REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+ 359 + 0537/23466
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+0537/23466
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

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. № 06-04-123
15.09.2025 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-234
16.09.2025 г.
П.К. 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на решение за одобряване предварително съгласие, постигнато със собственика на ПИ 52009.15.13 по КККР на гр. Нови пазар, за придобиване на недвижимият имот, чрез замяна с равностоен общински имот, за разширяване на Гробищен парк, гр. Нови пазар

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на ПИ 52009.15.374 с площ 14,113 дка, ПИ 52009.15.377 с площ 31,375 дка, ПИ 52009.16.377 с площ 47,080 дка и ПИ 52009.15.5 с площ 18,093 дка – публична общинска собственост, с НТП: *Гробищен* парк, А(п)ОС №№ 57/10.12.1997 год., 2765/04.06.2020 год., 2929/10.05.2022 год. и 3386/11.06.2025 год.

Осигуряването на площи за разширяване на съществуващия гробищен парк на града е на дневен ред и общинска администрация полага усилия в тази посока. Предвид ограниченията във възможната посока на разширението, като териториален обхват, за настоящото са предвидени поземлени имоти с идентификатори 52009.15.5, 52009.15.13 и 52009.15.14 по КККР на гр. Нови пазар. В тази връзка с Решение № 559-51/23.02.2023 год. Общински съвет Нови пазар допуска изработването на ПУП-ПЗ на трите имота, с цел включването им в зона „Оз" с конкретно предназначение за *„самостоятелни терени за селищни и гробищни паркове"*. Със заповед № 757/16.08.2023 год. на кмета на Община Нови пазар е одобрен ПУП-ПЗ *(допуснат с Решение № 559-51/23.02.2023 год. на Общински съвет Нови пазар)* с който се променя предназначението на имотите и същите се отреждат за разширение на Гробищен парк.

Със свое Решение № 23-4/20.12.2023 год. Общински съвет Нови пазар обяви обект „Разширение на Гробищен парк, гр. Нови пазар" в гореупоменатите поземлени имоти за обект от първостепенно общинско значение.

За задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането

на обекти - публична общинска собственост или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, могат да бъдат отчуждавани принудително имоти - собственост на физически или на юридически лица, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение *(чл. 21, ал. 1 от ЗОС)*.

Отчуждаването за публични общински нужди е процедура, която е свързана с продължителни технологични срокове, което е възможно да създаде затруднения при предстоящите траурни ритуали. Закона за общинската собственост *(чл. 21, ал. 4 от ЗОС)* дава възможност, да не се пристъпва в процедура по принудително отчуждаване, при условие, че ако преди издаване заповедта за отчуждаване общината придобие в собственост имотите чрез покупка или чрез замяна с равностоен общински недвижим имот.

Единия от трите поземлени имота попадащи в обхвата на одобрения ПУП-ПЗ и непосредствен съсед на имота отреден и използван и към момента за гробищен парк е ПИ 52009.15.5 по КККР на Нови пазар, за който с Решение № 240-21/27.03.2025 год. Общински съвет одобри предварителното съгласие, постигнато със собственика му и даде съгласие Община Нови пазар да прехвърли правото на собственост върху ПИ 27471.21.16 по КККР на с. Енево – частна общинска собственост в замяна на ПИ 52009.15.5 по КККР на гр. Нови пазар – частна собственост. Към настоящият момент сделката за придобиване на собственост е сключена, а за новопридобитият имот е съставен Акт за публична общинска собственост № 3386/11.06.2025 год.

За другият имот – ПИ с идентификатор 52009.15.14 по КККР на гр. Нови пазар, съгласно Решение № 295-26/31.07.2025 г. на Общински съвет Нови пазар, е дадено съгласие Община Нови пазар да прехвърли правото на собственост върху ПИ 55292.143.3 (петдесет и пет хиляди двеста деветдесет и две точка сто четиридесет и три точка три) по КККР на с. Памукчии, местност: РУСАКОВАТА МЕЛНИЦА, *земеделска* територия, с НТП: *нива*, площ: *38,880 дка*, категория при неполивни условия: 6, съседи: *55292.143.413, 55292.56.414, 55292.143.428 и 55292.143.2*, А(ч)ОС № 3395/07.07.2025 год. на „АГРОСТРОЙ" ЕООД, гр. Нови пазар ЕИК 127547361 в замяна на ПИ 52009.15.14 по КККР на гр. Нови пазар, местност: МАШАТЛЪК, *урбанизирана* територия, с НТП: *гробищен парк*, площ: *13,363 дка*, съседи: *52009.15.7, 52009.15.13 и 52009.15.272* – частна собственост, н.а. № 102, том 3, рег. № 2172, дело 283/28.04.2025 година.

С настоящото предложение представям на Вашето внимание предварителното писмено съгласие на собственика на ПИ 52009.15.13 по КККР на гр. Нови пазар за извършване на замяна с имот – частна общинска собственост.

Поземлен имот с идентификатор 52009.15.13 по КККР на гр. Нови пазар, местност: МАШАТЛЪК, *урбанизирана* територия, с НТП: *гробищен парк*, площ: *4739 кв. м.*, съседи: *52009.15.14, 52009.15.5 и 52009.15.272*, видно от н.а. № 22, том 6, рег. № 1616, дело 756/2025 година е собственост на „АГРОСТРОЙ" ЕООД, гр. Нови пазар. Управителя на дружеството собственик на имота, писмено *(вх. № 26-00-220_003/10.09.2025 год.)* изразява съгласие за замяна на собственият си имот с имот – частна общинска собственост – с ПИ 52009.93.425 по КК на гр. Нови пазар, местност БЕШИК ТЕПЕ, с площ 34685 кв.м., с НТП: *Друг вид земеделска земя*, категория на земята: 4, съседи: 52009.93.431, 55292.56.432, 55292.56.28, 52009.22.1, 52009.22.2, 52009.22.3, 52009.22.4, 52009.22.5, 52009.501.1418, 52009.22.152, 55292.56.433, А(ч)ОС № 3398/08.08.2025 год., дава съгласие да заплати разликата в стойността на двата имота и предлага да бъде обсъдена възможността за това дължимите данъци и такси да бъдат за сметка на Община Нови пазар.

Съгласно разпоредбата на чл. 49, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост в един от случаите, при които е възможно провеждането на процедура за замяна с имот – частна общинска собственост, е *когато с влязъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на общината.* Съгласно ал. 2 и ал. 3 на

същата разпоредба, замяната се извършва след решение на Общински съвет взето с мнозинство от 2/3 (две трети) от общия брой на съветниците и в случаите, в които имотите общинска собственост, предмет на замяната, са предвидени за това в годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост.

В Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2025 год., в Глава V *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица"* и в Глава VI *„Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване"* имотите следва да се допълнят.

Изготвени са данъчни и пазарни оценки на имотите, предмет на постигнатото предварително съгласие за замяна.

Данъчната оценка на ПИ 52009.93.425 по КККР на гр. Нови пазар е 5592,96 лв. *(удостоверение № ДО000663/10.06.2025 год.)*, а на ПИ 52009.15.13 по КККР на Нови пазар е определена на 14508,90 лв. *(удостоверение № ДО001077/11.09.2025 год.)*

Възложените и изготвени пазарни оценки за двата имота са определени в размери, както следва:

- за ПИ 52009.93.425 по КК на гр. Нови пазар – 50 970,00 лв. (петдесет хиляди деветстотин и седемдесет лева) - общинска собственост

- за ПИ 52009.15.13 по КККР на Нови пазар – в размер на 11 700,00 лв. (единадесет хиляди и седемстотин лева) – собственост на „АГРОСТРОЙ" ЕООД.

Спазвайки разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост според която разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки, следва при сключване на сделка да се използват пазарната оценка за ПИ 52009.93.425 по КК на гр. Нови пазар и определената данъчна оценка за ПИ 52009.15.13 по КККР на Нови пазар.

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

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4, чл. 34, ал. 1, 2 и 4, чл. 40, ал. 1 във връзка с чл. 21, ал. 4, чл. 40, ал. 3, изр. последно и ал. 8, чл. 41, ал. 2 и чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро от Закона за общинската собственост и чл. 49 от НОС, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Допълва Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2025 год., приета с Решение № 204-18/30.01.2025 год., както следва:

1.1. в Глава V *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица"* със следният недвижим имот:

ПИ с идентификатор 52009.93.425 по КК на гр. Нови пазар, местност БЕШИК ТЕПЕ, с площ 34685 кв.м., с НТП: *Друг вид земеделска земя,* категория на земята: 4, съседи: 52009.93.431, 55292.56.432, 55292.56.28, 52009.22.1, 52009.22.2, 52009.22.3, 52009.22.4, 52009.22.5, 52009.501.1418, 52009.22.152, 55292.56.433, А(ч)ОС № 3398/ 08.08.2025 год.

1.2. в Глава VI *„Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване"* със следният недвижим имот:

ПИ с идентификатор 52009.15.13 по КККР на гр. Нови пазар, местност: МАШАТЛЪК, *урбанизирана* територия, с НТП: *гробищен парк*, площ: *4739 кв. м.*, съседи:

52009.15.14, 52009.15.5 и 52009.15.272 – частна собственост, н.а. № 22, том 6, рег. № 1616, дело 756/2025 година собственост на „АГРОСТРОЙ" ЕООД, гр. Нови пазар.

чрез замяна, за реализация на обект от първостепенно общинско значение: „Разширение на Гробищен парк, гр. Нови пазар", в съответствие с одобрения със заповед № 757/16.08.2023 год. на кмета на Община Нови пазар ПУП-ПЗ.

2. **Одобрява предварителното съгласие**, постигнато с „АГРОСТРОЙ" ЕООД, гр. Нови пазар, ЕИК 127547361, чрез Мартин Драганов - управител и представляващ (*вх. № 26-00-220_003/10.09.2025 год.)* - собственик на ПИ 52009.15.13 по КККР на гр. Нови пазар, местност: МАШАТЛЪК, *урбанизирана* територия, с НТП: *гробищен парк*, площ: *4739 кв. м.*, съседи: *52009.15.14, 52009.15.5 и 52009.15.272* – частна собственост, н.а. № 22, том 6, рег. № 1616, дело 756/2025 година.

3. **Дава съгласие** Община Нови пазар да прехвърли правото на собственост върху ПИ с идентификатор 52009.93.425 по КК на гр. Нови пазар, местност БЕШИК ТЕПЕ, с площ 34685 кв.м., с НТП: *Друг вид земеделска земя*, категория на земята: 4, съседи: 52009.93.431, 55292.56.432, 55292.56.28, 52009.22.1, 52009.22.2, 52009.22.3, 52009.22.4, 52009.22.5, 52009.501.1418, 52009.22.152, 55292.56.433, А(ч)ОС № 3398/08.08.2025 год. на „АГРОСТРОЙ" ЕООД, гр. Нови пазар ЕИК 127547361,

в замяна, „АГРОСТРОЙ" ЕООД, гр. Нови пазар ЕИК 127547361, чрез представляващият го, да прехвърли право на собственост на Община Нови пазар върху ПИ 52009.15.13 по КККР на гр. Нови пазар, местност: МАШАТЛЪК, *урбанизирана* територия, с НТП: *гробищен парк*, площ: *4739 кв. м.*, съседи: *52009.15.14, 52009.15.5 и 52009.15.272* – частна собственост, н.а. № 22, том 6, рег. № 1616, дело 756/2025 година.

при стойност за правото на собственост, която да се използва като стойност за замяна, в размери както следва:

- за ПИ 52009.93.425 – 50 970,00 лв. *(петдесет хиляди деветстотин и седемдесет лева)*

- за ПИ 52009.15.13 по КККР на Нови пазар – 14 508,90 лв. *(четиринадесет хиляди петстотин и осем лева и деветдесет стотинки)*

4. За уравняване на дяловете, собственика на ПИ 52009.15.13 по КККР на Нови пазар – „АГРОСТРОЙ" ЕООД, следва да заплати на Община Нови пазар разликата в стойността на имотите, определена като стойност за замяна в размер на 36 461,10 лв. (тридесет и шест хиляди четиристотин шестдесет и един лева и десет стотинки).

5. Дава съгласие дължимите данъци и такси по сделката да са за сметка на Община Нови пазар.

6. Упълномощава кмета на Община Нови пазар да издаде заповед и сключи договор за замяна на имотите по т. 3 на настоящото решение с „АГРОСТРОЙ" ЕООД, гр. Нови пазар, ЕИК 127547361.

7. Възлага на кмета на Община Нови пазар изпълнение на настоящото решение.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

проверил: Борислав Георгиев, заместник кмет „ОСПООПТСУЕЗППСЕОС

съгласувал: урб. Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП"

изготвил: Йордан Миленов, главен юрисконсулт

Обявления

Търси: Търси по дума | От: ДД.ММ.ГГГГ | До: ДД.ММ.ГГГГ

Обявление за направено предложение до собственика на ПИ 52009.15.13 по КККР на гр. Нови пазар, местност Машалък, за даване предварително писмено съгласие за замяна на собствения му имот с имот – общинска собственост (с цел придобиване собственост от Община Нови пазар върху имот необходим за задоволяване на общински нужди – Разширение на Гробищен парк гр. Нови пазар)
09 септември 2025

Обявление №63/09.09.2025 година за изработен проектза изменение на ПУП-ПЗР на УПИ VII – База за преработка на грозде кв.155 по регулационния план на гр.Нови пазар
09 септември 2025

Обявление №62/05.09.2025 година за допуснато изработване на проект за изменение ПУП-ПР на УПИ X-37 кв.27 по регулационния план на с.Правенци
09 септември 2025

Обявление №61/05.09.2025 за изработен проект за ПУП–СПС за трасе на техническа инфраструктура -улични Водопровод и канализация гр.Нови пазар
09 септември 2025

Обявление №60/03.09.2025 година за допуснато изработване на проект за изменение ПУП-ПЗР на УПИ VII-База за преработка на грозде кв.155 по регулационния план на гр.Нови пазар
04 септември 2025

Обявление №59 /02.09.2025 година за одобрен проект за изменение на ПУП-ПЗР на УПИ XIII-Църковно настоятелство кв.27 по регулационния план на с.Стан
03 септември 2025

Обявление №58 /29.08.2025 година за одобрен проект за изменение на ПП-ПР на УПИ VIII-35 кв.31 по регулационния план на с.Зайчино ореше
01 септември 2025

Обявление №57/29.08.2025 година за изработен проект за изменение ПУП-ПЗР на УПИ I -Детска градина кв.85 по регулационния план на гр.Нови пазар

01 септември 2025

Обявление №56/19.08.2025 година за одобрен проект за изменение ПУП-ПР на УПИ VI-73 кв.2 по регулционния план на с.Памукчи
20 август 2025

Обявление №55/11.08.2025 година за одобрен проект за изменение на ПУП-ПЗР и ПУП-ПУР на УПИ II(ПИ 52009.504.70 по КК на гр.Нови пазар) г и УПИ III(ПИ 52009.504.71 по КК на гр.Нови пазар)кв.185 по регулационния план на гр.Нови пазар
12 август 2025

1 - 10 от 471 резултата 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 > Предишна | Следваща

Съобщете ни, ако имате проблем с тази страница.

Единен портал за достъп до електронни административни услуги - Egov.bg
Система за сигурно електронно връчване - edelivery.egov.bg
Портал за електронни плащания - pay.egov.bg
ПИРО 2024 - 2027 г.

9900, ул. "Васил Левски" № 3 Тел: (0537) 23311, 23312
nprazar@icon.bg
GPS Координати 43.34855, 27.19853
Всички контакти
Карта на сайта

ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ СОЦИАЛЕН ФОНД
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

Тази уебстраница е съдадена по проект "Надграждане на хоризонталните и централни системи на електронното управление във връзка с Единния модел за замбиване, запкащане и предоставяне на електронни административни услуги" по процедура BG05SFOP001-1.001 "Надграждане на хоризонталните и централни системи за електронното управление" по Оперативна програма "Добро управление"

Copyright © 2025 Община Нови пазар.

REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: +359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам.кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ЗА ПУБЛИКУВАНЕ!

ОБЯВЛЕНИЕ

Община Нови пазар, отдел „ПООС и ОП", в изпълнение разпоредбата на чл. 40, ал. 4 от Закона за общинската собственост, ОБЯВЯВА, че е направено предложение до собственика на ПИ 52009.15.13 по КК на гр. Нови пазар, местност МАШАТЛЪК, с площ 4739 кв.м. за даване предварително писмено съгласие за замяна на собствения му имот с 52009.93.425 по КК на гр. Нови пазар, местност БЕШИК ТЕПЕ, с площ 34685 кв.м. – общинска собственост, с цел придобиване собственост от Община Нови пазар върху имот, необходим за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин – за реализацията на обект от първостепенно общинско значение „Разширение на Гробищен парк, гр. Нови пазар".

отдел „ПООС и ОП"
09.09.2025 год.

ОБЩИНА гр. НОВИ ПАЗАР
Регистрационен индекс и дата
26-00-220_003/10.09.2025
Срок за изпълнение:

До
Кмета
на Община Нови пазар
ул. „Васил Левски" № 3
гр. Нови пазар

ПИСМЕНО СЪГЛАСИЕ

от Мартин Драганов – управител на „АГРОСТРОЙ" ЕООД ЕИК
адрес на управление: гр. Нови пазар, ул. „ №

Уважаеми господин Георгиев,

Във връзка с Ваше предложение, отправено в писмо изх. № 26-00-220_002/ 09.09.2025 г., за извършване на замяна на собствения ми недвижим имот – поземлен имот с идентификатор 52009.15.13, с площ от 4739 кв.м., находящ се в землището на гр. Нови пазар, местност МАШАТЛЪК, с общински поземлен имот с идентификатор 52009.93.425, с площ от 34685 кв.м., находящ се в землището на с. гр. Нови пазар, местност БЕШИК ТЕПЕ

изразявам съгласие да заменя, като прехвърля правото на собственост на собственият си имот в полза на Община Нови пазар, за обект: „Разширение на гробищен парк гр. Нови пазар" и получа в замяна собствеността върху предложения от Община Нови пазар имот.

Давам съгласие да заплатя разликата в стойността на двата имота, за уравняване на дяловете.

При внасяне на настоящото съгласие за разглеждане от Общински съвет, моля да се обсъди възможността дължимите данъци и такси да бъдат за сметка на Община Нови пазар.

Представям Ви документ за собственост на ПИ 52009.15.13 (нотариален акт № 22, том 6, рег. № 1616, дело № 756/2025 год.)

С уважение,
Мартин Драганов
Управител
на „АГРОСТРОЙ" ЕООД

REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: + 359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх.№ 26-00-220-002
09.09 2023 г.
ПК 5900

ДО
УПРАВИТЕЛЯ
НА „АГРОСТРОЙ" ЕООД
УЛ. „ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" № 38
ГР. НОВИ ПАЗАР

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДРАГАНОВ,

Община Нови пазар е собственик на няколко имота в землището на гр. Нови пазар – публична общинска собственост, съставляващи Гробищен парк. На дневен ред е необходимостта от осигуряване на площи за разширяването му. Предвид ограниченията в посоката за извършване на разширението, като териториален обхват за настоящото са предвидени площта на ПИ 52009.15.5, 52009.15.13 и 52009.15.14 по КККР на гр. Нови пазар. В тази връзка, със заповед № 757/16.08.2023 год. на кмета на Община Нови пазар е одобрен ПУП-ПЗ за трите имота *(допуснат с Решение № 559-51/23.02.2023 год. на Общински съвет Нови пазар)*, с който се променя предназначението им и същите се отреждат за разширение на Гробищен парк.

Обект „Разширение на Гробищен парк, гр. Нови пазар" в гореупоменатите поземлени имоти, с Решение № 23-4/20.12.2023 год. на Общински съвет Нови пазар, е обявен за обект от първостепенно общинско значение.

В Закона за общинската собственост е предвидена възможността, за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, да бъдат отчуждавани принудително имоти - собственост на физически или на юридически лица, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение *(чл. 21, ал. 1 от ЗОС)*.

Втората законова хипотеза *(чл. 21, ал. 4 и 5 от ЗОС)* – дава се възможност, да не се пристъпва в процедура по принудително отчуждаване, при условие, че ако преди издаване заповедта за отчуждаване общината придобие в собственост имотите, чрез покупка или чрез замяна с равностоен общински недвижим имот. В този случай е необходимо предварителното съгласие на собственика за сключване на сделка за придобиване собствеността.

Установено е, че ПИ 52009.15.13 по КК на гр. Нови пазар – имот, предвиден за разширението на гробищния парк в Нови пазар, е собственост на „АГРОСТРОЙ" ЕООД, гр. Нови пазар.

С настоящото Ви предлагам, **да изразите писменото си съгласие за замяна** на собствения Ви ПИ 52009.15.13 по КК на гр. Нови пазар, местност МАШАТЛЪК, с площ 4739 кв.м.

с ПИ 52009.93.425 по КК на гр. Нови пазар, местност БЕШИК ТЕПЕ, с площ 34685 кв.м. – общинска собственост, с реализацията на която Община Нови пазар ще придобие

имот, необходим за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин.

За двата имота са възложени пазарни оценки, изготвени от независим оценител, а пазарната стойност на двата имота е определена както следва:

- за ПИ 52009.15.13 по КК на гр. Нови пазар, местност МАШАТЛЪК, с площ 4739 кв.м – 11 700,00 лв. (единадесет хиляди и седемстотин лева) – собственост на представляваното от Вас дружество

- за ПИ 52009.93.425 по КК на гр. Нови пазар, местност БЕШИК ТЕПЕ, с площ 34685 кв.м. – 50 970,00 лв. (петдесет хиляди деветстотин и седемдесет лева) - общинска собственост.

За уравняване на дяловете ще се доплаща.

Моля, при съгласие от Ваша страна, за така направеното предложение за замяна на гореописаните недвижими имоти, да представите Вашето предварително писмено съгласие! Същото ще бъде внесено за разглеждане и одобряване от Общински съвет Нови пазар, в изпълнение разпоредбата на чл. 21, ал. 5 от ЗОС.

При неприемане на така направеното предложение, моля да бъда уведомен!

С уважение,
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

съгласувал: Борислав Георгиев, заместник-кмет „ОСПООПТСУЕЗППСЕОС"

изготвил: урб. Петрунка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП"

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Лозенец, ул.Мусала №2
тел.: 02/955 45 40; факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1708663-10.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.15.13**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, 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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Местност: **"МАШАТЛЪК"**

Площ: **4739 кв.м**

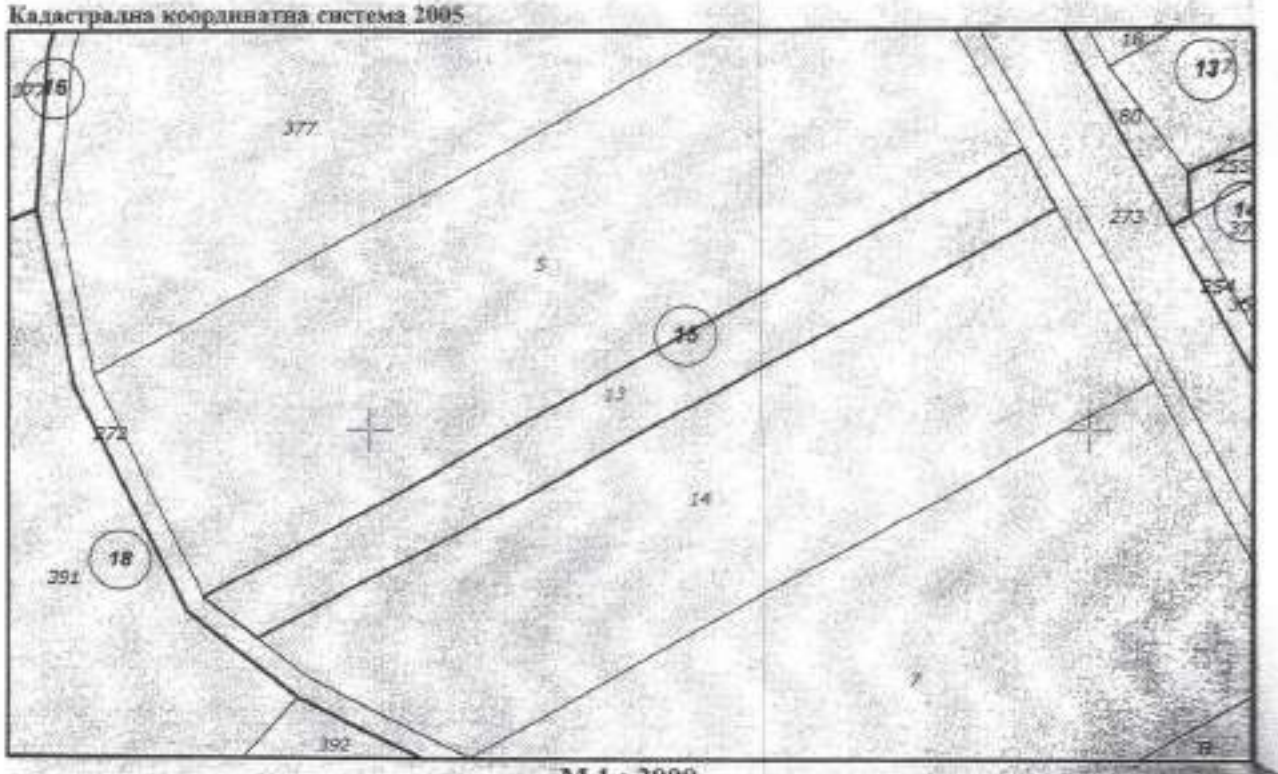
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Гробищен парк**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **015013**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **52009.15.14, 52009.15.5, 52009.15.272**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-1708663-10.09.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-708965-10.09.2025 г.**
Код за достъп: **ddcb8ec31ed6**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 10.09.2025 Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1616, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

127547361, "АГРОСТОЙ" ЕООД
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 22, том 6, рег. 1616, дело 756 от 30.05.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

204349528, "ТЕРРА В" ЕООД
Аренда
Ид. част 1/1, срок 30.09.2031 г.
Договор за аренда на земеделска земя считано от 01.10.2021 № 195, том 1, рег. 1133, дело 562 от 23.04.2021г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 10.09.2025 Подпис:

Скица **№15-1708663-10.09.2025 г.**
издадена въз основа на
Заявление **№01-708965-10.09.2025 г.**
Код за достъп: **ddcb8ec31ed6**

CN=[illegible]
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=[illegible]
10.09.2025 08:17:36

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: Д00001077/11.09.2025

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 №: 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, обш.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

0 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.15.13 площ земя: 4739.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.15.13
Описанието		
Обво кв./м.		
4739.00		

Данъчна оценка към дата: 11.09.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 14508.90
/четиринадесет хиляди петстотин и осем лева и деветдесет стотинки/
За собственика: 14508.90
/четиринадесет хиляди петстотин и осем лева и деветдесет стотинки/

No	Обект	Кв.ч.	ДО/кв.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	1.0000	14508.90	14508.90	4739.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2025, 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	1.0000	14508.90

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партиди: 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 след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че приобретателят или учредителят на вещни права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №:ДО001077/09.09.2025

Настоящото се издава, за ОВИ ПАЗАР

Орган по приходите ....
/ХРИ

НОВИ ПАЗАР 1

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 ДВР 2600
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2611 от 15 ОЕ 2025 2025г.
Акт № 17 том 9 дело № 1354/25

АКТ № 3398

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията

Регистър 3398
Досие 3398

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.08.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.60, ал.1 от ЗОС, в изпълнение на Решение №285-25/26.06.2025 год. на ОбС Нови пазар
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в земеделска територия с НТП "Друг вид земеделска земя" с площ 34685 /тридесет и четири хиляди шестстотин осемдесет и пет / кв.м. Категория на земята: 4
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.93.425 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК Местност: БЕШИК ТЕПЕ Номер по КВС: 000425
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.93.431, 55292.56.432, 55292.56.28, 52009.22.1, 52009.22.2, 52009.22.3, 52009.22.4, 52009.22.5, 52009.501.1418, 52009.22.152, 55292.56.433
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5592.96 лв/пет хиляди петстотин деветдесет и два лева и деветдесет и шест стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2011 / 07.02.2014 г. АОС № 3385 / 11.06.2025 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: инж. Дан[illegible] еоргиев Инспектор "Общинска собственост" /п	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1689153-09.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.93.425**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, 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: **Заповед №КД-14-27-1767/05.07.2010 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**

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

Местност: **"БЕШИК ТЕПЕ"**

Площ: **34685 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Друг вид земеделска земя**

Категория на земята при неполивни условия: **4**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **000425**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседи: **52009.93.431, 55292.56.432, 55292.56.28, 52009.22.1, 52009.22.2, 52009.22.3, 52009.22.4, 52009.22.5, 52009.501.1418, 52009.22.152, 55292.56.433**

Скица **№15-1689153-09.09.2025 г.**, издадена въз основа на Заявление **№01-668573-25.08.2025 г.**
Код за достъп: **68a767fc32ae**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 09.09.2025 Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
AGAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 17, том 9, рег. 2611, дело 1354 от 15.08.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Ивайло Иванов

Дата: 09.09.2025 Подпис:

Скица **№15-1689153-09.09.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-668573-25.08.2025 г.**
Код за достъп: **68a767fc32ac**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=cadi@cadastre.bg
09.09.2025 13:09:24

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0000663/10.06.2025

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:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ДРУГ ВИД ЗЕМ.ЗЕМЯ/Имен	52009.93.425	Категория IV	34685.00	5592.96
			34685.00	5592.96

5592.96 (пет хиляди петстотин деветдесет и два лева и деветдесет и шест стотинки)

На основание чл. 264 , ал. 1 от ДОПК , след извършена проверка удостоверявам,че лицето/а - собственик/съсобственици/учредител/и/, респ. прехвърлител/и:

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	000931575

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

Данъчната оценка важи до края на текущата година, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.

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 след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещни права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено в Имен. N:Д0000663/10.06.2025
За да послужи пред:

Орган по приходите

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР
9900 гр. Нови пазар, ул. "Васил Левски" № 3
тел./факс: +359 0886656822
e-mail: obs_npazar@abv.bg

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

РЕШЕНИЕ
№ 23

по Протокол № 4 от 20.12.2023 год.
редовно заседание на Общински съвет Нови пазар

Относно: Обявяване обект "Разширение на Гробищен парк", гр. Нови пазар за обект от първостепенно значение и допълване на Програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост за 2023 година.
(поименно гласуване; кворум: 20, общ брой гласували съветници: 20, в т.ч. „ЗА" – 20, „ПРОТИВ" – 0, „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ"-0)

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 8, ал. 9 от ЗОС и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Обявява обект „Разширение на Гробищен парк", гр. Нови пазар в ПИ 52009.15.5, 52009.15.13 и 52009.15.14 по КККР на гр. Нови пазар, **за обект от първостепенно значение.**

2. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 год., приета с Решение № 553-51/23.02.2023 год. на Общински съвет, в раздел VII *„Описание на обектите от първостепенно общинско значение"* със следния обект:

„РАЗШИРЕНИЕ НА ГРОБИЩЕН ПАРК", ГР. НОВИ ПАЗАР В ПИ 52009.15.5, 52009.15.13 И 52009.15.14 ПО КККР НА ГР. НОВИ ПАЗАР"

3. Възлага на Кмета на Община Нови пазар извършване на последващите процедури по реда на ЗООС, ЗУТ и ЗОС съобразно настоящото решение.

ИВАН ГАНЧЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР

(п)

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан [redacted] Бъиков

[redacted]

гр. Шумен

[redacted]

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.93.425, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 4, НТП ДРУГ ВИД ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, ПЛОЩ 34685КВ.М.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, ПИ 52009.93.425

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ: ГЕОРГИ САШЕВ ГЕОРГИЕВ

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

До възложителя

ДОКЛАД

ПО

Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВЕН ОТ:
Стефан Симеонов Бънков

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*цел на оценяването : Оценката има за цел да даде Пазарна стойност (ПС)

*Обекти на оценяване: недвижима собственост в обл.Шумен, общ.Нови Пазар, гр.Нови Пазар, ПИ 52009.93.425.

*Дефиниране на основен стандарт: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

*Информационни източници: За нуждите на настоящата оценка използваме, данни събрани от имотен регистър, каталози и периодични издания.

*Оценка на активите: Изборът на методи за оценката на имотите се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазари - предлагането в региона. Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни индивидуализирани имоти се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти могат да бъдат закупени или продадени в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на нормални стойности!

*Препоръка: Има достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност, с които може да бъде направена замяна в страната. Същите са годни за полз
послужат за аналози.

05.09.2025г.

Независим оценител:.....
(Стефан Бънков)

Камара на [illegible] в България
Оценителска [illegible]
[illegible]
Регистр. № [illegible] от [illegible] год.
Стефан Бънков

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО.ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА;

IV.РЕЗУЛТАТ;

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

VIII. ДАННИ;

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ – Таблици и анализи.

РЕЗЮМЕ

1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 52009.93.425, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Друг вид земеделска земя, площ 34685кв.м.

2.Потребител на оценката:

Община Нови Пазар

I.ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

Настоящата е възложена от Георги Георгиев - кмет на Община Нови Пазар.

Недвижимото имущество е собственост на Община Нови Пазар.

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител: Стефан Бънков.

1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на недвижим имот – земеделска земя.

1.5. Стандарт на стойността

Като стандарт на стойността се възприема термина "Пазарна стойност". Съгласно " Речник на основните термини в бизнесоценяването" към "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" / ДВ, бр. 57/2002г и следващи./ и БСО, Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи да послужи на Възложителя за актуване и бъдещи сделки с оглед за евентуална бъдеща покупко-продажба или замяна на обособени части или в цялост на имота.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 05.09.2025год.

Дата на издаване на доклада 05.09.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 05.03.2026год.

1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца, с цел възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителя.

II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ.

1. Относно правния статут и характеристика на обекта.
От различните документи и представената информация се установи, че имотът е актуван като собственост на Община Нови Пазар с Акт за частна общинска собственост №3398/08.08.2025г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в землището на град Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен. Имотът представлява земеделска земя IV категория с НТП Друг вид земеделска земя. Поземлен имот с идентификатор 52009.93.425 е с неправилна форма и е с излаз на един път. Към момента на оценка имотът не се обработва. Същият граничи с урбанизирана територия.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

Имотът, обект на настоящата оценка, е поземлен имот, който представлява:

* Поземлен имот с идентификатор 52009.93.425, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Друг вид земеделска земя, площ 34685кв.м.

2.Общи данни:

Имотът се намира в землището на град Нови Пазар, общ.Нови Пазар, област Шумен. Имотът има излаз на един път.

3.Състояние:

*Добро състояние на имота. Теренът е равнинен. Имотът не се обработва към момента.
*Необходимост от почистване на имота.

Легитимност:
Имотът е описан като общинска собственост.

Констатирано:

Настоящият имот се намира в селскостопански район. В непряка близост до селскостопански пътища и селища. Имотът граничи с урбанизирана територия. Наличен е изход от имота.

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции.
В най-общ план индикациите за ПС, а в последствие и на ликвидната стойност на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА РАЗХОДИТЕ

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

Метод на разходите :

Същност на метода : същността на метода произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани.
Силни страни на метода : Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.
Негативи на метода : Резултатите, получени в следствие на използването на метода за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като пазара е специфичен.
Методът на разходите е нецелесъобразно да бъде използван като един от методите на оценка.

Метод на приходите :

Основава са на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.
Силни страни на метода : От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в който се очаква флуктуация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.
Слаби страни на метода : Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.
Методът в конкретния случай е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка е с потенциал за генериране на доход от отдаване под наем/аренда като обработваема земеделска земя.
Методът е включен във формирането на ПС с тежест 70%.

Пазарен /сравнителен / метод :

Същност на метода : Основава са на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогични имоти при конкретни пазарни

сделки или оферти. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни или офертни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваният обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на Имотен регистър.

Силни страни на метода : Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия при които те са извършени.

Слаби страни на метода : методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарният сегмент в област Шумен се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели, земеделски земи и други. На пазарния сегмент в общ.Нови пазар съществува ограничена пазарна информация за предложения и за сключени сделки. По тази причина методът е включен във формирането на ПС с тежест 30%.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния имот;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

50 970,00лева

26 060,55 €

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност /лева/	Пазарна стойност /евро/
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.93.425, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 4, НТП ДРУГ ВИД ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, ПЛОЩ 34685КВ.М.	50 970,00лв	26 060,55 €
ОБЩО	50 970,00лв	26 060,55 €

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ. Стойностите са закръглени и без ДДС!

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*ИЗВОДИ: Имотът може да бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **50 970,00лева без включен ДДС!**

Пазарна стойност: **26 060,55 € без включен ДДС!**

Оценка на оценяваните активи е към месец септември 2025г.

Камара на [illegible] в България
[illegible]
[illegible] 10.10.2017 год.
Стефан Бънков

Независим оценител:.....
(Стефан Бънков)

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не е установено лице, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като невярни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като общинска /частна/.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.
7. Заключенията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност, както да го обезценява при незавършена продажба.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан Бъков от гр.Шумен ул.' "№2 с ЕГН

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от НПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

05.09.2025г.

VIII. ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Стефан Бъков, независим оценител на търговски предприятия и изземания, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции.

-Сертификати на КНОБ приложени копия:

*810100517/30.10.2017г.;

*500100809/01.02.2018г.;

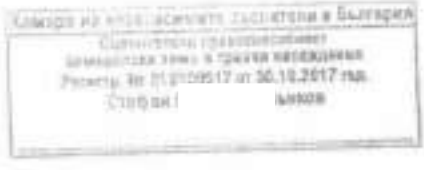
*100102440/24.06.2019г.;

*300100965/24.11.2023г.;

*600100081/06.12.2024г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител.....



(Стефан Бъков)

I. Резюме на оценката

Възложител ✓ Георги Георгиев - кмет на Община Нови Пазар

Изпълнител ✓ Стефан Бънков

Собственик ✓ Община Нови Пазар

Дата на оценка ✓ 5.сеп.25

ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 52009.93.425, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Друг вид земеделска земя, площ 34685кв.м.

Собственик ✓ Община Нови Пазар

Документ за собственост ✓ Акт за частна общинска собственост №3398/08.08.2025г.

Площ на терена ✓ 34 685,00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	52 030,00 лв.
Метод на поземлената рента	50 520,00 лв.

Show

Заключение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Euro)	**€ 26 060,55**
Предложение за пазарна стойност (лв.)	**50 970 лв**
Стойност на кв.м	751 €/дка

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=448672	https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=448624	https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=450042
01	Площ на имота	34 685 кв.м	20 000 кв.м	19 900 кв.м	27 000 кв.м
02	Продажна цена	?	50 000 лв.	49 750 лв.	75 600 лв.
03	Продажна цена	?	2,50 лв/кв.м	2,50 лв/кв.м	2,80 лв/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Начин на продажба	"	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-10%	-0 лв/кв.м	-10%	-0 лв/кв.м	-10%	-0 лв/кв.м
06	Трайно предназначение	Земеделска земя	Земеделска земя		Земеделска земя		Земеделска земя	
07	Категория	4	4		4		5	
08	Корекция						2%	0 лв/кв.м
09	Транспортна достъпност	Добра	Добра		Добра		Много добра	
10	Корекция						-10%	-0 лв/кв.м
11	Форма на имота	Неправилна	Неправилна		Неправигна		Правоъгълна	
12	Корекция						-5%	-0 лв/кв.м
13	Местоположение	гр.Н.Пазар	гр.Н.Пазар, общ.Нови Пазар		гр.Н.Пазар, общ.Нови Пазар		с.Сечища, общ.Нови Пазар	
14	Корекция	общ.Н.Пазар					2%	0 лв/кв.м
15	Големина на парцела	34 685 кв.м	20 000 кв.м		19 900 кв.м		27 000 кв.м	
16	Корекция		2%	0 лв/кв.м	2%	0 лв/кв.м	1%	0 лв/кв.м
17	НТП	Друг вид земе-	Нива		Нива		Нива	
18	Корекция	делска земя	-5%	-0 лв/кв.м	-5%	-0 лв/кв.м	-5%	-0 лв/кв.м
19	Състояние на имота	Не се	Обработваем		Обработваем		Обработваем	
20	Корекция	обработва	-25%	-1 лв/кв.м	-25%	-1 лв/кв.м	-25%	-1 лв/кв.м
21	Приравнена цена	1,50 лв/кв.м	1,55 лв/кв.м		1,55 лв/кв.м		1,40 лв/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ 52 028 лв.
- ✓ 52 030 лв
- ✓ 1,50 лв/кв.м

Round 1	Degree of round
Round 1	Degree of round

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

№	Идентификатор	Землище	Катег.	Площ на имота (дка)	Рента за района (лв./дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Наст.ст-ст на рентата	Пазарна стойност /закръглена/ (лв.)
1	52009.93.425	гр.Н.Пазар	4	34.685 дка	67,00 лв/дка	4,90%	0,30%	1 456.52 лв.	50 520.00 лв.

*Стойностите са изчислени на база данни от НСИ

ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:







КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 010100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Председател на УС на КНОВ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 030100609 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

Председател на УС на КНОВ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102440 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Председател на УС на КНОВ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100965 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

Председател на УС на КНОВ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 6001160381 от 05 декември 2024 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

[redacted]

ЗА ОЦЕНКА
Финансови активи и финансови институции

[redacted]

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Финансови активи и финансови институции
Регистр. № 60[redacted] от 05.12.2024 год.
Стефан [redacted]ЪНКОВ

[redacted]

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан [redacted]
Бъиков
Тел.моб: [redacted]

гр. Шумен
ул [redacted]

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.15.13, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, М. МАШАТЛЪК, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 4, НТП НИВА, ПЛОЩ 4739КВ.М.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, ПИ 52009.15.13

СОБСТВЕНИЦИ

"АГРОСТРОЙ" ЕООД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ: ГЕОРГИ САШЕВ ГЕОРГИЕВ

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

До възложителя

ДОКЛАД

ПО

Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВЕН ОТ:
Стефан Бънков

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*цел на оценяването : Оценката има за цел да даде Пазарна стойност (ПС)

*Обекти на оценяване: недвижима собственост в обл.Шумен, общ.Нови Пазар, гр.Нови Пазар, ПИ 52009.15.13.

*Дефиниране на основен стандарт: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

*Информационни източници: За нуждите на настоящата оценка използваме, данни събрани от имотен регистър, каталози и периодични издания.

*Оценка на активите: Изборът на методи за оценката на имотите се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазара - предлагането в региона. Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни индивидуализирани имоти се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти могат да бъдат закупени или продадени в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на нормални стойности!

*Препоръка: Има достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност, с които може да бъде направена замяна в страната. Същите са годни за ползване по предназначение и биха могли да послужат за аналози.

11.07.2025г.

Независим оценител:...

(Стефан Бънков)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 01 1.10.2017 год.
Стефан Бънков

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО.ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА;

IV.РЕЗУЛТАТ;

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

VIII. ДАННИ;

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ – Таблици и анализи.

РЕЗЮМЕ

1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 52009.15.13, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, м. МАШАТЛЪК, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 4739кв.м.

2.Потребител на оценката:

Община Нови Пазар

I.ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

Настоящата е възложена от Георги Георгиев - кмет на Община Нови Пазар.

Недвижимото имущество е собственост на "Агрострой" ЕООД.

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител: Стефан Бънков.

1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на недвижим имот – земеделска земя.

1.5. Стандарт на стойността

Като стандарт на стойността се възприема термина "Пазарна стойност". Съгласно " Речник на основните термини в бизнесоценяването" към "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" / ДВ, бр. 57/2002г и следващи./ и БСО, Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи да послужи на Възложителя за актуване и бъдещи сделки с оглед за евентуална бъдеща покупко-продажба или замяна на обособени части или в цялост на имота.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 11.07.2025год.

Дата на издаване на доклада 11.07.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 11.01.2026год.

1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца, с цел възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителя.

II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ.

1. Относно правния статут и характеристика на обекта.
От различните документи и представената информация се установи, че имотът е актуван като собственост на "Агрострой" ЕООД, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на земеделска земя №11, том 4, рег.№2740, дело 361 от 2025г., вписан в Служба по вписванията с дв.вх.рег.№1608, вх.рег.№1616/30.05.2025г. под Акт №22, том 6, дело №756/2025г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в землището на град Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен. Към датата на оценка предназначението на територията и статута на имота са променени с цел разширяване на гробищния парк на град Нови Пазар. За целите на настоящата оценка и съобразявайки се с разпоредбата на чл. 22, ал. 5 и ал. 8 от Закона за общинската собственост е прието, че имотът представлява земеделска земя IV категория с НТП Нива. Поземлен имот с идентификатор 52009.15.13 е с трапецовидна форма и е с излаз на два пътя.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

Имотът, обект на настоящата оценка, е поземлен имот, който представлява:

* Поземлен имот с идентификатор 52009.15.13, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, м. МАШАТЛЪК, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 4739кв.м.

2.Общи данни:
Имотът се намира в землището на град Нови Пазар, общ.Нови Пазар, област Шумен. Имотът има излаз на два пътя.

3.Състояние:
*Много добро състояние на имота. Теренът е равен. Имотът е обработваем.
*Необходимост от поддържане на имота.

Легитимност:
Имотът е описан като собственост на физическо лице.

Констатирано:

Настоящият имот се намира в селскостопански район. В пряка близост до асфалтови пътища и селища. Наличен е изход от имота.

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции.
В най-общ план индикациите за ПС, а в последствие и на ликвидната стойност на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА РАЗХОДИТЕ

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

Метод на разходите :
Същност на метода : същността на метода произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани.
Силни страни на метода : Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.
Негативи на метода : Резултатите, получени в следствие на използването на метода за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като пазара е специфичен.
Методът на разходите е нецелесъобразно да бъде използван като един от методите на оценка.

Метод на приходите :
Основава са на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.
Силни страни на метода : От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в който се очаква флуктуация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.

Слаби страни на метода : Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.
Методът в конкретния случай е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка е с потенциал за генериране на доход от отдаване под наем/аренда като обработваема земеделска земя. Методът е включен във формирането на ПС с тежест 70%.

Пазарен /сравнителен / метод :

Същност на метода : Основава са на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имоти при конкретни пазарни сделки или оферти. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни или офертни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваният обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на Имотен регистър.
Силни страни на метода : Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия при които те са извършени.
Слаби страни на метода : методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарният сегмент в област Шумен се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели, земеделски земи и други. На пазарния сегмент в общ.Нови пазар съществува ограничена пазарна информация за предложения и за сключени сделки. По тази причина методът е включен във формирането на ПС с тежест 30%.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния имот;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

11 700,00лева

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.15.13, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, М. МАШАТЛЪК, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 4, НТП НИВА, ПЛОЩ 4739КВ.М.	11 700,00лв
ОБЩО	11 700,00лв

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*ИЗВОДИ: Имотът може да бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **11 700,00лева**

Оценка на оценяваните активи е към месец юли 2025г.

Независим оценител:.....

(Стефан Бъчков)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Рег.№ 810100617 от 30.10.2017 год.
Стефан [redacted] Бъчков

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не е установено нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като частна.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.
7. Заключенията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност, както да го обезценява при незавършена продажба.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан Бънков от гр.Шумен ул.' с ЕГН

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от НПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

11.07.2025г.

VIII. ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Стефан Бънков, независим оценител на търговски предприятия и вземания, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции.

-Сертификати на КНОБ приложени копия:

*810100517/30.10.2017г.;

*500100809/01.02.2018г.;

*100102440/24.06.2019г.;

*300100965/24.11.2023г.;

*600100081/06.12.2024г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)



I. Резюме на оценката

Възложител	✓	**Георги 'еоргиев - кмет на Община Нови Пазар**
Изпълнител	✓	**Стефан Бънков**
Собственик	✓	**"Агрострой" ЕООД**
Дата на оценка	✓	11.юли.25

ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 52009.15.13, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, м. МАШАТЛЪК, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 4739кв.м.

Собственик	✓	"Агрострой" ЕООД
Документ за собственост	✓	НА за покупко-продажба на 33 №11, том 4, рег.№2740, дело 361 от 2025г., вписан в Служба по вписванията с дв.вх.рег.№1608, вх.рег.№1616/30.05.2025г. Под Акт №22, том 6, дело №756/2025г.
Площ на терена	✓	4 739,00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	€ 5 920
Метод на поземлената рента	€ 6 010

Заключение за стойността

Show

Предложение за пазарна стойност (Euro)	**€ 5 983**
Предложение за пазарна стойност (лв.)	**11 700 лв**
Стойност на кв.м	1.263 €/дка

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=446581	https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=446870	https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=445304
01	Площ на имота	4 739 кв.м	3 500 кв.м	3 553 кв.м	20 000 кв.м
02	Продажна цена	?	4 832 €	4 541 €	29 655 €
03	Продажна цена	?	1,38 €/кв.м	1,28 €/кв.м	1,48 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Начин на продажба	-	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-15%	-0 €/кв.м	-15%	-0 €/кв.м	-15%	-0 €/кв.м
06	Трайно предназначение	Земеделска земя	Земеделска земя		Земеделска земя		Земеделска земя	
07	Категория	4	3		3		4	
08	Корекция		-2%	-0 €/кв.м	-2%	-0 €/кв.м		
09	Транспортна достъпност	Отлична	Много добра		Много добра		Отлична	
10	Корекция		10%	0 €/кв.м	10%	0 €/кв.м		
11	Форма на имота	Трапецовидна	Правоъгълна		Правоъгълна		Неправилна	
12	Корекция		-2%	-0 €/кв.м	-2%	-0 €/кв.м	5%	0 €/кв.м
13	Местоположение	гр.Нови Пазар, общ.Н.Пазар	гр.Нови Пазар, общ.Н.Пазар		гр.Нови Пазар, общ.Н.Пазар		гр.Нови Пазар, общ.Н.Пазар	
14	Корекция							
15	Големина на парцела	4 739 кв.м	3 500 кв.м		3 553 кв.м		20 000 кв.м	
16	Корекция		1%	0 €/кв.м	1%	0 €/кв.м	-2%	-0 €/кв.м
17	НТП	Нива	Нива		Нива		Нива	
18	Корекция							
19	Състояние на имота	Мн.добро	Много добро		Много добро		Много добро	
20	Корекция							
21	Приравнена цена	1,3 €/кв.м	1,3 €/кв.м		1,2 €/кв.м		1,3 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ **5 920 €**
- ✓ **11 580 лв**
- ✓ 1,3 €/кв.м

Round 1	Degree of round
Round 1	Degree of round

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

№	Идентификатор	Землище	Катег.	Площ на имота (дка)	Рента за района (лв./дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Наст.ст-ст на рентата	Пазарна стойност /закръглена/ (лв.)	Пазарна стойност /закръглена/ (евро)
1	62009.15.13	гр.Нови Пазар	4	4,739 дка	67,00 лв/дка	4,80%	2,10%	2 481,48 лв.	11 760,00 лв.	6 010,00 €

*Стойностите са изчислени на база данни от НСИ

ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:







КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 ноември 1953 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 7 от 25 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Рег. № 810100517 от 30.10.2017
Стефан [redacted]

[redacted]

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 506100800 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 ноември 1953 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 10 от 22 декември 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Рег. № 506100800 от 01.02.2018
Стефан Симеонов Бънков

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102440 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 ноември 1953 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 129 от 06 юни 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Рег. № [redacted]
Стефан [redacted] Бънков

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100965 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН [redacted] Б БЪНКОВ

роден на 20 ноември 1953 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 130 от 19 ноември 2023 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Рег. № [redacted] 24.11.2023 г.
Стефан [redacted] Бънков

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 600100081 от 06 декември 2024 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

[illegible]

ЗА ОЦЕНКА
Финансови активи и финансови институции

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 237 от 28.11.2024 г. на Управителния съвет на КНОС

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Финансови активи и финансови институции
Регистр. № 600100081 от 06.12.2024 год.
Стефан [redacted] Бънков

[redacted]

Председател на УС на КНОС