



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: [nipazar@icon.bg](mailto:nipazar@icon.bg)

[novipazar@novipazar.bg](mailto: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 общински поземлен имот с площ 3000,00 кв.м. съставляващо ПИ 52009.504.293 по КККР на гр. Нови пазар, находящо се на ул. „3-та Промишлена“ №9.

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

Община Нови пазар е собственик на празно дворно място с площ от 3000,00 кв.м. (три хиляди квадратни метра), съставляващо поземлен имот с идентификатор 52009.504.293 по КККР на гр. Нови пазар, с начин на трайно ползване „за друг вид производствен, складов обект“.

**Характеристика на имота:**

Поземлен имот с идентификатор 52009.504.293 с площ от 3000,00 кв.м. (три хиляди квадратни метра), частна общинска собственост, отреден за друг вид производствен, складов обект.

Данъчната оценка на имота е в размер на 15619,50 лв. (петнадесет хиляди шестстотин и деветнадесет лева, петдесет 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 45 300,00 лв. (четиридесет и пет хиляди и триста 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 52009.504.293 с площ от 3000,00 кв.м. (три хиляди 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 52009.504.293 по КККР на Нови пазар, с площ от 3000,00 кв.м. (три хиляди квадратни метра)**

3. Приема начална тръжна цена за продажба на имота в размер на 45 300,00 лв. (четиридесет и пет хиляди и триста 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“



# 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 № 15-1125030-02.12.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.504.293

р. 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:

**има данни за изменение**

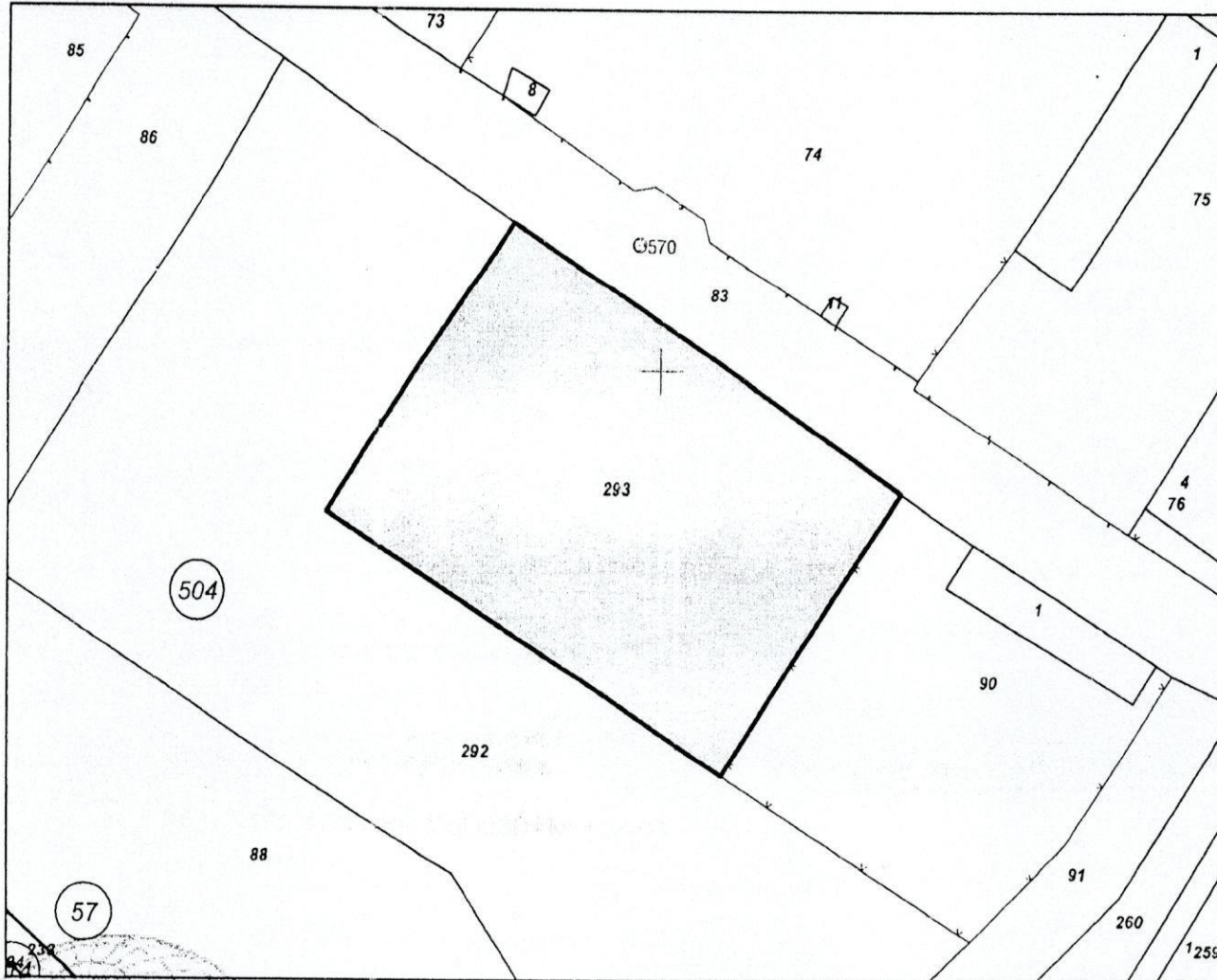
адрес на поземления имот: гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. 3-та ПРОМИШЛЕНА № 9

Площ: **3000 кв. м**

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

начин на трайно ползване: **За друг вид производствен, складов обект**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: 52009.504.89

номер по предходен план: квартал: 160, парцел: XXVIII-504.293

Скица № 15-1125030-02.12.2020 г. издадена въз основа на  
явление с вх.оп.№ 01-562028-02.12.2020 г.

Подписан с квалифициран електронен печат: АГЕНЦИЯ ПО  
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР  
DN: O=D:26397-NTRBG-130362903, OU=AGENTSIA PO GEODEZIA,  
KARTOGRAFIJA I KADASTAR, L=Shum, C=BG, CN=AGENTSIA PO  
GEODEZIA, KARTOGRAFIJA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca

ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар





# ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001266/02.12.2020

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

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

0 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор:  
52009.504.293 площ земя: 3000.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
10	Земя	152009.504.293
Описание:		
Общо кв./м.		
3000.00		

Данъчна оценка към дата: 02.12.2020

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:  
за целия имот: 15619.50  
/петнадесет хиляди шестстотин и деветнадесет лева и петдесет стотинки/  
За собственика: 15619.50  
/петнадесет хиляди шестстотин и деветнадесет лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
10	Земя	11.0000	15619.50	15619.50	3000.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2020, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.  
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

0/Земя

Вид/ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ/ 000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	11.0000	15619.50

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





# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ 209-3242

Служба по вписванията: 19-12-2020

Вх. Рег. № 3361 от 2020 г.

Акт № 165 том 11 лев м 1405 Г.

СЪД

ИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

✓ /име и фамилия/

АКТ № 2788

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър  
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.12.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал..2 от ЗСС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	НТП "За друг вид производствен, складов обект" от 3000 кв.м. /три хиляди кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.504.293
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.504.292, 52009.504.90, 52009.504.83
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	15619.50 лв/петнадесет хиляди шестстотин и деветнадесет лева и петдесет стотинки/



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

няма

8. НОМЕР И ДАТА НА  
СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО  
АКТОВЕ

АОС № 588 / 26.07.2004 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 Спец  
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ



# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.504.293 с  
площ 3000 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: декември 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.

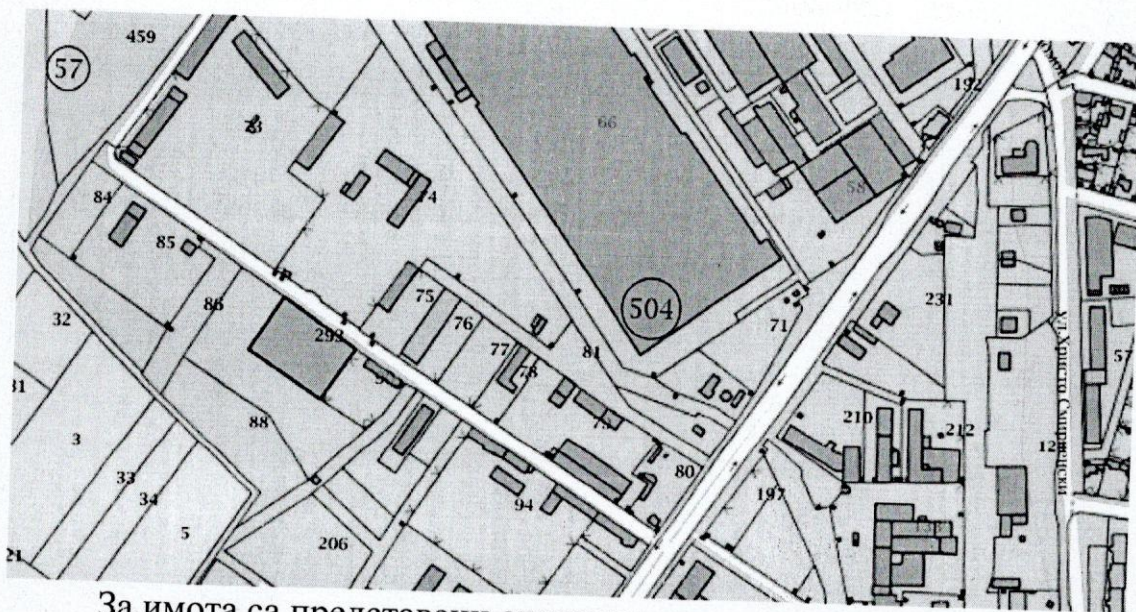
### II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

#### 2.1. Обект на оценката.

Терен за с НТП – за друг вид производствен складов обект, с плжоц 3000 кв.м, представляващ парцел XXVIII-504.293 в кв. 160 по пална на град Нови пазар.

Поземлен имот 52009.504.293, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. 3-та ПРОМИШЛЕНА № 9, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 3000 кв. м, квартал 160, парцел XXVIII-504.293, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Местоположение на имота:



За имота са представени следните документи:

- АОС 2788/03.12.2020 г.;
- Скица № 15-1125030 от 02.12.2020 г.

Теренът е без застрояване, граничи с улица. В близост до имота има изградена техническа инфраструктура.



## 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.

## 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, сертификат № 100100572 от 14.12.2009 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 – четириъгълник, 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 посредственото сравнение / 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 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	3000
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	15,1
Пазарна корекция	%	0
Пазарна корекция	лв	0
Пазарна стойност за кв.м	лв	15,1
Пазарна стойност за имота	лв	45300

### 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:

**45 300 лв ( четиридесет и пет хиляди и триста 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 - декември 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 )