



REPUBLIC OF BULGARIA  
NOVI PAZAR MUNICIPALITY  
Mayor's phone: +359 + 0537/23466  
Fax: +359 + 0537 / 2 40 10  
http://novipazar.acstre.com  
E-mail: npazar@icon.bg  
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР  
КМЕТ телефон: +359 + 0537/23466  
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

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
ГР. НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНА Нови пазар  
Изм. № 08-01-168  
13.12.2021 г.  
П.К. 9900

ОБЩНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР  
Вх. № 00-20227  
13.12.2021 г.  
П.К. 9900

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Вземане на решение за прекратяване на съсобственост между Община Нови пазар и „ФАР“ АД, гр. Бургас върху УПИ XXII-289/кв. 161 по регулационния план на гр. Нови пазар, чрез продажба на частта на общината.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Нови пазар е заявено искане от „ФАР“ АД, гр. Бургас, за прекратяване на съсобствеността в УПИ XXII от кв. 161 по регулационния план на гр. Нови пазар.

„ФАР“ АД, гр. Бургас  
на нотариален акт \_\_\_\_\_ веник, по силата  
цело \_\_\_\_\_ год., вписан в  
Служба по вписванията № \_\_\_\_\_ кт № 84, том  
5, дело № 794/15, на ПИ 52009.504.203 по КККР на гр. Нови пазар, за който по регулационния план на гр. Нови пазар е отреден УПИ XXII в кв. 161.

След проведена процедура по Закона за устройство на територията, със заповед № 725/10.07.2020 год. на кмета на общината, е одобрено изменение на подробния устройствен план – план за регулация (ПУП-ПР) на УПИ XXII в кв. 161 по регулационния план на гр. Нови пазар. При така одобреното изменение, по отношение на регулацията една от промените е, че в УПИ XXII-289 възниква съсобственост между „ФАР“ АД и Община Нови пазар, изразяваща се в следното:

- площта на УПИ XXII-289, съгласно одобрената регулационна промяна е 6744 кв.м.

- площта на ПИ 52009.504.203 по КККР на гр. Нови пазар, собственост на „ФАР“ АД, който преди промяната е образувал УПИ XXII е 6677 кв.м.

- разликата от 67 кв.м., образувала се след регулационната промяна е собственост на Община Нови пазар

т.е. по силата на действащата регулация възникналата съсобственост между Община Нови пазар и „ФАР“ АД, гр. Бургас е съответно 67/6744 ид.ч. и 6677/6744 ид.ч. от УПИ XXII-289/кв. 161 по регулационния план на гр. Нови пазар.



Изработеният проект за промяна на кадастралната карта предвижда новообразуваните ПИ да са с идентификатори ПИ 52009.504.286 и за 52009.504.288 и площи съответно 15 кв.м. и 52 кв.м. За нововъзникналата собственост на Община Нови пазар са съставени Актове за частна общинска собственост №№ 2837 и 2838/01.12.2021 год.

Дружеството желае да бъде прекратена тази съсобственост. При тази фактическа обстановка е възможно чрез провеждане на процедура по прекратяване на собствеността чрез продажба на частта на общината, 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

120,00 лв. (сто и двадесет лева) е пазарната стойност, която би могла да се използва като стойност за бъдеща продажба на ПИ 52009.504.286 по КККР на гр. Нови пазар, с площ 15 кв.м.

416,00 лв. (четиристотин и шестнадесет лева) е пазарната стойност, която би могла да се използва като стойност за бъдеща продажба на ПИ 52009.504.288 по КККР на гр. Нови пазар, с площ 52 кв.м.

Данъчната оценка на гореописаните общински недвижими имоти е определена както следва:

97,50 лв. (деветдесет и седем лева и петдесет стотинки) за ПИ 52009.504.286 по КККР на гр. Нови пазар, с площ 15 кв.м.

338,00 лв. (триста тридесет и осем лева) за ПИ 52009.504.288 по КККР на гр. Нови пазар, с площ 52 кв.м.

Новообразуваните поземлени имоти – общинска собственост са маломерни и предвид размера, местоположението и предназначението им не са атрактивни и считам, че може да се удовлетвори искането на заявителя и се пристъпи към продажба на частта на общината, с което ще се прекрати собствеността върху УПИ ХХП-289/кв. 161 по регулационния план на гр. Нови пазар.

В Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2021 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“ е отразено намерението на Община Нови пазар за разпореждане с имоти, при провеждане на процедура по прекратяване на съсобственост, при постъпване на заявление.

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

#### **РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, т. 2, чл. 36, ал. 1, т. 2, ал. 2 и 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 Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2021 год., приета с Решение № 199-20/28.01.2021 год. на Общински съвет, в частта с имоти, които общината има намерение да продаде – раздел IV,



буква „Б“, 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 следните имоти:

1.1. **поземлен имот 52009.504.286 по КKKP на гр. Нови пазар, с площ от 15 кв.м., урбанизирана територия, НТП: „за друг вид производствен, складов обект“;**

1.2. **поземлен имот 52009.504.288 по КKKP на гр. Нови пазар, с площ от 52 кв.м. урбанизирана територия, НТП: „за друг вид производствен, складов обект“;**

2. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община Нови пазар и „ФАР“ АД, гр. Бургас, върху УПИ XXII-289/кв. 161 по регулационния план на гр. Нови пазар, чрез продажба на частта на общината, представляваща:

2.1. **поземлен имот**

по КKKP на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД-18-18/25.03.2010 год. на Изпълнителния директор на АГКК София, граници: 52009.504.201, 52009.504.285, 52009.504.288 и 52009.504.203, с площ от 15 кв.м. (петнадесет квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, част от УПИ XXII-289/кв. 161 по регулационния план на гр. Нови пазар, образуван след изменение на ПУП-ПР, одобрен със заповед № 725/10.07.2020 год. на кмета на Община Нови пазар;

2.2. **поземлен имот 52009.504.288** (петдесет и две хиляди и девет точка петстотин и четири точка двеста осемдесет и осем) по КKKP на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД-18-18/25.03.2010 год. на Изпълнителния директор на АГКК София, граници: 52009.504.286, 52009.504.287 и 52009.504.203, с площ от 52 кв.м. (петдесет и два квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, част от УПИ XXII-289/кв. 161 по регулационния план на гр. Нови пазар, образуван след изменение на ПУП-ПР, одобрен със заповед № 725/10.07.2020 год. на кмета на Община Нови пазар.

3. Определя **536,00 лв.** (петстотин тридесет и шест лева), без ДДС, като цена за продажба на недвижимите имоти предмет на разпореждането, въз основа на пазарни оценки изготвени от лицензиран оценител, която към м. декември 2021 год. е 536,00 лв. и включва:

- цена за продажба на ПИ 52009.504.286 - 120,00 лв., без ДДС
- цена за продажба на ПИ 52009.504.288 - 416,00 лв., без ДДС

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.

**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
Кмет на Община Нови

проверил: Йордан Миленов – юрист и ПИ

изготвил: Петранка Валентинова, началник отдел „I





# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ *ЛВР-3672*

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № *3710* от *07-12-2021* г.

Акт № *4* том *12* лепенка № *1694* г.

СЪДИЯ ПО

.....  
/1

АКТ № 2837

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2837

Досие 2837



|                                                                 |                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 01.12.2021 г.                                                                                                                                                                                 |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ                                             | чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост                                                                                                                                           |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА                                      | урбанизирана територия с НТП "За др. вид производствен, складов обект" от 15 кв.м. /петнадесет кв.м. /                                                                                        |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА                                     | Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.504.286 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА                                             | 52009.504.201, 52009.504.288, 52009.504.287, 52009.504.203, 52009.504.285                                                                                                                     |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 97.50 лв/деветдесет и седем лева и петдесет стотинки/                                                                                                                                         |



|                                                                                                                            |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                                           | няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА<br>СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО<br>АКТОВЕ                                                                        | няма |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:<br>Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС. |      |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ Специалист "Общи<br>собственост"                                                |      |
| 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 - ПРОЕКТ**  
**№ 15-1295127-29.11.2021 г.**

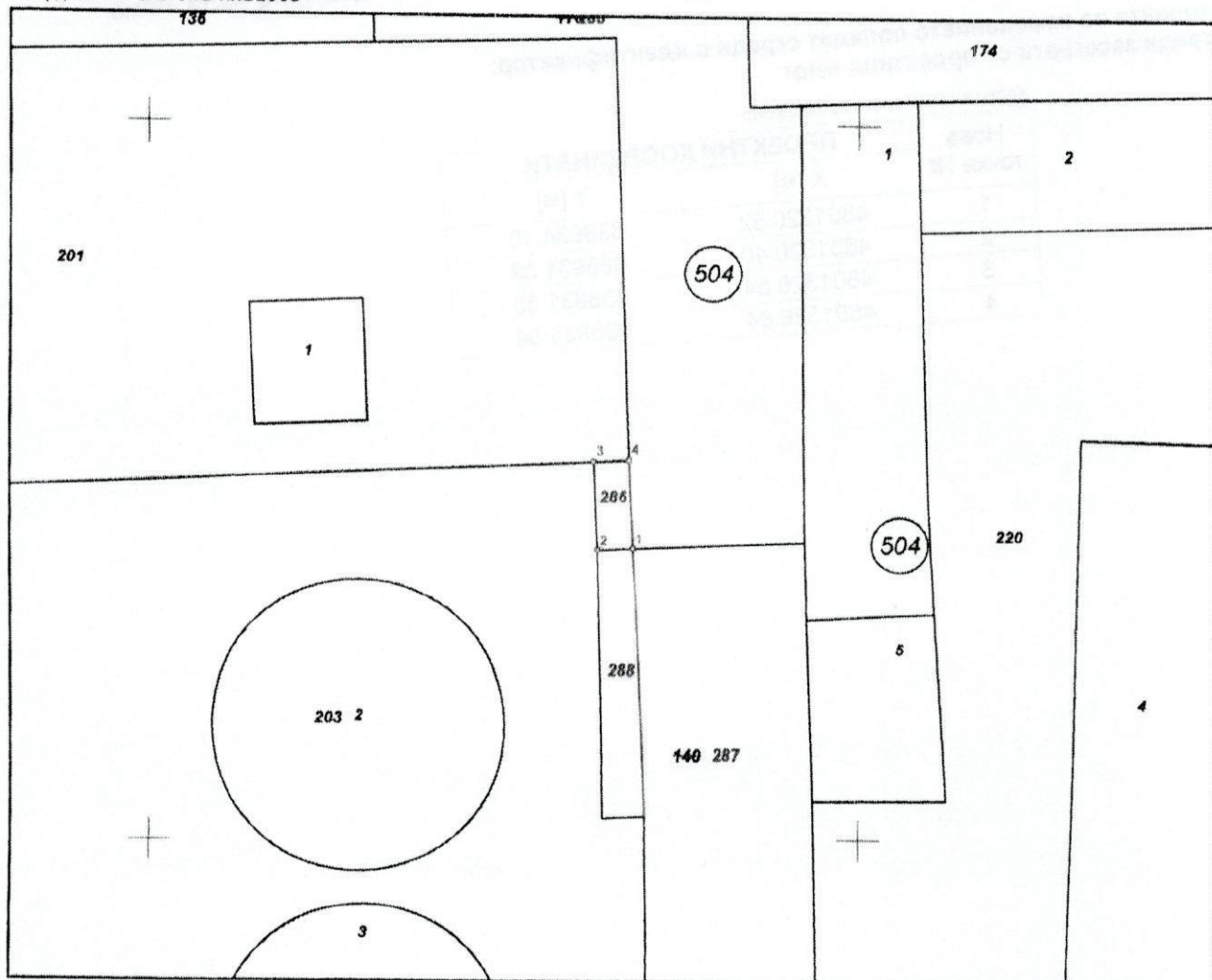
за проектен имот с идентификатор **52009.504.286**

от проект ...

постъпил в СГКК ГР. ШУМЕН по заявление 01-506126-08.11.2019 г. от "ФАР" АД

Проектът изменя кадастралната карта на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**  
одобрена със заповед **Заповед: № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица-пр  
заявлени  
Изработи

1.2021 г. издадена въз основа на  
7-18.11.2021 г.

ИСИЛЕВ/





## 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 - ПРОЕКТ № 15-1295023-29.11.2021 г.

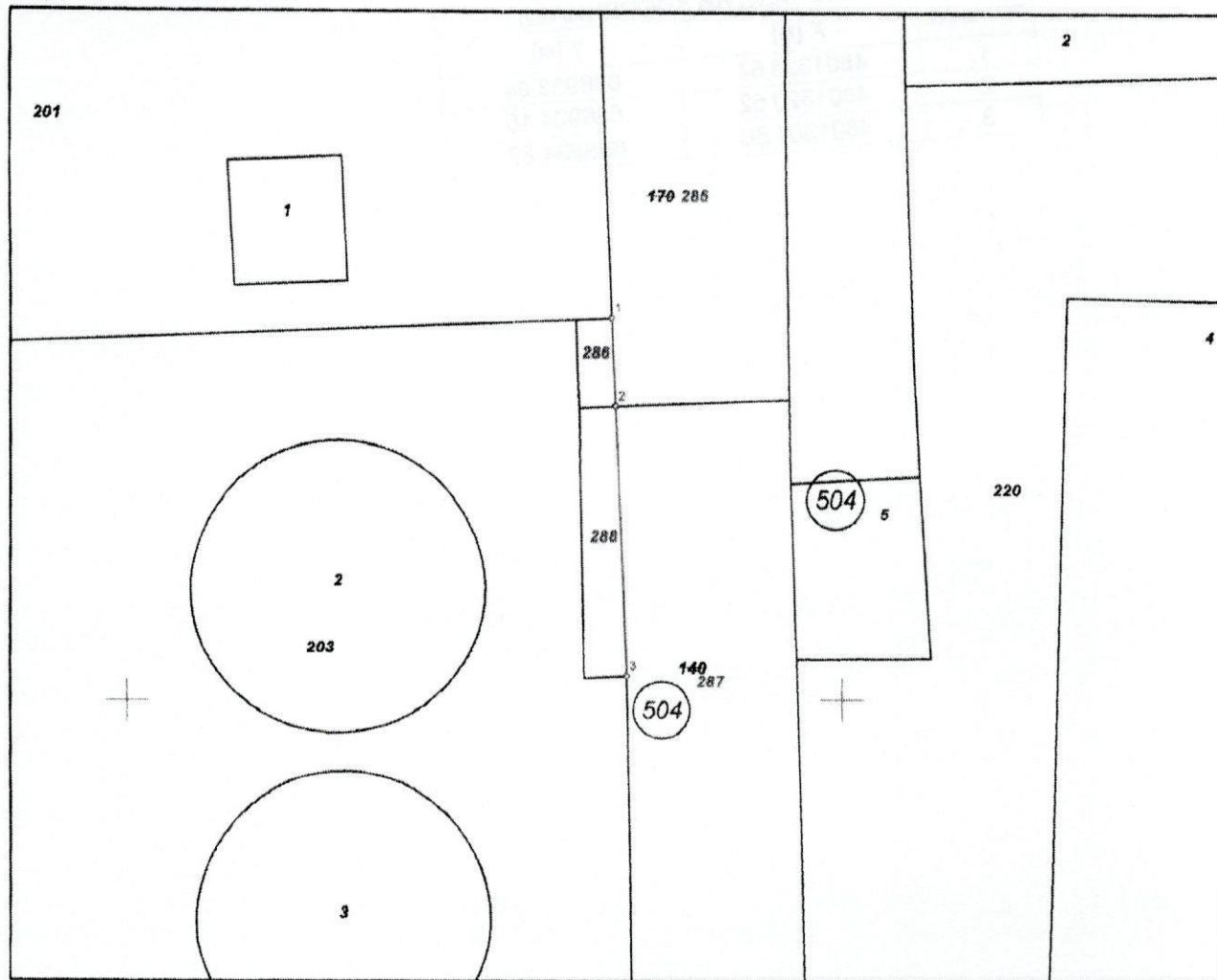
за разделяне(делба) на поземлен имот с идентификатор: 52009.504.170

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

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица-проект  
заявление с  
Изработил:

11.2021 г. издадена въз основа на  
17-18.11.2021 г.





## ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001305/01.12.2021

### УДОСТОВЕРЕНИЕ 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

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, у

Адрес на имота:

0 / гр. НОВИ ПАЗАР

52009.504.286 площ 15.00 кв./м.

идентификатор адрес: идентификатор:

Имот представляващ:

| Номер     | Обект       | Идентификатор |
|-----------|-------------|---------------|
| 10        | Земя        | 52009.504.286 |
| Описание: |             |               |
|           | Общо кв./м. |               |
|           | 15.00       |               |

Данъчна оценка към дата: 01.12.2021

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:  
за целия имот: 97.50  
/деветдесет и седем лева и петдесет стотинки/  
За собственика: 97.50  
/деветдесет и седем лева и петдесет стотинки/

| No | Обект | Ид.ч.  | ДО/ид.ч. | ДО    | кв./м. |
|----|-------|--------|----------|-------|--------|
| 10 | Земя  | 1.0000 | 97.50    | 97.50 | 15.00  |

Данъчната оценка важи до 31.12.2021, 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 |
|-----|-----------|------------|--------|-----------|
| СОБ |           | ВИ ПАЗАР   | 1.0000 | 97.50     |

ОБЩИНА НОВИ П

ственик 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 52009.504.286 с  
площ 15 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар,  
собственост на Община Нови пазар,

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: декември 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 52009.504.286, с площ 15 кв.м, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, ид  
собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, ппн – за  
производствен, складов обект.

Имотът е незастроен, с правилна форма, равнинен.

Данни за имота: Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.504.286 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК.

Граници на имота: 52009.504.201, 52009.504.288, 52009.504.287, 52009.504.203, 52009.504.285.

Данъчна оценка: 97.50 лв/деветдесет и седем лева и петдесет стотинки/.

#### 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. Симео 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 – сертификата 6.08.2011 г.

#### 2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания имот.

Независим оценител Симеон

уцаро



### 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, незастроен, с лице към улица, в добро състояние, за производствен, складов обект.

⇒ 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:

| N  | Наименование                                 | Мярка | Стойност |
|----|----------------------------------------------|-------|----------|
| 1  | Обща площ                                    | кв.м  | 15       |
| 6  | Средна стойност на земята за кв.м по аналози | лв    | 8        |
| 7  | Пазарна корекция                             | %     | 0        |
| 8  | Пазарна корекция                             | лв    | 0        |
| 9  | Пазарна стойност за кв.м                     | лв    | 8,0      |
| 10 | Пазарна стойност за имота                    | лв    | 120      |

3.2. Заключение за стойността на обекта  
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

**120 лв (сто и двадесет 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 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.

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и стандартите за оценка.

Независим оценител:

....

)

Независим оценител Симеон (

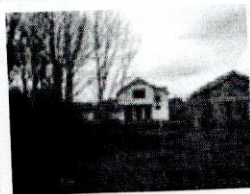
уцаров, GSM



## Пазарни аналози

<https://www.imot.bg/cgi/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 Објавата](#) ☐



**17 950 лв.**

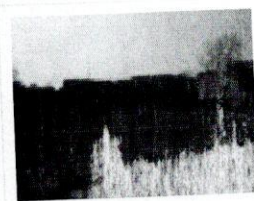
**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

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 Објавата](#) ☐



**49 000 EUR**

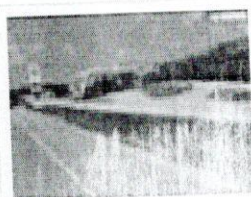
**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

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 Објавата](#) ☐



**200 000 лв.**

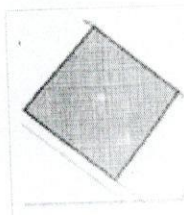
**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

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 Објавата](#) ☐



**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 Објавата](#) ☐

Независим оценител Симеон

Юцаров, GSM





# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпи

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ 2009-3641

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № ....

Акт № .....тс

СЪДИЯ П.

2021 г.

ИТА:

АКТ № 2838

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2838

Досие 2838



|                                                                 |                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                            | 01.12.2021 г.                                                                                                                                                                                 |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ                                             | чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост                                                                                                                                           |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА                                      | Урбанизирана територия с НТП "За др. вид производствен, складов обект" от 52 кв.м. /петдесет и два кв.м. /                                                                                    |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА                                     | Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.504.288 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА                                             | 52009.504.287, 52009.504.286, 52009.504.203, 52009.504.285                                                                                                                                    |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 338.00 лв/триста тридесет и осем лева/                                                                                                                                                        |



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

няма

8. НОМЕР И ДАТА НА  
СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО  
АКТОВЕ

няма

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 Специалист "Общественост"

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 - ПРОЕКТ № 15-1295134-29.11.2021 г.

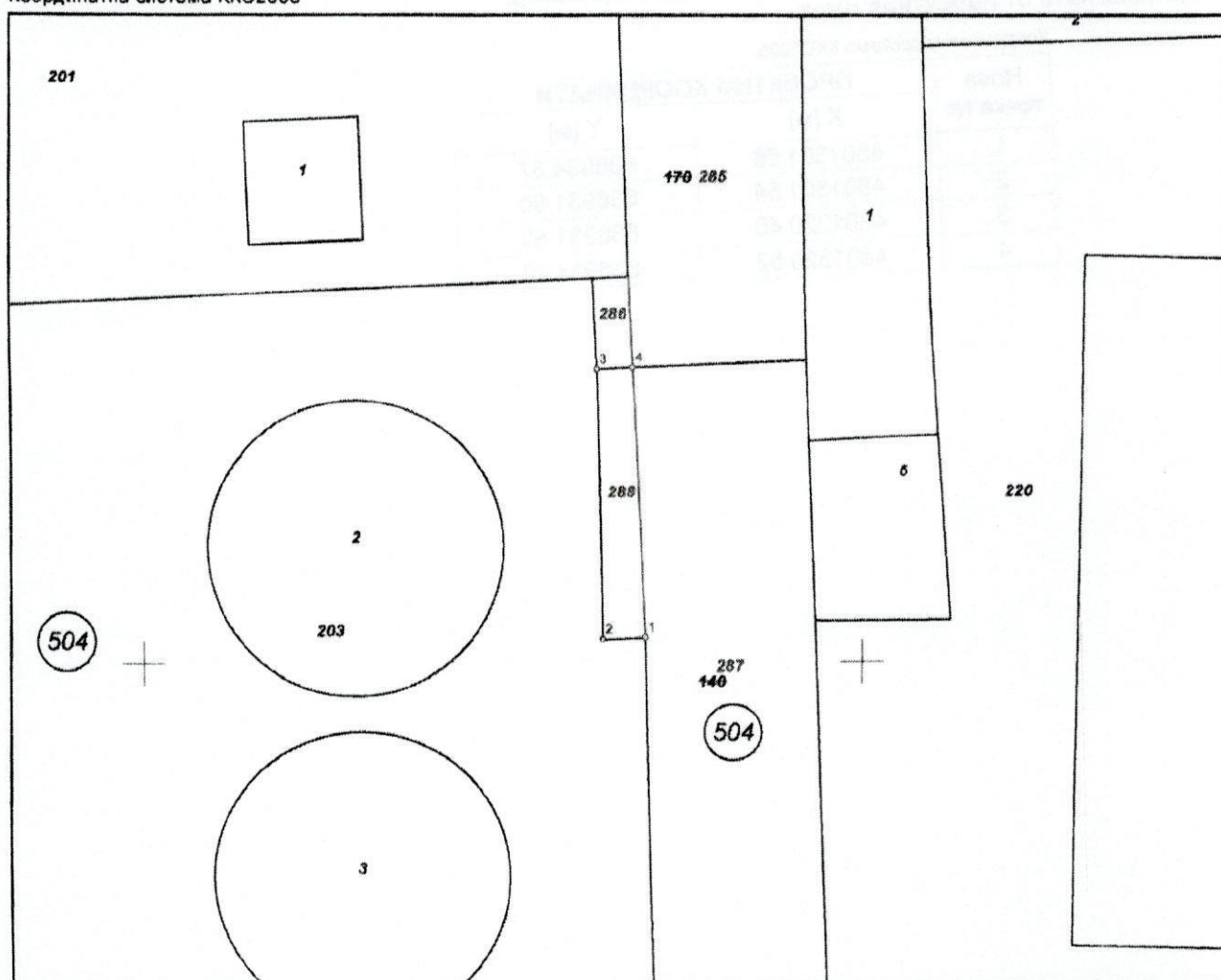
за проектен имот с идентификатор **52009.504.288**

от проект ...

постъпил в СГКК ГР. ШУМЕН по заявление 01-506126-08.11.2019 г. от "ФАР" АД

Проектът изменя кадастралната карта на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен  
одобрена със заповед **Заповед: № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Координатна система ККС2005



М 1:500



Скица-т  
заявлен  
Израбо

11.2021 г. издадена въз основа на  
37-18.11.2021 г.

в/





## 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 - ПРОЕКТ № 15-1295068-29.11.2021 г.

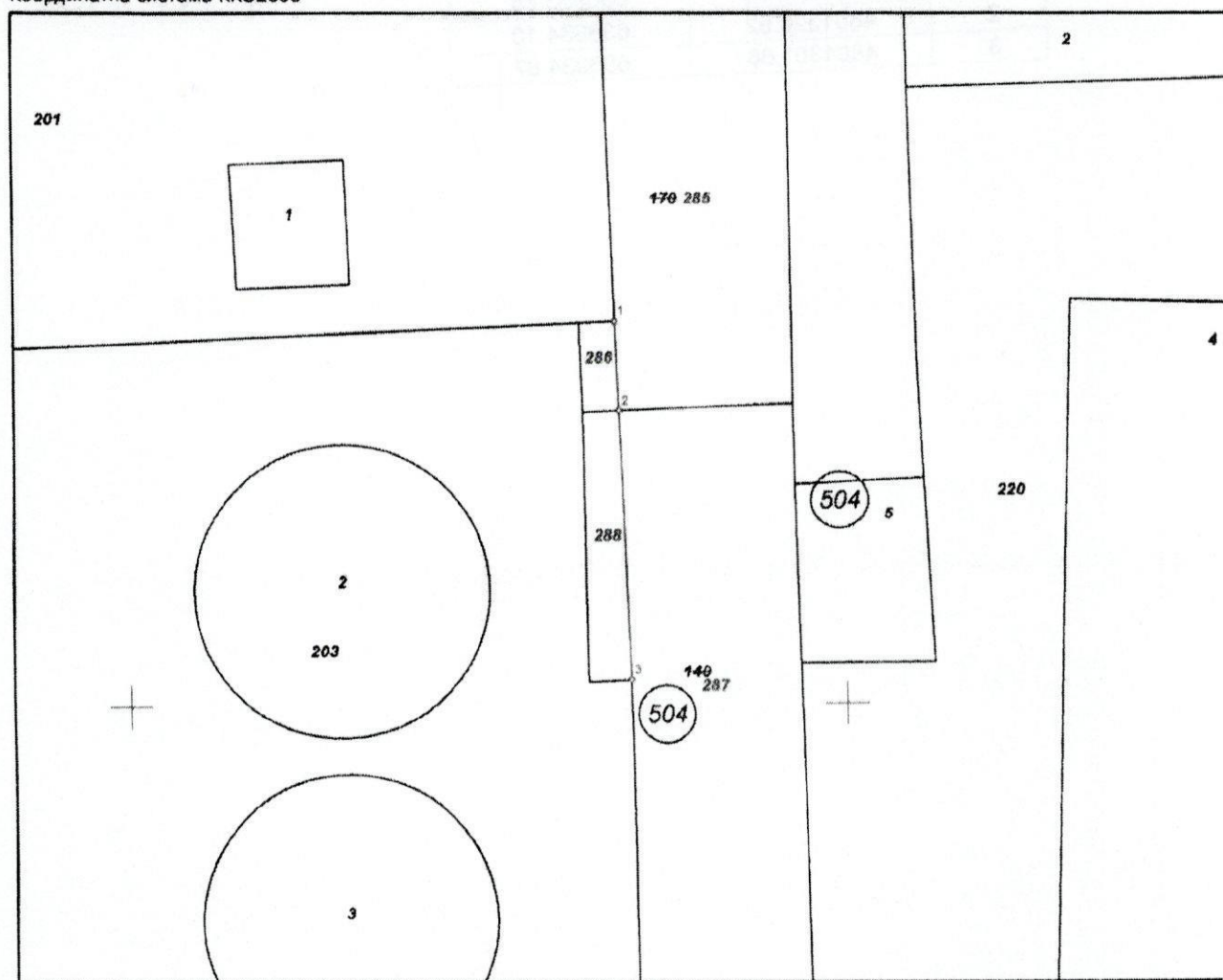
за разделяне(делба) на поземлен имот с идентификатор: **52009.504.140**

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

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица-проект № 15-1295068-29.11.2021 г. издадена въз основа на  
заявлени  
Изработи  
437-18.11.2021 г.





## ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДОО01306/01.12.2021

### 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

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Адрес на имота:

0 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор:  
52009.504.288 площ земя: 52.00кв./м.

Имот представляващ:

| Номер       | Обект | Идентификатор |
|-------------|-------|---------------|
| 0           | Земя  | 52009.504.288 |
| Описание:   |       |               |
| Общо кв./м. |       |               |
| 52.00       |       |               |

Данъчна оценка към дата: 01.12.2021

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:  
за целия имот: 338.00  
/триста тридесет и осем лева/  
За собственика: 338.00  
/триста тридесет и осем лева/

| No | Обект | Ид.ч.  | ДО/ид.ч. | ДО     | кв./м. |
|----|-------|--------|----------|--------|--------|
| 0  | Земя  | 1.0000 | 338.00   | 338.00 | 52.00  |

Данъчната оценка важи до 31.12.2021, 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 |
|---------------|---------------|----------------|
| СОБ           | НА НОВИ ПАЗАР | 1.0000  338.00 |

ОБЩИНА НОВИ ПАЗ  
Няма непогасени

- Собственик Партида: 000931575  
ения 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 52009.504.288 с  
площ 15 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар,  
собственост на Община Нови пазар,

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: декември 2021 г.





### 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, незастроен, с лице към улица, в добро състояние, за производствен, складов обект.
- ⇒ 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:

| N  | Наименование                                 | Мярка | Стойност |
|----|----------------------------------------------|-------|----------|
| 1  | Обща площ                                    | кв.м  | 52       |
| 6  | Средна стойност на земята за кв.м по аналози | лв    | 8        |
| 7  | Пазарна корекция                             | %     | 0        |
| 8  | Пазарна корекция                             | лв    | 0        |
| 9  | Пазарна стойност за кв.м                     | лв    | 8,0      |
| 10 | Пазарна стойност за имота                    | лв    | 416      |

3.2. Заключение за стойността на обекта  
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

**416 лв ( четиристотин и шестнадесет 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 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.

ИЗДАНО НА ИМЕНА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Независим оценител:

.....  
( инж. Симеон Куцаров )

Независим оценител Симеон

Куцаров, GS



## Пазарни аналози

<https://www.imot.bg/pcgi/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**

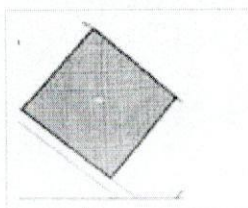
**Продава ПАРЦЕЛ**  
**гр. Нови пазар, област Шумен**

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](#) ☐



Нотариална такса по ЗННД

Удостоверяван материален интерес:

258 36 лв.

Пропорционална: 258 36 лв.

Обикновена: 7 00 лв.

Допълнителна: лв.

Всичко: 265 36 лв.

Сметка № 265 36 от 2015 г.

Ка. № от г.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. № 1632 от 20.04.2015 г.

Акт № 24 том 5 дело № 244 17 г.

Партидна книга: том стр.

№ по имотна партида

Такса за вписване по ЗДТ: 265 36 лв.

Кв. № от

СЪДИЯ ПО ВПИСВАН

## НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Том 5, пер № 2583, дело № 244 от 17

Днес, на 20.04.2015 г. (двадесети април две хиляди и петнадесета година), пред мен, нотариус с регистрационен № 1533, гр. Нови Пазар, в кантората ми, № 20, се свика от една страна: ДИМИТЪР ГЕОРГИЕВ и л. к. № 103795040, изд. на 31.03.2000 г. от МВР – Бургас, от гр. Бургас, ул. „Демокрация“ № 68, вх. Б, ет. 5, в качеството му на УПРАВИТЕЛ на „МАРИНЕР“ ООД, със седалище и адрес на управление: обл. Бургас, общ. Бургас, гр. Бургас 8000, бул. „Булаир“ № 9, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията – ЕИК 20445825, като ПРОДАВАЧ, а от друга страна: ВЕЛИНА ИВЕЛКОВА с ЕГН: [blank], изд. на 06 [blank], от МВР – Бургас, в качеството и на истрационен № 1533 за подписа и регистрационен № 1534, том 1 акт № 50 за удостоверение на съдържание на нотариус Елка Илиева с рег № 207 в НН, район на действие – РС София, на „ФАР“ АД, със седалище и адрес на управление: обл. Бургас, общ. Бургас, гр. Бургас 8000, бул. „Булгария“ № 9, вписано в търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК [blank], като КУПУВАЧ, и след като се уверих в техния самоличност, дееспособност и представителна власт, същите извършиха, че сключват следния договор:-----

„МАРИНЕР“ ООД, чрез представляващия ДИМИТЪР ТОДОРОВ продава на „ФАР“ АД, чрез пълномощника ВЕЛКОВА следния свой собствен недвижим имот:--

ПОЗЕМАЕН ИМОТ с идентификатор [blank] две, нула, нула, девет, точка, пет, нула, четири.



точка два, нула, три). по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/25.03.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед КД-14-27-139/23.04.2012 г. на началник на СГКК - Шумен, с адрес на поземления имот: гр. Нови пазар, п.к. ....

Имотът с площ 6677 кв.м. (шест хиляди шестотин седемдесет и седем квадратни метра, трайно предназначение на територията : Уреженирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, квартал обект при съседи: 52009.504.204, 52009.504.140, 52009.504.170, 52009.504.142, 52009.504.201, съгласно скица на поземлен имот № 15-152714/15.04.2015 г. изд. от СГКК - гр. Шумен, а по Нотариален акт № 96 том V, дело 990/2002 г., вписан в Служба по вписванията - гр. Нови Пазар вх. рег. № 1926/25.10.2002 г., представляващ парцел XXII (двадесет и втори) от квартал 161 (сто шейсет и първи) по плана на град Нови Пазар, целият с площ от 6672 кв.м. (шест хиляди шестотин седемдесет и два) квадратни метра. Имота, предмет на настоящия договор се продава за сумата от 16 000.00 (шестнадесет хиляди лева) без ДДС ..... дружеството - продавач, чрез представяващия **ДИМИТЪР** **ТОДОРОВ** заяви, че цената ще се изплати от КУПУВА... хващане на взаимни задължения в срок до края на месец май 2015г. ....

..... Данъчна оценка на продавания имот е в размер на 33982.60 (тридесет и три хиляди деветстотин осемдесет и два лева и шейсет стотинки) лв. ....

..... Владението на имота ще се предаде днес, след подписване на настоящия нотариален акт. ....

--- 2. ВЗАИМ! **АКОВА**, в качеството си на пълномощник на "ФАР" АД за... асена и купува недвижимия имот, подробно описан в точка първа от настоящия договор за посочената в същата точка сума, която дружеството - купувач ще заплати чрез прихващане на взаимни задължения в срок до края на месец май 2015 г. ....

--- След като се уверих, въз основа на представените ми документи, че продавачът "МАРИНЕР" ООД е собственик на продавания недвижим имот и че са изпълнени особените изисквания на закона, извърших този нотариален акт по молба на страните. Преди изповядване на настоящия договор, страните заявиха, че са посъветвани от нотариуса за извършаната справка относно собствеността в Службата по вписванията при РС - Нови пазар за вписани съдебни оспорвания, ипотеки и вещни тежести, и след като изпълних задълженията си по чл. 23, ал. 1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, изясних волята на страните и фактическото положение, запознах ги ясно и недвусмислено с правните последици от сделката, прочетох акта на страните и след одобрението му се подписа от тях и мен - Нотариуса. ....

--- При извършването на акта се представиха следните документи: удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените



изисквания на закона: -----

1. Нотариален акт за покупко – продажба № 131 от 25.10.2002 г., том VII, рег. № 5165, дело 971/2002 г., вписване в Служба по вписванията – гр. Нови Пазар вх. рег. № 1926/25.10.2002 г., акт № 96 том 5, дело 990/2002г.-----
2. Справка № 15-152714/15.04.2015 г. изд. от СГКК – гр. Шумен -----
3. Удостоверение за данъчна оценка изх. на  
Община Нови Пазар:----- ---
4. Протокол от заседание на СД на "Фар" АД.-----
5. Пълномощно регистрационен № 1533 за удостоверяване на подписа на регистрационен № 1534, том I акт № 50 за удостоверяване на съдържанието на нотариус Елка Илиева с рег. № 207 в НК, район на действие – РС София.
6. Протокол от общо събрание на съдружниците на "Маринер" ООД:-----
7. Декларация по чл. 264, ал. 1 по ДОПК.-----
8. Кв. за влиятелен местен данък по ЗМДТ и за такса вписване по ЗДТ ----

ЗА ПРОДАВАЧ: *А.*

ЗА КУПУВАЧ : ....

*Нотариус*

НОТАРИУС:.



ПРОЕКТ за ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ  
на действащия ПУП-ПР за част от кв. 161  
по плана на гр. Нови пазар,  
одобрен със Заповед № 487/13.11.2001 г.,  
изменен със Заповед № 7/07.01.2002 г.,  
състоящ се в отпадане на ОК 4326 и  
на предвидения обръщач при ОК 4326,  
в съответствие с ПУР по Заповед 487/2001 г.

