



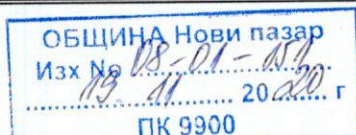
REPUBLIC OF BULGARIA  
NOVI PAZAR MUNICIPALITY  
Mayor's phone: + 359 + 0537/2 3466  
Fax: + 359 + 0537 / 2 40 10  
Fax: + 359+0537/95530  
http://novipazar.acstre.com  
E-mail: npazar@icon.bg  
novipazar@novipazar.bg

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

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР. НОВИ ПАЗАР



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Приемане на решение за продажба на общинско дворно място с площ 537,00 кв.м. съставляващо ПИ 52009.502.480 по КККР на гр. Нови пазар, находящо се на ул. „Христо Ботев“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Община Нови пазар е собственик на празно дворно място с площ от 537,00 кв.м. (петстотин тридесет и седем квадратни метра), съставляващо поземлен имот с идентификатор 52009.502.480 по КККР на гр. Нови пазар, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване”, а по регулационния план на града - УПИ IX от кв. 30<sup>A</sup>.

### Характеристика на имота:

Поземлен имот с идентификатор 52009.502.480 с площ от 537,00 кв.м. (петстотин тридесет и седем квадратни метра), частна общинска собственост, отреден за нискоетажно жилищно строителство.

Данъчната оценка на имота е в размер на 4618,20 лв. (четири хиляди шестстотин и осемнадесет лева и двадесет стотинки).

За имота е възложена и изготвена експертна оценка, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост на описания по-горе недвижим имот. Същата е определена в размер на 8 060,00 лв. (осем хиляди и шестдесет лева).

### Причини за разпореждане с имота:

Заявено желание от потенциален купувач и постъпване на средства в бюджета на Община Нови пазар.

Начин за разпореждане с имота: Провеждане на процедура по реда на глава V от Наредба за общинската собственост – публичен търг с явно наддаване.

Предвид гореизложеното и в съответствие с Програмата, приета с Ваше Решение № 32-5/30.01.2020 год., предлагам на Вашето внимание проект за

**РЕШЕНИЕ :**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 44 и 61, т. 1 от НОС, Общински съвет Нови пазар

**РЕШИ:**

1. Определя общински поземлен имот с идентификатор 52009.502.480 с площ от 537,00 кв.м. (петстотин тридесет и седем квадратни метра), за продажба по реда на глава V от НОС-провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2020 год., приета с Решение № 32-5/30.01.2020 год. на Общински съвет Нови пазар, в частта на имоти, определени за продажба (раздел IV, буква „Б“, точка 3 „Поземлени имоти в регулация“ (приложение 10)

със следния имот: **поземлен имот с идентификатор 52009.502.480 по КККР на Нови пазар, с площ от 537,00 кв.м. (петстотин тридесет и седем квадратни метра)**

3. Приема начална тръжна цена за продажба на имота в размер на 8 060,00 лв. (осем хиляди и шестдесет лева).

4. Възлага на кмета на община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имота.

**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
*Кмет на Община Нови пазар*



съгласувал:

Калоян Хинчев, секретар на община Нови пазар

проверил:

Борислав Георгиев, гл. юрисконсулт

изготвил:

Аян Мехмедов, специалист „ОС“

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.502.480 с  
площ 537 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар,  
собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: ноември 2020 г.

## ДОКЛАД

### I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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

### II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

#### 2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот с идентификатор 52009.502.480 с площ 537 кв.м, собственост на Община Нови пазар, вид територия – урбанизирана, с предназначение – обществено обслужващи дейности, с НТП - ниско застрояване, по КК и КР на град Нови пазар. Имотът е с правилна форма – четириъгълник, с лице към улица, незастроен, равнинен, на ул. „Христо ботев“. Имотът представлява УПИ IX в кв. 30А по плана на града.

Данни по КК и КР:

Поземлен имот 52009.502.480, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ХРИСТО БОТЕВ, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 537 кв. м, квартал 30 А, парцел IX - общ., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

#### 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 пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

#### 2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

#### 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 – петоъгълник, равнинен, с лице към улица.
- ⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

- ⇒ Пазарен подход.
- ⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

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

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

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

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

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими 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	537
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	15
Пазарна корекция	%	0
Пазарна корекция	лв	0
Пазарна стойност за кв.м	лв	15,0
Пазарна стойност за имота	лв	8055

### 3.2. Заключение за стойността на обекта

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

**8 060 лв (осем хиляди и шестдесетлева).**

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 - ноември 2020 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

<https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=3&slink=4pel4n&f1=1>



**14 000 лв.**

**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

300 кв.м, Добруджански, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в т...  
тел.: 0886075770

[Повече детайли и 11 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



17 950 лв.

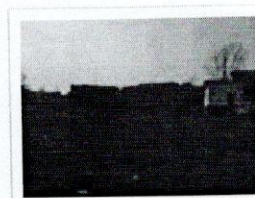
**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен)  
продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.:  
0886075770



[Повече детайли и 8 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



49 000 EUR

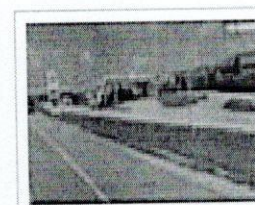
**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

5480 кв.м, Регулация, ДИРЕКТНО ОТ СОБСТВЕНИК! Местонахождението на имота е в  
промишлената зона на гр. Нови пазар, на о ..., тел.: 02 4641246



[Повече детайли и 3 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



200 000 лв.

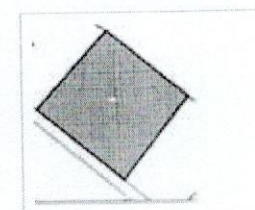
**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

5750 кв.м, Ток, Вода, Парцел с площ 5750кв.м. Граница с бензиностанция 'SHELL' на  
АМ - 'Хемус' в посока Варна - София. Лиц ..., тел.: 0878 413 989



[Повече детайли и 3 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



128 000 EUR

**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

13000 кв.м, Регулация, Продава се парцел, намиращ се в урбанизирана територия с  
площ 13 дка и начин на трайно ползване: за ..., тел.: 0899934100



[Повече детайли](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)





# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:  
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ 2823-2788

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № ..... 2823 ..... от ..... 26-10-2020 г.

Акт № 61 том 10 дело № 1547 ..... г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2786

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2786  
Досие 2786



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.10.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място от 537.00 кв.м. /петстотин тридесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.502.480, ул. ХРИСТО БОТЕВ
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.502.473, 52009.502.481, 52009.502.476, 52009.502.475, 52009.502.474
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4618.20 лв/четири хиляди шестстотин и осемнадесет лева и двадесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1087 / 21.04.2006 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 ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ	
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 № 15-1045280-08.11.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.502.480**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **05.11.2020 г.**

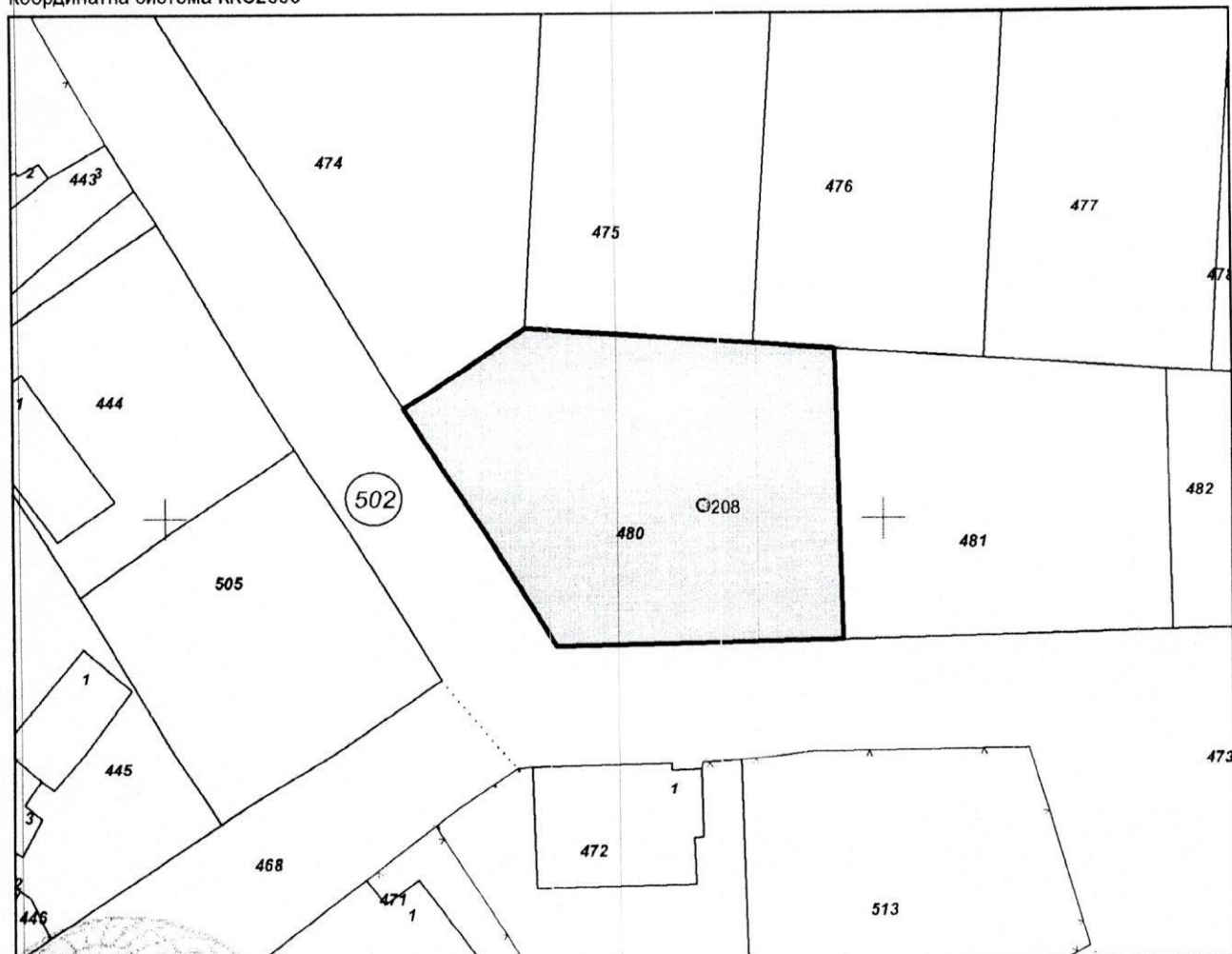
Адрес на поземления имот: гр. **Нови пазар**, п.к. **9900**, ул. **ХРИСТО БОТЕВ**

Площ: **537 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система **ККС2005**



М 1:500

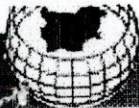
Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: квартал: **30 А**, парцел: **IX - общ.**

Скица № 15  
заявление с

0 г. издадена въз основа на  
**99-04.11.2020 г.**

**ИВАНОВ ОЗЛ** Нови пазар



Съседи: 52009.502.473, 52009.502.481, 52009.502.476, 52009.502.475, 52009.502.474

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост (дв.вх.№2778) № 61 том 10 рег. 2823 дело 1240 от 26.10.2020г., 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 № 15-1045280-08.11.2020 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-516799-04.11.2020 г.

ЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар