



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

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 от 248,00 кв.м. съставляващо ПИ 52009.502.651 по КК и КР на гр. Нови пазар.

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

Община Нови пазар е собственик на празно дворно място с площ от 248,00 кв.м. (двеста четиридесет и осем квадратни метра), съставляващо поземлен имот с идентификатор 52009.502.651 по КККР на гр. Нови пазар, с начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м.)”.

В община Нови пазар е постъпило Заявление с вх. № БЛ-419/11.09.2020 год. от Нона с искане за закупуване на гореописания общински позе

Данъчната оценка на имота е в размер на 1 612,00 лв. (хиляда шестстотин и дванадесет лева) съгласно Удостоверение за данъчна оценка с Изх. № ДОО01212/05.11.2021 год.

За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2834/05.11.2021 год.

За имота е възложена, изготвена и представена пазарна оценка, извършена от оценител на имоти, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост на описания по горе недвижим имот. Същата е определена в размер на 2 480,00 лв. (две хиляди четиристотин и осемдесет лева) без ДДС.

Предвид факта, че описания имот не се използва за нуждите на община Нови пазар и заявеното желание за закупуване на имота, с което ще постъпят средства в бюджета на община Нови пазар е целесъобразно решението за неговата продажба.

Разпоредителна сделка с имота следва да се извърши по реда на глава V от Наредба за общинска собственост – публичен търг с явно наддаване.

В програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост в община Нови пазар 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), поземлен имот с идентификатор 52009.502.651 по КKKP на гр. Нови пазар не е предвиден за продажба, което налага неговото допълване.

Предвид гореизложеното предлагам на Общински съвет Нови пазар да вземе следното:

РЕШЕНИЕ :

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 8, ал. 9, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 44, ал. 1, ал.2 и чл. 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 52009.502.651 по КKKP на Нови пазар, с площ от 248,00 кв.м. (двеста четиридесет и осем квадратни метра)**

2. Дава съгласие за продажба на общински поземлен имот с идентификатор 52009.502.651 с площ от 248,00 кв.м. (двеста четиридесет и осем 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 2 480,00 лв. (две хиляди четиристотин и осемдесет 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



съгласувал: Петранка Валентинова, началник отдел „ПЗС“

проверил: Йордан Миленов, юриконсулт „ОС и ПИ“

изготвил: Аян Мехмедов, специалист „ОС“

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.502.651 с
площ 248 кв.м, по КК и КР на град Нови пазар,
собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симео 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 52009.502.651. област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар , вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, площ 248 кв. м, стар номер Част от 52009.502.362 и 52009.502.363, квартал 48а, парцел XXX, Заповед за одобрение на КKKP № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Данъчна оценка: 1612 лв.

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 'царов – 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, 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	248
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	2480

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

2 480 лв / две хиляди четиристотин и осемдесет 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.

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.

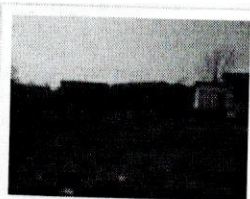
Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

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](#) ☐



149 000 EUR

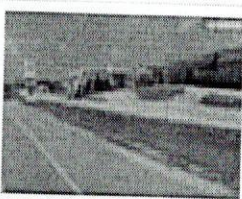
Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

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](#)

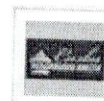
[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#) ☐



200 000 лв.

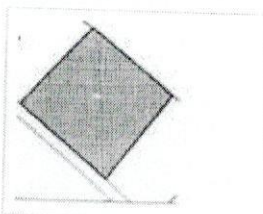
Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

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](#) ☐

Независим оценител Симеон

Куцаров, GSN

Независим оценител Симеон

Куцаров, GSM



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДОО01212/05.11.2021

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 БУЛСТ

Адрес за кореспонденция

гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР,

Адрес на имота:

0 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор:
52009.502.651 площ земя: 248.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	152009.502.651
Описание:		
Общо кв./м.		
248.00		

Данъчна оценка към дата: 05.11.2021

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 1612.00
/хиляда шестстотин и дванадесет лева/
за собственика: 1612.00
/хиляда шестстотин и дванадесет лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	1612.00	1612.00	248.00

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
1СОВ	000931575 ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	1612.00

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

или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:Д0001212/05 от 27.07.2011

Настоящото се издава,

Орган по приходите



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 № 15-1294554-29.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.502.651

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
22.11.2021 г.

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар,**

Площ: **248 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**

Координатна система ККС2005



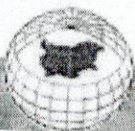
М 1:500

Предишен идентификатор: 52009.502.364; 52009.502.363; 52009.502.362

Номер по предходен план: Част от 52009.502.362 и 52009.502.363, квартал: 48а, парцел: XXX

Скица № 15-1294554-29.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с номер № 1
97-29.11.2021 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



Съсед: 52009.502.364, 52009.502.650, 52009.502.648, 52009.502.360

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 106 том 11 рег. 3532 дело 1615 от 18.11.2021г., издаден от

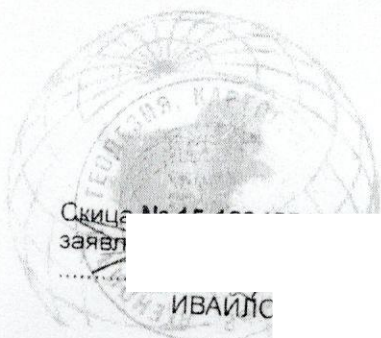
Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица
заявл

.2021 г. издадена въз основа на
671597-29.11.2021 г.

АНОВ ОЗЛ Нови пазар



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпи/

Вписване по ЗС/ПВ *ДВР-3489*

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № *3532* от *08.11.2021* г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

АКТ № 2834

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2834

Досие 2834



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	05.11.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост Решение № 241 по Протокол № 24 от 29.04.2021 год. на ОбС гр. Нови пазар
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урбанизирана територия с НТП "Незастроен имот за жилищни нужди" от 248.00 кв.м. /двеста четиридесет и осем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.502.651 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № ВП 10 10 05 03.2010г. на ИД
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.502.364, 52009.502.650, 52009.502.648, 52009.502.360
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1612.00 лв/хиляда шестстотин и дванадесет 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

11. ЗАБЕЛЕЖКИ