



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 общински поземлен имот с площ 1141,00 кв.м. съставляващ ПИ 52009.501.398 по КККР на гр. Нови пазар, находящ се на ул. „Плиска“

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

Община Нови пазар е собственик на празно дворно място с площ от 1141,00 кв.м. (хиляда сто четиридесет и един квадратни метра), съставляващо поземлен имот с идентификатор 52009.501.398 по КККР на гр. Нови пазар, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м.)”.

Характеристика на имота:

Поземлен имот с идентификатор 52009.501.398 с площ от 1141,00 кв.м. (хиляда сто четиридесет и един квадратни метра), частна общинска собственост, отреден за жилищно строителство.

Данъчната оценка на имота е в размер на 7045,70 лв. (седем хиляди четиридесет и пет лева и седемдесет стотинки).

За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2822 от 23.06.2021 год.

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 11 410,00 лв. (единадесет хиляди четиристотин и десет лева) без ДДС.

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, предлагам на Вашето внимание проект за

РЕШЕНИЕ :

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

РЕШИ:

1. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2021 год., приета с Решение № 199-20/28.01.2021 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 52009.501.398 по КККР на Нови пазар, с площ от 1141,00 кв.м. (хиляда сто четиридесет и един квадратни метра)**

2. Дава съгласие за продажба на общински поземлен имот с идентификатор 52009.501.398 с площ от 1141,00 кв.м. (хиляда сто четиридесет и един квадратни метра), по реда на глава V от НОС- провеждане на публичен търг с явно наддаване

3. Определя начална тръжна цена за продажба на имота в размер на 11 410,00 лв. (единадесет хиляди четиристотини десет лева) без ДДС.

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

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Кмет на Община Нови пазар



Съседри: 52009.501.403, 52009.501.402, 52009.501.401, 52009.501.400, 52009.501.399, 52009.501.396,
52009.501.397, 52009.501.485 стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 560 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 111 том 10 рег. 2786 дело 2081 от 22.08.2007г., издаден от
СПУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

Ид. част 640 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 110 том 10 рег. 2785 дело 2080 от 22.08.2007г., издаден от
СПУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

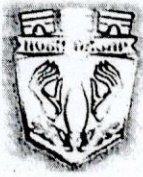
Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица № 15-554958-26.05.2021 г. издадена въз основа на
заявление с номер № 04-280004-26.05.2021 г.

ОЗЛ Нови пазар



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0000673/23.06.2021

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:

ул. ПЛИСКА / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 52009.501.398 площ земя: 1141.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.501.398
Описание:		
	Общо кв./м.	
	1141.00	

Данъчна оценка към дата: 23.06.2021

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 7045.70
/седем хиляди четиридесет и пет лева и седемдесет стотинки/
За собственика: 7045.70
/седем хиляди четиридесет и пет лева и седемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	7045.70	7045.70	1141.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2021, 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
СОВ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	7045.70

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.501.398 с
площ 1141 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар,
собственост на Община Нови пазар,
ул. „Плиска“

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: юли 2021 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

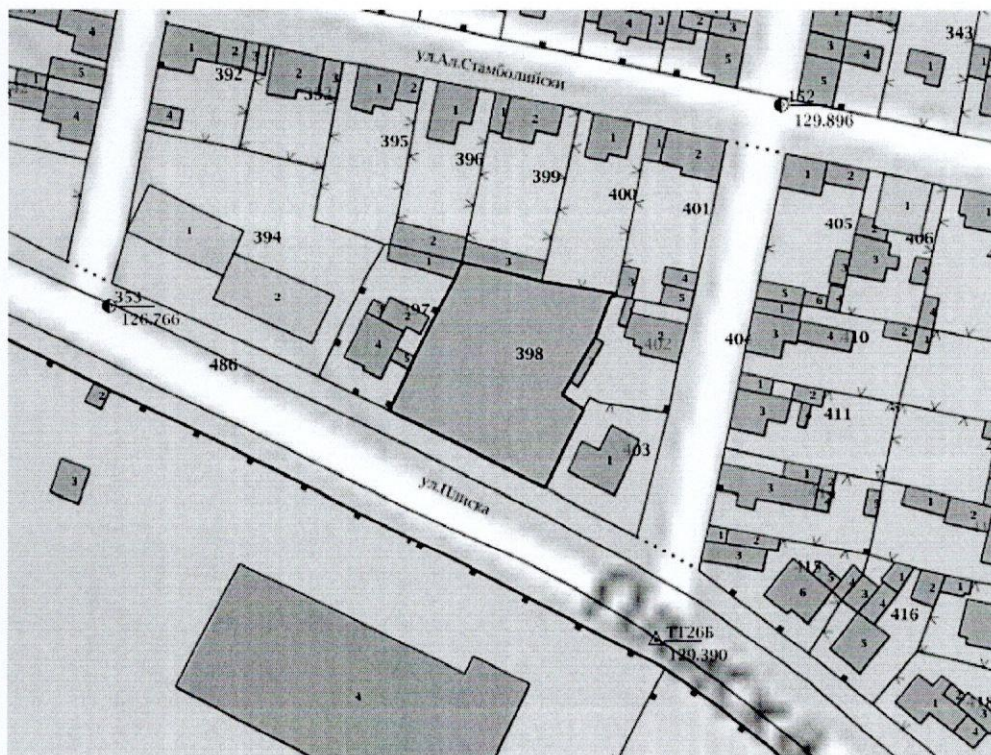
Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност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

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.501.398, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ПЛИСКА, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1141 кв. м, квартал 1, парцел XXXI - КОО, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

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 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, маломерен, незастроен, с лице към улица, в добро състояние, за ниско застрояване.
- ⇒ 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 ползност 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:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	1141
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	11410

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 410 лв (единадесет хиляди четиристотин и десет 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 - юли 2021 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/pcqj/imot.cgi?act=3&slink=4pel4n&f1=1>

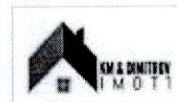
Назад **1** Напред



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 г ..., 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 къща ..., тел.: 0886075770



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

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



49 000 EUR

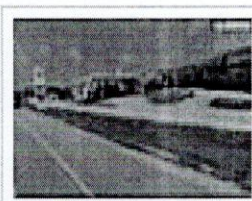
Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

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.

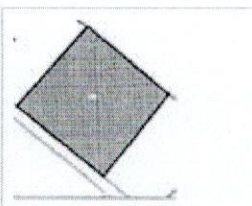
Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

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](#)

