-Шумен;
- Декларации за съответствие на вложените строителни материали и експлоатационни показатели;
- Технически паспорт на строежа, заведен с № 17-52009.505.589.1 от 10.07.2024год. и Сертификат за енергийна характеристика, изготвен на 18.01.2024 г., валиден до 18.01.2034 г.

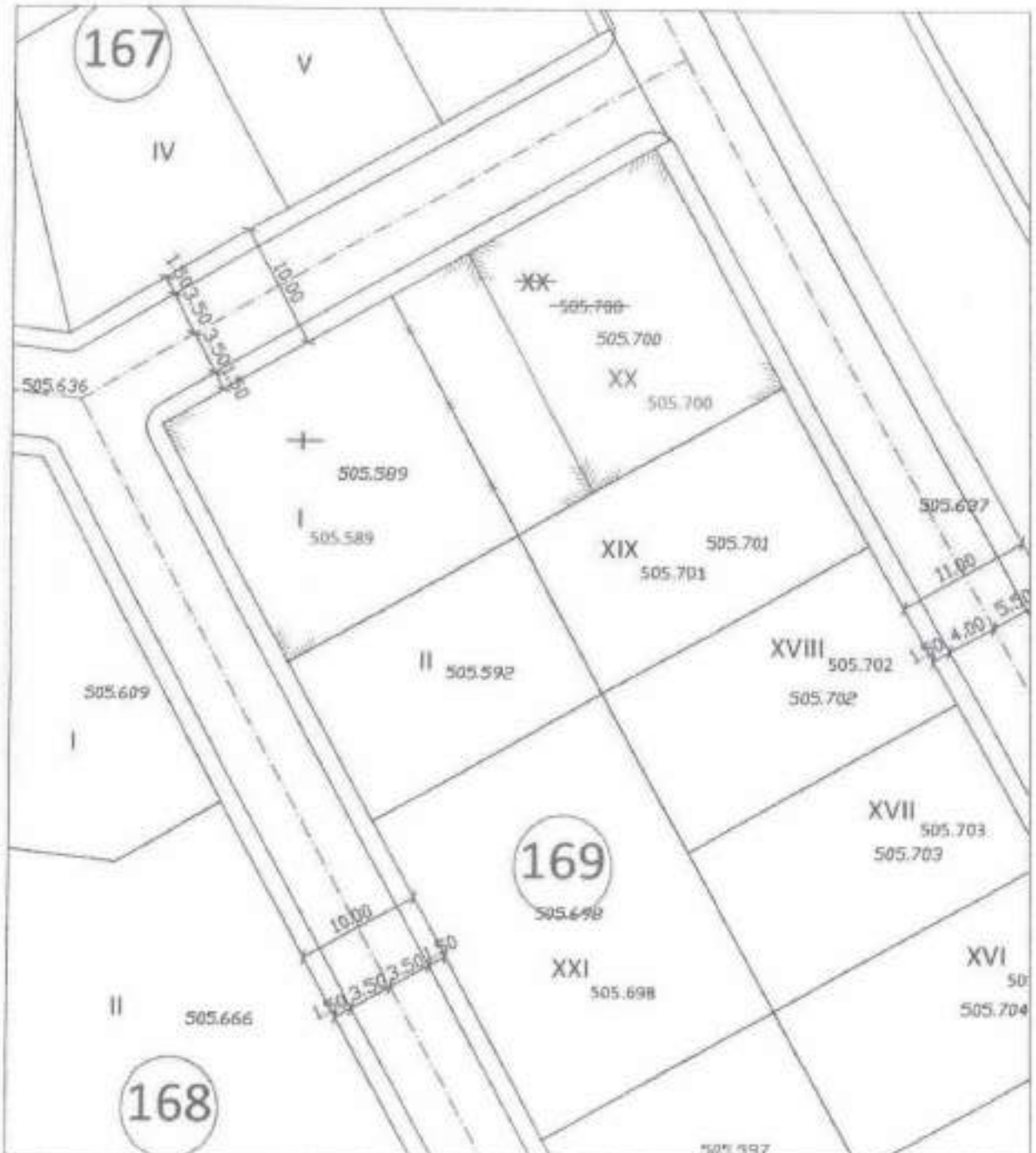
- Договор за доставка на питейна вода и отвеждане на отпадъчните води, на „ВиК-Шумен"ООД, гр.Шумен, № 3780 от 17.03.2023 г;

- Предварителен договор изх. № ПУПРОК-3409/15.06.2018 г. на „ЕРП Север"АД, гр.Варна, за присъединен обект към ел.мрежата на дружеството.

Гаранционните срокове за изпълнените строително монтажни работи са съгласно договора между възложителя и изпълнителя, но не по малки от минималните срокове, определени с наредбата по чл. 160, ал. 3 от ЗУТ и започват да текат от деня на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа.

При ползването на обекта да се спазват законовите разпоредби.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
на Община Нови паза
/арх. Диана Стефанова/



СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за изменение на регулационен план в обхвата на УПИ I и XX-700, кв. 169 по плана на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен

Площ на УПИ по действащ регулационен план:

УПИ I - 450 m²

УПИ XX - 505.700 - 520 m²

Площ на УПИ след изменението:

УПИ I - 505.589 - 600 m²

УПИ XX - 505.700 - 370 m²



КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ	
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
Регистрационен № 39107	
инж. СТОЯН СТАНИСЛАВОВ СТОЯНОВ	
Секция: ГПГ	
Части на проекта: по удостоверение за ПУП	
По	
КАЖА С ВАЛИДНО УДОСТОВ	ИНА

Възложители:	Община Нови па Катя Красимиро... „Хромания" ЕО

ОБЕКТ: Изменение на ПУП - ПР в обхват УПИ I и XX-700 в кв. 169 по плана на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ | ФАЗА - ДОПУСКАНЕ

Проектант:	инж. С. Стоянов		
Чертеж № 1/1	Фаза ТП	Мащаб 1:500	Дата 01.2025 г.

СТАНОВИЩЕ

на арх. КРАСИМИР ГЕНОВ – проектант на обект собственост на „Пуфомания“ ЕООД, в гр. Нови пазар

Относно инвестиционно намерение на Катя Кирилова – собственик и управител на „Пуфомания“ ЕООД Нови пазар, като собственик на УПИ I , кв. 169, по плана на гр. Нови пазар, ведно с построената в него и въведена в експлоатация сграда с обслужващи дейности.

I. СЪЩНОСТ НА ИСКАНЕТО

Искането на заявителите /собственици на имоти, представляващи УПИ I и УПИ XX, в кв. 169 е да бъде допуснато изменение по чл. 15, ал.3 от ЗУТ, за изменение на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ (ПР), с което част от УПИ XX/общински имот/, се придава към имота на собственика на УПИ I , отреден „за ООД“ по действащия регулационен план на гр. Нови пазар, като се променят регулационните граници между двата имота и съответно площите им както следва:

– УПИ I – за ООД, с площ 450 кв.м. , става 600 кв.м
- УПИ XX - за жил. стр-во, с площ 520 кв.м ., става 370 кв.м

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Имот, представляващ УПИ XX е частна Общинска собственост.

Имот, представляващ УПИ I е собственост на „Пуфомания“ ЕООД.

Искането на заявителя е да придаде част от общинския имот за разширение дейността на съществуващ обект и пристрояване към него в частта на придаваемото място при спазване нормативните отстояния между двата имота.

III. СТАНОВИЩЕ

С оглед на гореизложеното, предлагам ОбЕСУТ при Община Нови пазар да разгледа изготвеното предложение за изменение на действащ план за регулация ПР между УПИ I и УПИ XX, в кв. 169 по плана на гр. Нови пазар, съгласно който се придава площ от 150 кв.м от общинския имот УПИ XX към съседен УПИ I.

Изготвил арх. К. Генов

Възложител: К. Кирилова

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печ

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДБР 2320
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2341 от 2023 г.
Акт № 159 том 7 дело № 1316/23
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
/име и фамилия/

АКТ № 3018

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3018
Досие 3018

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.07.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 520 кв.м. /петстотин и двадесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.505.700 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-20/28.08.2005г. на ИД на АГКК , ул МАРИЦА, №93
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.505.589, 52009.505.636, 52009.505.592, 52009.505.701, 52009.505.637
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4472.00 лв/четири хиляди четиристотин седемдесет и два лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ:	АОС № 2399 / 11.09.2015 г. АОС № 3000 / 09.02.2023 г.

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН МЕХМЕДОВ Специалист "Общинск собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, ул.Павлово, ул.Лусата №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-107961-22.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.505.700**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, 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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.**

Площ: **520 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **52009.505.590**

Номер от предходен план: **Част от 52009.505.590, квартал: 169, парцел: XX-700**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **52009.505.636, 52009.505.637, 52009.505.701, 52009.505.592, 52009.505.589**

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Скица **№15-107961-22.01.2025 г.**, издадена въз основа на Заявление **№01-54788-22.01.2025 г.**
Код за достъп: **a1ea5cb81a54**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 22.01.2025 Подпис:

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 159, том 4, рег. 2341, дело 1316 от 12.07.2023г., 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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 22.01.2025г. Подпис:

Скица №15-107961-22.01.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-54788-22.01.2025 г.
Код за достъп: a1ea5eb81a54

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=mdal@cadastre.bg
22.01.2025 16:11:37

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: Д0000269/10.03.2025

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 ЗИДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. МАРИЦА №93 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.505.700 площ земя: 150.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.505.700
Описание:		
Общо кв./м.		
150.00		

Данъчна оценка към дата: 10.03.2025

1. Данъчна оценка върху гореописания имот е:
За целия имот: 1290.00
/хиляда двеста и деветдесет лева/
За собствеността: 1290.00
/хиляда двеста и деветдесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	1290.00	1290.00	150.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2025, при условие, че няма промени в характеристиките 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	1290.00

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

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прекратяването 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 която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещни права, съответно ипотекарният длъжник или заложателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено заявление вх. №:ДО0000269/10.03.2025

Настоящото се издава

Орган по приходите

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на собственост на земя с площ 150 кв.м, представляващи част от поземлен имот с идентификатор 52009.505.700, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, с НТП – за ниско застрояване

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Суцаров, 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 сабственост на земя – част от 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 с идентификатор 52009.505.700 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 520 кв. м, стар номер Част от 52009.505.590, квартал 169, парцел XX-700, Заповед за одобрение на КККР РД-18-20/ 28.08.2005 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи: 52009.505.589, 52009.505.592, 52009.505.636, 52009.505.637, 52009.505.701.

Оценката е на правото на собственост за 150 кв.м от имота, във връзка с искане за процедура за изменение по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ – изменение на ПУП-ПР за имот УПИ XX-общински, от който 150 м се придават към УПИ I, отреден за ООД.

След реализация на исканите изменения площта на УПИ XX-общински се намалява от 520 кв.м на 370 кв.м, а площта на УПИ I, отреден за ООД се увеличава от 450 кв.м на 600 кв.м. Предаваните 150 кв.м се намират до западната имотна граница на ПИ 52009.505.700 и не граничат с улица. Имотните граници на ПИ 52009.505.700 не се променят, а западната му граница се премества на запад.

За имота са представени следните документи:

- АОС / частна / № 3018 от 10.07.2023 г;
- кадастрална скица на имота;
- скица – проект за изменение на имота;
- удостоверение за данъчна оценка;
- становище на Главен архитект на Община Нови пазар.

Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода 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 две улици, от него се придават към съседен имот 150 кв.м.

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

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

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

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

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни анализи 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	150
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	23,13
Пазарна корекция	%	30
Пазарна корекция	лв	6,94
Пазарна стойност за кв.м		30,07
Пазарна стойност	лв	4511

Независим оценител Симеон Куцаров,

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:

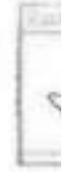
4 511 лв. (четири хиляди петстотин и единадесет лева) за площ 150 кв.м.

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=1r17293334539990 4&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=1r17301324124 0147&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: Калоян 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