



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. Н О В И П А З А Р

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Вземане на решение за продажба на земеделска земя от ОБПФ в землището на гр. Нови пазар кадастрален район 131(ПИ 52009.131. 729, 52009.131. 730, 52009.131. 731, 52009.131. 732, 52009.131. 763, 52009.131. 875 и 52009.131.954)

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

В община Нови пазар са постъпили заявления за закупуване на поземлени имоти – земеделска територия с начин на трайно ползване (НТП) лозе, съставляващи ПИ с идентификатори 52009.131.729, 52009.131.730, 52009.131. 731, 52009.131.732, 52009.131.763, 52009.131.875 и 52009.131.954.

Кадастрален район 131 по КК и КР на гр. Нови пазар е създаден съгласно §4 от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи с одобрен план на новообразуваните имоти.

При извършена проверка в архивите на Общината и в кадастралните регистри за имотите не се установи наличие на правоимащ ползвател, заявил възстановяване на собственост на имота, съгласно §4 от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Гореописаните общински имоти представляват необработваеми лозя с изтекъл амортизационен срок, подлежащи на конверсия или промяна на НТП в размери, както следва:

1. ПИ 52009.131.729 – лозе с площ от 396(триста деветдесет и шест квадратни) метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2739/2020 г.
2. ПИ 52009.131.730 – лозе с площ от 414(четиристотин и четиринадесет квадратни) метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2740/2020 г.

3. ПИ 52009.131.731 – лозе с площ от 391(триста деветдесет и един квадратни) метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2738/2020 г.
4. ПИ 52009.131.732 – лозе с площ от 422(четиристотин двадесет и два квадратни) метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2737/2020 г.
5. ПИ 52009.131.763 – лозе с площ от 382(триста осемдесет и два квадратни) метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2736/2020 г.
6. ПИ 52009.131.875 – лозе с площ от 789(седемстотин осемдесет и девет квадратни метра). За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2743/2020 г.
7. ПИ 52009.131.954 – лозе с площ от 441(четиристотин четиридесет и един квадратни) метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2742/2020 г.

За имотите са е възложени и представени оценки от оценител на имоти, необходими за провеждане на процедура за продажба по реда на ЗОС в размери, съответно:

1. За ПИ 52009.131.729 – лозе с площ от 396(триста деветдесет и шест квадратни) метра – 320,00(триста и двадесет) лева;
2. За ПИ 52009.131.730 – лозе с площ от 414(четиристотин и четиринадесет) квадратни метра – 330,00(триста и тридесет) лева;
3. За ПИ 52009.131.731 – лозе с площ от 391(триста деветдесет и един) квадратни метра – 310,00(триста и десет) лева;
4. За ПИ 52009.131.732 – лозе с площ от 422(четиристотин двадесет и два) квадратни метра – 340,00(триста и четиридесет) лева;
5. За ПИ 52009.131.763 – лозе с площ от 382(триста осемдесет и два) квадратни метра – 310,00(триста и десет) лева;
6. За ПИ 52009.131.875 – лозе с площ от 789(седемстотин осемдесет и девет) квадратни метра – 630,00(шестстотин и тридесет) лева;
7. За ПИ 52009.131.954 – лозе с площ от 441(четиристотин четиридесет и един) квадратни метра – 350,00(триста и петдесет) лева.

На основание гореизложеното и в съответствие с Ваше Решение №30/30.01.2020 г., предлагам на вниманието на ОбС –Нови пазар проект на

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал.1, т.8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 42, от Наредбата за общинската собственост, Общински съвет – гр. Нови пазар

РЕШИ:

I. Определя ПИ с идентификатори ПИ 52009.131.729 – лозе с площ от 396(триста деветдесет и шест) квадратни метра, ПИ 52009.131.730 – лозе с площ от 414(четиристотин и четиринадесет) квадратни метра, ПИ 52009.131.731 – лозе с площ от 391(триста деветдесет и един) квадратни метра, ПИ 52009.131.732 –

лозе с площ от 422(четиристотин двадесет и два) квадратни метра, ПИ 52009.131.763 – лозе с площ от 382(триста осемдесет и два) квадратни метра, ПИ 52009.131.875 – лозе с площ от 789(седемстотин осемдесет и девет) квадратни метра и ПИ 52009.131.954 – лозе с площ от 441(четиристотин четиридесет и един) квадратни метра по КК и КР на гр. Нови пазар за продажба по реда на гл.V от НОС – провеждане на публичен търг с явно наддаване.

II. Приема начална тръжна цена за имотите в размери:

1. За ПИ 52009.131.729 – лозе с площ от 396(триста деветдесет и шест квадратни) метра – 320,00(триста и двадесет) лева;
2. За ПИ 52009.131.730 – лозе с площ от 414(четиристотин и четиринадесет) квадратни метра – 330,00(триста и тридесет) лева;
3. За ПИ 52009.131.731 – лозе с площ от 391(триста деветдесет и един) квадратни метра – 310,00(триста и десет) лева;
4. За ПИ 52009.131.732 – лозе с площ от 422(четиристотин двадесет и два) квадратни метра – 340,00(триста и четиридесет) лева;
5. За ПИ 52009.131.763 – лозе с площ от 382(триста осемдесет и два) квадратни метра – 310,00(триста и десет) лева;
6. За ПИ 52009.131.875 – лозе с площ от 789(седемстотин осемдесет и девет)квадратни метра – 630,00(шестстотин и тридесет) лева;
7. За ПИ 52009.131.954 – лозе с площ от 441(четиристотин четиридесет и един) квадратни метра – 350,00(триста и петдесет) лева.

III. Упълномощава кмета на община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имота, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал:

Петранка Валентийнова, началник „ПООС и ОП”

Проверил:

Борислав Георгиев, гл. юрисконсулт

Изготвил:

Петя Димитрова, гл. експерт „ОС”

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.729 с площ 0.396 дка,
по КВС на град Нови пазар,
община Нови пазар, с НТП -лозе

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител, с оценителска
правоспособност за оценка на земеделски
земи и трайни насаждения

Дата: май 2020 г.

ДОКЛАД

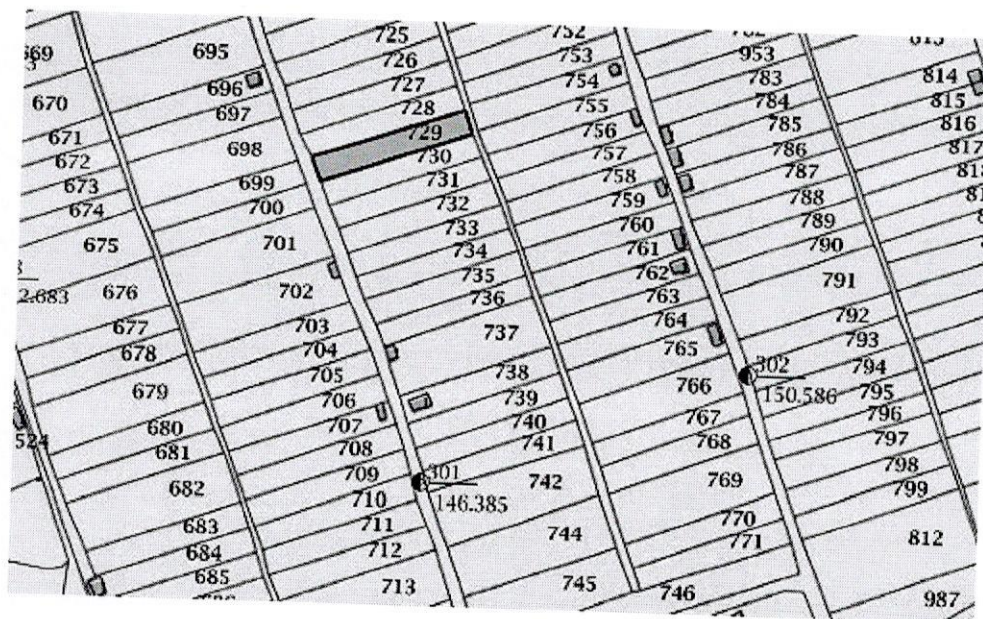
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята. Трайните насаждения не са предмет на оценката.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

- поземлен имот – № 52009.131.729 с площ 0.396 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, вид собственост – частна собственост, разположен в землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар;
 - Характеристики: категория при неполивни условия – не е посочена, поливност – не, данъчна оценка на имота – 115.83 лв.
 - Представени документи: АОС № 2739/27.04.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.729, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 396 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходовен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност** - съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., тел. 0888331824, e-mail siriusbg@abv.bg.

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 - обектът е поземлен имот – с НТП лозе, в имота няма годно трайно насаждение, в добро състояние.
- ⇒ 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 сравнения.
- ⇒ Приходовен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- Качество, размер и пригодност на земята;
- Природно-климатичните характеристики;
- Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища;
- Транспортна достъпност;
- Екологично състояние на земята и региона.

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. За аналози са приети следните цени в гр. Нови пазар, коригирани за площ, предназначение и други.. Приет коригиран аналог – 800 лв/дка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,396
2	Категория		
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	800
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	800
8	Пазарна стойност за имота	лв	317

Приходен метод (капитализация на доходите).

В основата на този метод е предпоставката, че стойността на имота е обусловена от способността на оценявания имот да генерира поток от доходи в бъдеще.

При този метод се преобразува бъдещ доход от имота за един времеви период, като се отчитат рисковете, характерни за имота.

Този метод е приложим, ако потока от бъдещи доходи е стабилен за продължителен период от време, което от само себе си е значително положителна величина и когато потокът от дохода нараства с устойчиво темпо и размери във времето.

Основната формула при този метод се изразява в следното:

Стойност на НИ = нетен доход / % на капитализация

При прилагане на този метод следва да се отчитат и прилагат премии за следните рискове:

- рискове за ниска ликвидност за имота;
- рискове за вложение в този вид имот;
- рискове за управление на инвестициите в този вид имоти.

При прилагане на този метод използвам публично достъпни данни за годишната рента, получавана от този вид имоти – до 50 лв за дка през 2018-2019 г. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %. Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,396
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	50
7	Пазарна корекция	%	5
8	Пазарна корекция	лв	2,5
9	Норма на капитализация	%	6
10	Пазарна стойност за дка	лв	791,7
11	Пазарна стойност за имота	лв	314

3.2. Заключение за стойността на обекта

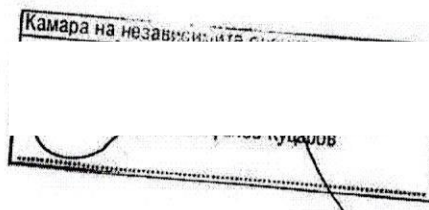
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

320 лв (триста и двадесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – май 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. к-в, София.
 2. БСО.
 3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.
- Декларирам, че няма конфликт на интереси при изготвяне на настояща оценка.



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози за имота:

**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

Област Общини	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059	1167
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614	914
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444	600
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752	600
Каспичан	154	323	388	528	572	877	901	1001	1243
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362	395	982	1415
Нови пазар	270	326	456	451	648	590	687	643	933
Смядово	217	455	463	535	692	631	670	757	1044
Хитрино	250	258	555	776	701	909	766	736	750
Шумен	161	328	463	647	626	860	760	751	799

9027 Варна, бул. „Сливница“ № 191, тел.: (052) 575-211, факс: (052) 575-257, e-mail: DSlavov@nsi.bg
 Отдел „Статистически изследвания - Шумен“, 9 700 Шумен, бул. „Велики Преслав“ № 47, тел.: (054) 850 617,
 факс: (054) 872 474, e-mail: SKrasteva@nsi.bg

**3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен
през периода 2010 - 2018 година**

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	21	28	35	40	45	46	45	49	50
в това число:									
Ниви	21	28	35	40	45	46	45	49	50



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

Служба по вписванията;

Вх. Рег. №от 3-05-2020 г.

Акт №том.....дело №.....г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

А К Т № 2739

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2739

Досие 2739



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.04.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземен имот - земеделска територия с НТП "Лозе" с площ от 396.00 /триста деветдесет и шест / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземен имот с идентификатор 52009.131.729
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.977; 52009.131.730; 52009.131.985 и 52009.131.728
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	115.83 лв./сто и петнадесет лева и осемдесет и три стотинки/

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: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА Гл. експерт " Общинска собственост" 	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ  /подпис/	



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 № 15-337566-23.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.729**

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 **18.12.2017 г.**

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.**

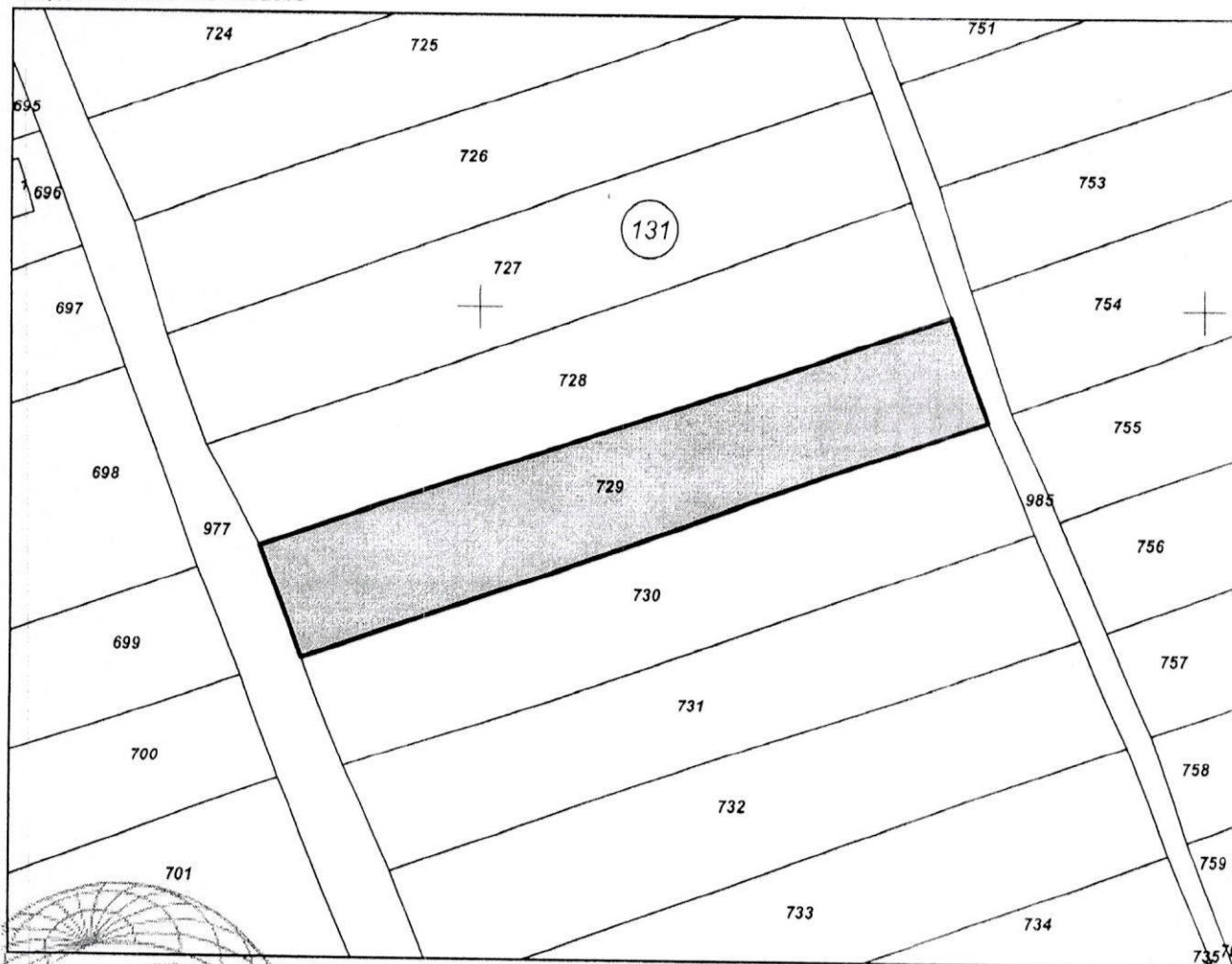
Площ: **396 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Вид на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-337566-23.04.2020 г. издадена въз основа на
явление с вх. № 05-166242-23.04.2020 г.

Подписан с квалифициран електронен печат на АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
DN: OID.2.5.4.97#NTRBG-130362903, O=АГЕНЦИЯ ПО
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, L=София, C=BG, CN=АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, DC=qualified-legal-ca

ИВАНОВ НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **13**

Съсед: **52009.131.977, 52009.131.730, 52009.131.985, 52009.131.728**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Няма документ за собственост

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица № 15-337566-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 11-166242-23.04.2020 г.

ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.730 с площ 0.414 дка,
по КВС на град Нови пазар,
община Нови пазар, с НТП -лозе

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител, с оценителска
правоспособност за оценка на земеделски
земи и трайни насаждения

Дата: май 2020 г.

ДОКЛАД

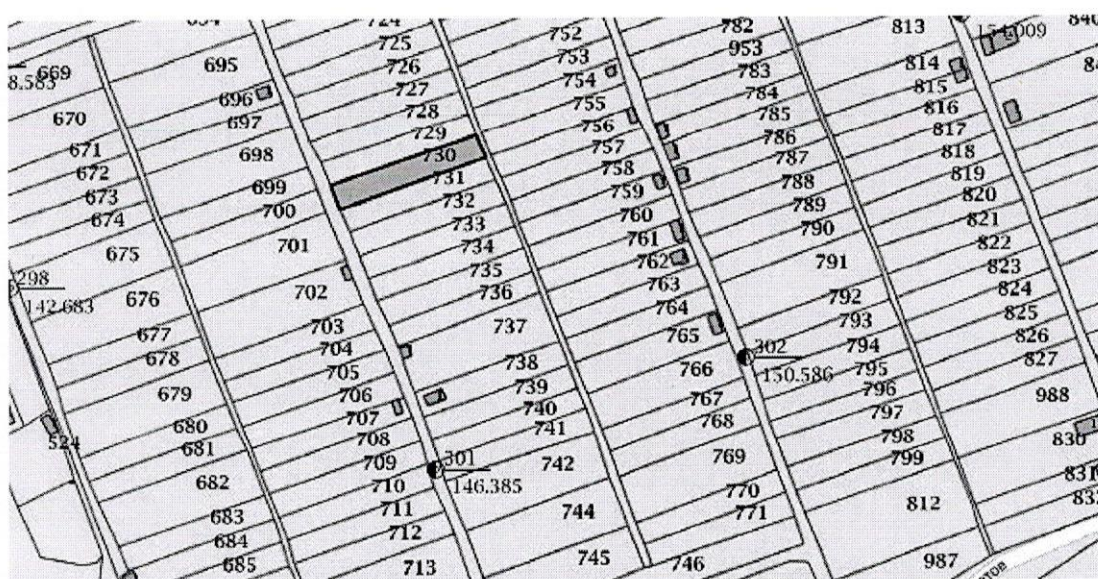
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята. Трайните насаждения не са предмет на оценката.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

- поземлен имот – № 52009.131.730 с площ 0.414 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, вид собственост – частна собственост, разположен в землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар;
 - Характеристики: категория при неполивни условия – не е посочена, поливност – не, данъчна оценка на имота – 121.10 лв.
 - Представени документи: АОС № 2740/27.04.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.730, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 414 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходовен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност**- съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., тел. 0888331824, e-mail siriusbg@abv.bg.

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 - обектът е поземлен имот – с НТП лозе, в имота няма годно трайно насаждение, в добро състояние.
- ⇒ 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 сравнения.
- ⇒ Приходовен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- Качество, размер и пригодност на земята;
 - Природно-климатичните характеристики;
 - Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища;
 - Транспортна достъпност;
 - Екологично състояние на земята и региона.
-

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. За аналози са приети следните цени в гр. Нови пазар, коригирани за площ, предназначение и други.. Приет коригиран аналог – 800 лв/дка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,414
2	Категория		
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	800
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	800
8	Пазарна стойност за имота	лв	331

Приходен метод (капитализация на доходите).

В основата на този метод е предпоставката, че стойността на имота е обусловена от способността на оценявания имот да генерира поток от доходи в бъдеще.

При този метод се преобразува бъдещ доход от имота за един времеви период, като се отчитат рисковете, характерни за имота.

Този метод е приложим, ако потока от бъдещи доходи е стабилен за продължителен период от време, което от само себе си е значително положителна величина и когато потокът от дохода нараства с устойчиво темпо и размери във времето.

Основната формула при този метод се изразява в следното:

Стойност на НИ = нетен доход / % на капитализация

При прилагане на този метод следва да се отчитат и прилагат премии за следните рискове:

- рискове за ниска ликвидност за имота;
- рискове за вложение в този вид имот;
- рискове за управление на инвестициите в този вид имоти.

При прилагане на този метод използвам публично достъпни данни за годишната рента, получавана от този вид имоти – до 50 лв за дка през 2018-2019 г. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %. Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,414
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	50
7	Пазарна корекция	%	5
8	Пазарна корекция	лв	2,5
9	Норма на капитализация	%	6
10	Пазарна стойност за дка	лв	791,7
11	Пазарна стойност за имота	лв	328

3.2. Заключение за стойността на обекта

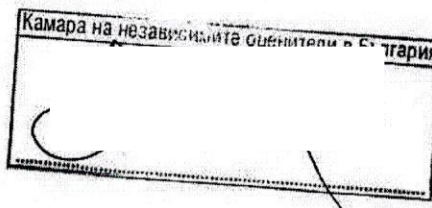
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

330 лв (триста и тридесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – май 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. к-в, София.
 2. БСО.
 3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.
- Декларирам, че няма конфликт на интереси при изготвяне на настояща оценка.



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози за имота:

**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

Област Общини	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059	1167
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614	914
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444	600
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752	600
Каспичан	154	323	388	528	572	877	901	1001	1243
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362	395	982	1415
Нови пазар	270	326	456	451	648	590	687	643	933
Смядово	217	455	463	535	692	631	670	757	1044
Хитрино	250	258	555	776	701	909	766	736	750
Шумен	161	328	463	647	626	860	760	751	799

9027 Варна, бул. „Сливница“ № 191, тел.: (052) 575-211, факс: (052) 575-257, e-mail: DSlavov@nsi.bg
 Отдел „Статистически изследвания - Шумен“, 9 700 Шумен, бул. „Велики Преслав“ № 47, тел.: (054) 850 617,
 факс: (054) 872 474, e-mail: SKrasteva@nsi.bg

**3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен
през периода 2010 - 2018 година**

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	21	28	35	40	45	46	45	49	50
в това число:									
Ниви	21	28	35	40	45	46	45	49	50



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

Служба по вписванията: 29-04-2020

Вх. Рег. № 958 от 2020 г.

Акт № 181 том 3 дело № 474/20

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

АКТ № 2740

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2740

Досие 2740

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.04.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Лозе" с площ 414.00 /четирисотин и четиринадесет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.730
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.977; 52009.131.731; 52009.131.985 и 52009.131.729
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	121.10 лв./сто двадесет и един лева и десет стотинки/

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: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА ПОДПИС	
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 НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-337567-23.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.730**

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:

няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.**

Площ: **414 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № **15-337567-23.04.2020 г.** издадена въз основа на
заявление с входящ № **01-166242-23.04.2020 г.**

ИВАНКО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
DN: OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, O=АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, L=София, C=BG, CN=АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, DC=qualified-legal-ca

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**
Съсед: **52009.131.977, 52009.131.731, 52009.131.985, 52009.131.729**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Други № 2 от 12.08.1999г.

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица № 15-337567-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с вх. № 01-166242-23.04.2020 г.

ЛИВАНОВ НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.731 с площ 0.391 дка,
по КВС на град Нови пазар,
община Нови пазар, с НТП -лозе

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител, с оценителска
правоспособност за оценка на земеделски
земи и трайни насаждения

Дата: май 2020 г.

ДОКЛАД

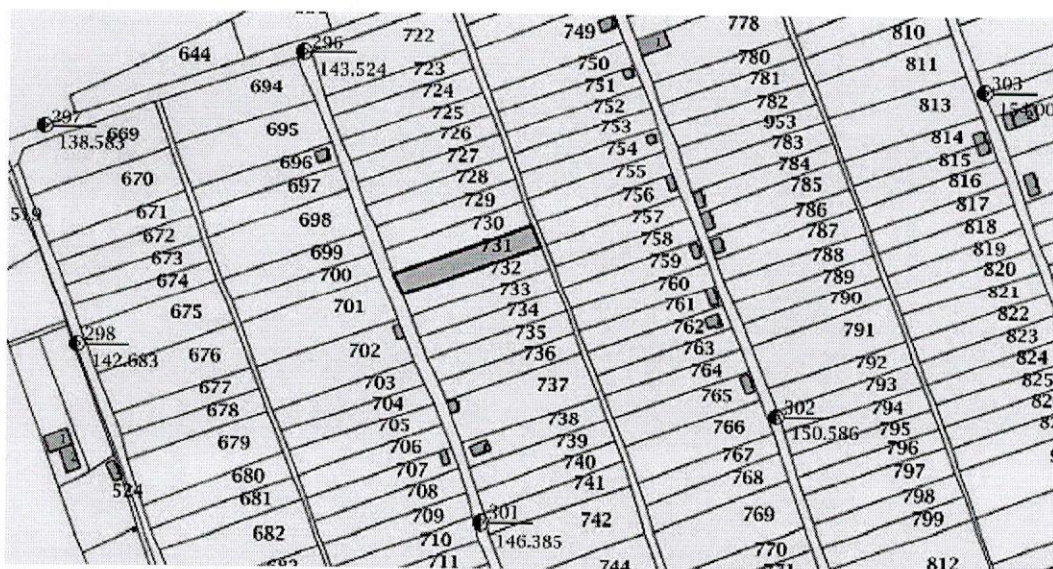
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята. Трайните насаждения не са предмет на оценката.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

- поземлен имот – № 52009.131.731 с площ 0.391 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, вид собственост – частна собственост, разположен в землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар;
 - Характеристики: категория при неполивни условия – не е посочена, поливност – не, данъчна оценка на имота – 114.37 лв.
 - Представени документи: АОС № 2738/27.04.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.731, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 391 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходовен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност**- съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., тел. 0888331824, e-mail siriusbg@abv.bg.

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 - обектът е поземлен имот – с НТП лозе, в имота няма годно трайно насаждение, в добро състояние.
- ⇒ 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 сравнения.
- ⇒ Приходовен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- Качество, размер и пригодност на земята;
 - Природно-климатичните характеристики;
 - Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища;
 - Транспортна достъпност;
 - Екологично състояние на земята и региона.
-

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. За аналози са приети следните цени в гр. Нови пазар, коригирани за площ, предназначение и други.. Приет коригиран аналог – 800 лв/дка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,391
2	Категория		
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	800
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	800
8	Пазарна стойност за имота	лв	313

Приходен метод (капитализация на доходите).

В основата на този метод е предпоставката, че стойността на имота е обусловена от способността на оценявания имот да генерира поток от доходи в бъдеще.

При този метод се преобразува бъдещ доход от имота за един времеви период, като се отчитат рисковете, характерни за имота.

Този метод е приложим, ако потока от бъдещи доходи е стабилен за продължителен период от време, което от само себе си е значително положителна величина и когато потокът от дохода нараства с устойчиво темпо и размери във времето.

Основната формула при този метод се изразява в следното:

Стойност на НИ = нетен доход / % на капитализация

При прилагане на този метод следва да се отчитат и прилагат премии за следните рискове:

- рискове за ниска ликвидност за имота;
- рискове за вложение в този вид имот;
- рискове за управление на инвестициите в този вид имоти.

При прилагане на този метод използвам публично достъпни данни за годишната рента, получавана от този вид имоти – до 50 лв за дка през 2018-2019 г. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %. Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,391
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	50
7	Пазарна корекция	%	5
8	Пазарна корекция	лв	2,5
9	Норма на капитализация	%	6
10	Пазарна стойност за дка	лв	791,7
11	Пазарна стойност за имота	лв	310

3.2. Заключение за стойността на обекта

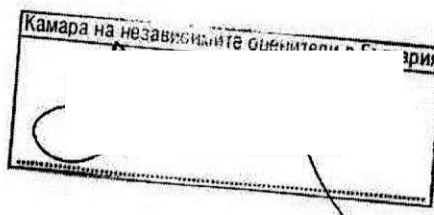
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

310 лв (триста и десет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – май 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. к-в, София.
 2. БСО.
 3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.
- Декларирам, че няма конфликт на интереси при изготвяне на настояща оценка.



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози за имота:

**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

Област Общини	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059	1167
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614	914
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444	600
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752	600
Каспичан	154	323	388	528	572	877	901	1001	1243
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362	395	982	1415
Нови пазар	270	326	456	451	648	590	687	643	933
Смядово	217	455	463	535	692	631	670	757	1044
Хитрино	250	258	555	776	701	909	766	736	750
Шумен	161	328	463	647	626	860	760	751	799

9027 Варна, бул. „Сливница“ № 191, тел.: (052) 575-211, факс: (052) 575-257, e-mail: DSlavov@nsi.bg
 Отдел „Статистически изследвания - Шумен“, 9 700 Шумен, бул. „Велики Преслав“ № 47, тел.: (054) 850 617,
 факс: (054) 872 474, e-mail: SKrasteva@nsi.bg

**3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен
през периода 2010 - 2018 година**

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	21	28	35	40	45	46	45	49	50
в това число:									
Ниви	21	28	35	40	45	46	45	49	50



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията: 29-10-2020

Вх. Рег. № 456 от 2020 г.

Акт № 129 том 3 дело № 456/20

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

/име и фамилия/

А К Т № 2738

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2738

Досие 2738

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.04.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Лозе" с площ от 391.00 /триста деветдесет и един / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.731
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.977; 52009.131.732; 52009.131.985 и 52009.131.730
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	114.37 лв./сто и четиринадесет лева и тридесет и седем стотинки/

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: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА	
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 НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-337568-23.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.131.731

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:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.**

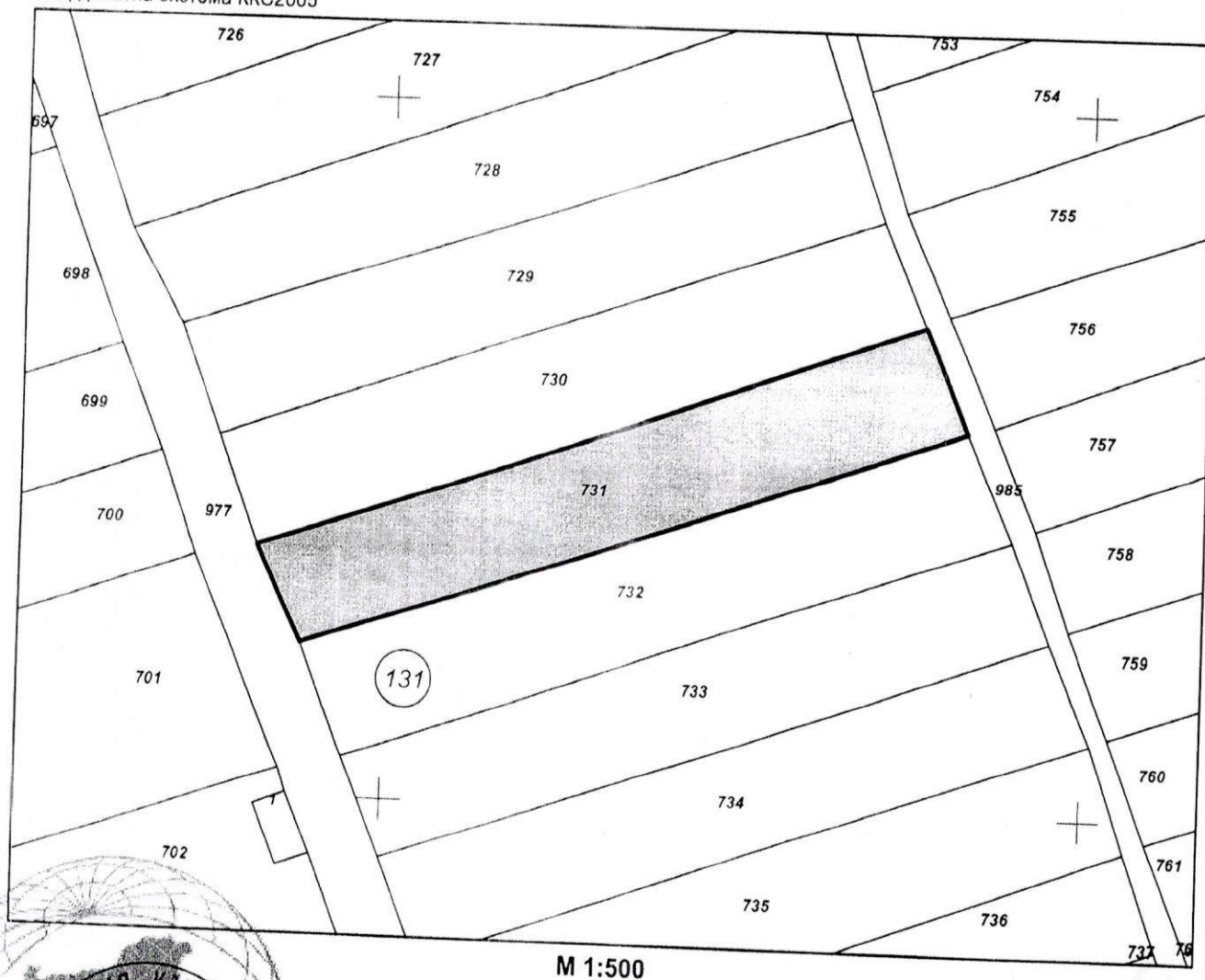
Площ: **391 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система KKC2005



M 1:500

Скица № 15-337568-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление № 166242-23.04.2020 г.

ИЗДАНО ОТ: **НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ** Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен подпис: АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
DN: O=D, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca

Единен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **16**
Съсед: **52009.131.977, 52009.131.732, 52009.131.985, 52009.131.730**

стр. 2 от 2

Зобственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
няма данни за идеалните части
Други № 2 от 12.08.1999г.

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

Згради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица № 15-337568-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с вх. № 1166242-23.04.2020 г.

ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.732 с площ 0.422 дка,
по КВС на град Нови пазар,
община Нови пазар, с НТП -лозе

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител, с оценителска
правоспособност за оценка на земеделски
земи и трайни насаждения

Дата: май 2020 г.

ДОКЛАД

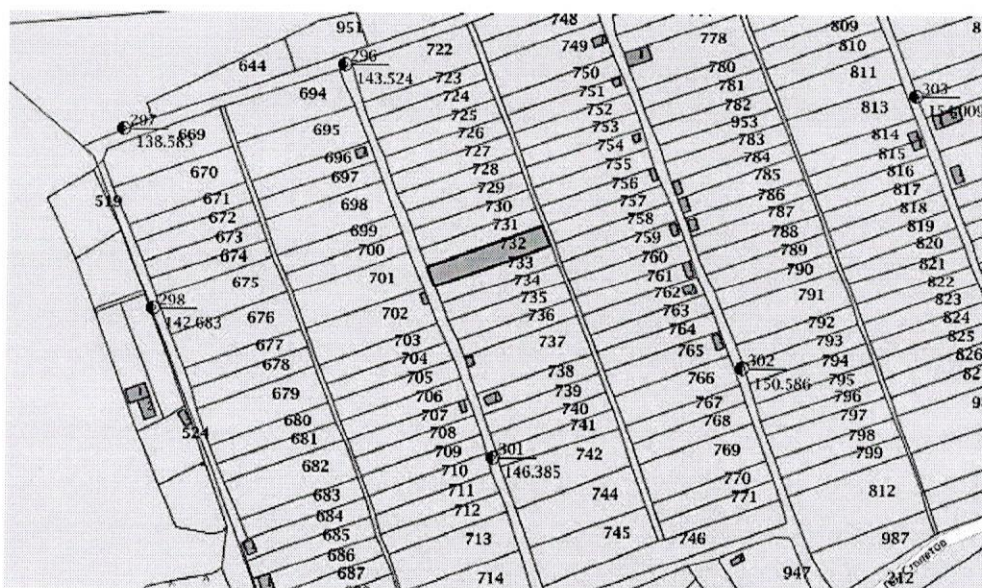
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята. Трайните насаждения не са предмет на оценката.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

- поземлен имот – № 52009.131.732 с площ 0.422 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, вид собственост – частна собственост, разположен в землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар;
 - Характеристики: категория при неполивни условия – не е посочена, поливност – не, данъчна оценка на имота – 123.44 лв.
 - Представени документи: АОС № 2737/27.04.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.732, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 422 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходовен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност**- съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., тел. 0888331824, e-mail siriusbg@abv.bg.

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 - обектът е поземлен имот – с НТП лозе, в имота няма годно трайно насаждение, в добро състояние.
- ⇒ 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 сравнения.
- ⇒ Приходовен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- Качество, размер и пригодност на земята;
 - Природно-климатичните характеристики;
 - Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища;
 - Транспортна достъпност;
 - Екологично състояние на земята и региона.
-

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. За аналози са приети следните цени в гр. Нови пазар, коригирани за площ, предназначение и други.. Приет коригиран аналог – 800 лв/дка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,422
2	Категория		
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	800
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	800
8	Пазарна стойност за имота	лв	338

Приходен метод (капитализация на доходите).

В основата на този метод е предпоставката, че стойността на имота е обусловена от способността на оценявания имот да генерира поток от доходи в бъдеще.

При този метод се преобразува бъдещ доход от имота за един времеви период, като се отчитат рисковете, характерни за имота.

Този метод е приложим, ако потока от бъдещи доходи е стабилен за продължителен период от време, което от само себе си е значително положителна величина и когато потокът от дохода нараства с устойчиво темпо и размери във времето.

Основната формула при този метод се изразява в следното:

Стойност на НИ = нетен доход / % на капитализация

При прилагане на този метод следва да се отчитат и прилагат премии за следните рискове:

- рискове за ниска ликвидност за имота;
- рискове за вложение в този вид имот;
- рискове за управление на инвестициите в този вид имоти.

При прилагане на този метод използвам публично достъпни данни за годишната рента, получавана от този вид имоти – до 50 лв за дка през 2018-2019 г. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %. Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,422
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	50
7	Пазарна корекция	%	5
8	Пазарна корекция	лв	2,5
9	Норма на капитализация	%	6
10	Пазарна стойност за дка	лв	791,7
11	Пазарна стойност за имота	лв	334

3.2. Заключение за стойността на обекта

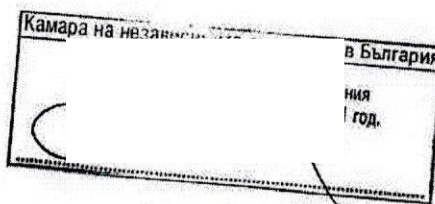
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

340 лв (триста и четиридесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – май 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. к-в, София.
 2. БСО.
 3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.
- Декларирам, че няма конфликт на интереси при изготвяне на настояща оценка.



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози за имота:

**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

Област Общини	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059	1167
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614	914
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444	600
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752	600
Каспичан	154	323	388	528	572	877	901	1001	1243
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362	395	982	1415
Нови пазар	270	326	456	451	648	590	687	643	933
Смядово	217	455	463	535	692	631	670	757	1044
Хитрино	250	258	555	776	701	909	766	736	750
Шумен	161	328	463	647	626	860	760	751	799

9027 Варна, бул. „Сливница“ № 191, тел.: (052) 575-211, факс: (052) 575-257, e-mail: DSlavov@nsi.bg
 Отдел „Статистически изследвания - Шумен“, 9 700 Шумен, бул. „Велики Преслав“ № 47, тел.: (054) 850 617,
 факс: (054) 872 474, e-mail: SKrasteva@nsi.bg

**3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен
през периода 2010 - 2018 година**

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	21	28	35	40	45	46	45	49	50
в това число:									
Ниви	21	28	35	40	45	46	45	49	50



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията: 29-06-2020

Вх. Рег. № 125 от 2020 г.

Акт № 178 том 3 дело № 451/200

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

✓ /име и фамилия/

АКТ № 2737

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2737

Досие 2737



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.04.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Лозе" с площ от 422.00 /четирисотин двадесет и два / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.732
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.977; 52009.131.733; 52009.131.985 и 52009.131.731
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	123.44 лв./сто двадесет и три лева и четиридесет и четири стотинки/

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: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА

/Подпис/

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 НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-337569-23.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.732**

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:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.**

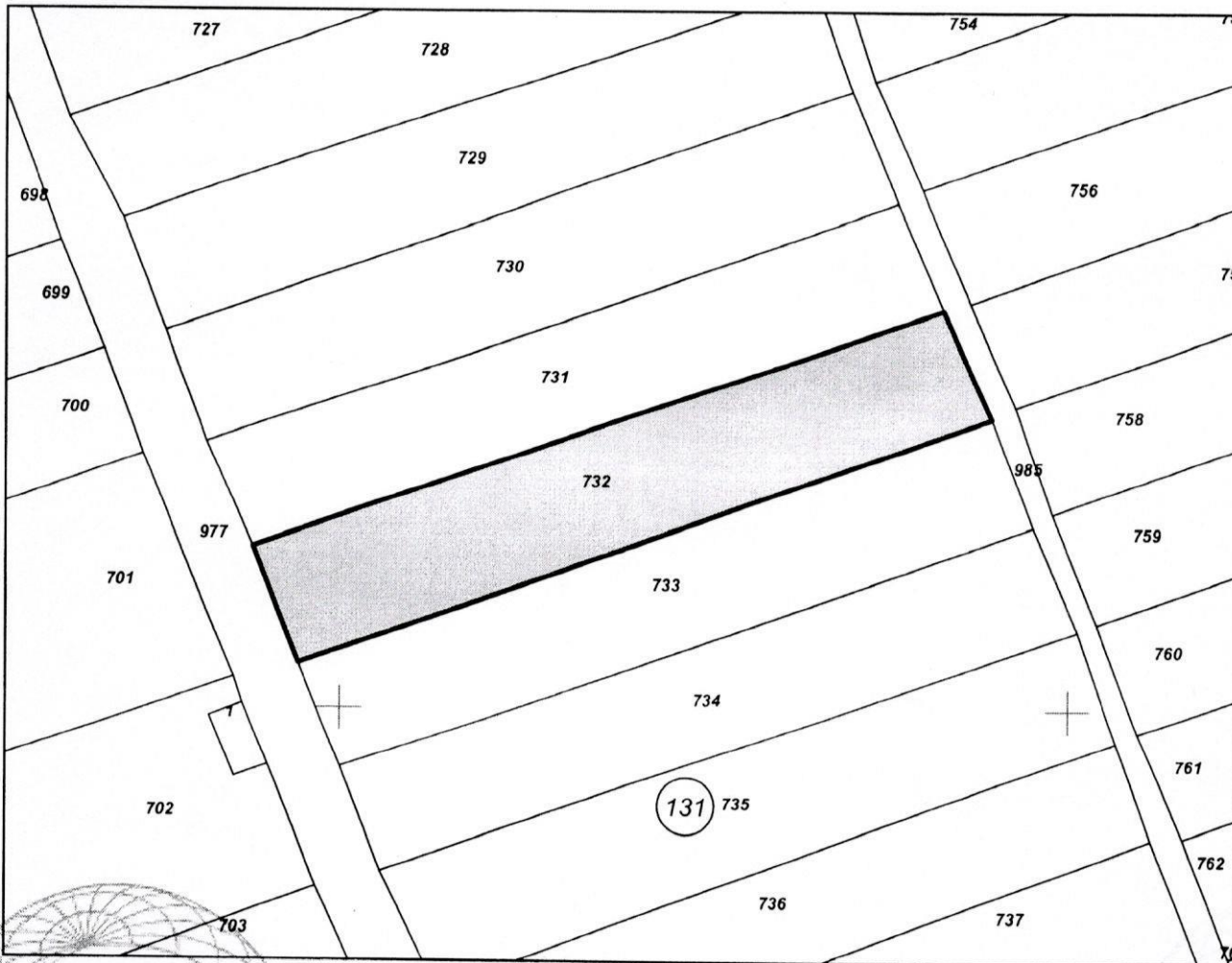
Площ: **422 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система KKC2005



М 1:500

Скица № 15-337569-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входен № 01-166242-23.04.2020 г.

ИВАНКО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат: AGENTZIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIJA I KADASTAR, E-...
DN: O=D.2.5.4.97-NTRBG-130362903, OU=AGENTSIA PO
KARTOGRAFIJA I KADASTAR, L=Soфия, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIJA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **18**

Съсед: **52009.131.977, 52009.131.733, 52009.131.985, 52009.131.731**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**

Няма данни за идеалните части

Други № 2 от 12.08.1999г.

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица № 15-337569-23.04.2020 г. издадена въз основа на
аявление с входящ № 01-166242-23.04.2020 г.

ИВАН ПОЛИДОЛAEВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.763 с площ 0.382 дка,
по КВС на град Нови пазар,
община Нови пазар, с НТП -лозе

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител, с оценителска
правоспособност за оценка на земеделски
земи и трайни насаждения

Дата: май 2020 г.

ДОКЛАД

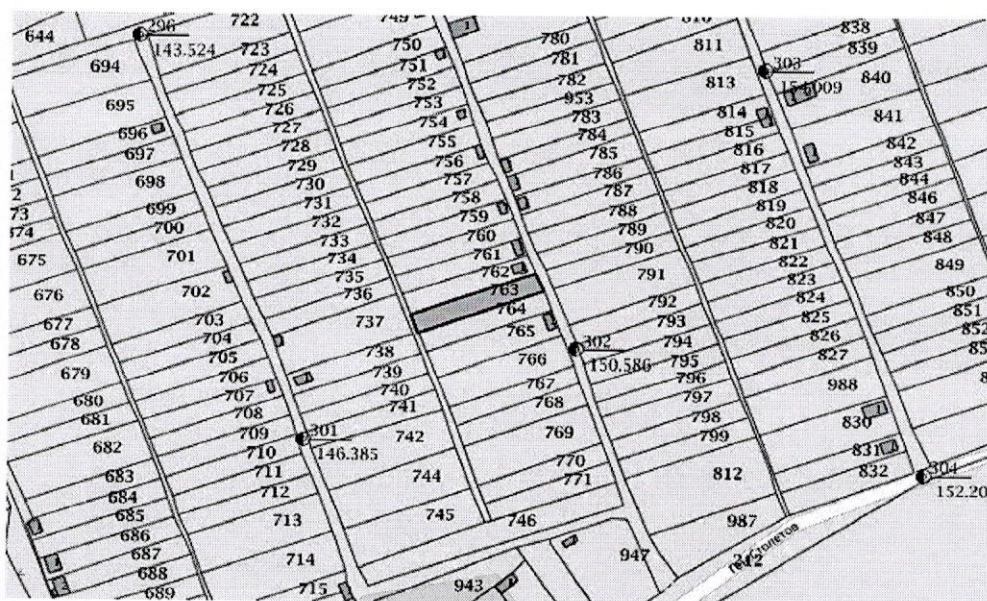
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята. Трайните насаждения не са предмет на оценката.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

- поземлен имот – № 52009.131.763 с площ 0.382 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, вид собственост – частна собственост, разположен в землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар;
 - Характеристики: категория при неполивни условия – не е посочена, поливност – не, данъчна оценка на имота – 111.74 лв.
 - Представени документи: АОС № 2736/27.04.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.763, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 382 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходовен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност**- съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., тел. 0888331824, e-mail siriusbg@abv.bg.

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 - обектът е поземлен имот – с НТП лозе, в имота няма годно трайно насаждение, в добро състояние.
- ⇒ 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 сравнения.
- ⇒ Приходовен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- Качество, размер и пригодност на земята;
 - Природно-климатичните характеристики;
 - Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища;
 - Транспортна достъпност;
 - Екологично състояние на земята и региона.
-

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. За аналози са приети следните цени в гр. Нови пазар, коригирани за площ, предназначение и други.. Приет коригиран аналог – 800 лв/дка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,382
2	Категория		
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	800
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	800
8	Пазарна стойност за имота	лв	306

Приходен метод (капитализация на доходите).

В основата на този метод е предпоставката, че стойността на имота е обусловена от способността на оценявания имот да генерира поток от доходи в бъдеще.

При този метод се преобразува бъдещ доход от имота за един времеви период, като се отчитат рисковете, характерни за имота.

Този метод е приложим, ако потока от бъдещи доходи е стабилен за продължителен период от време, което от само себе си е значително положителна величина и когато потокът от дохода нараства с устойчиво темпо и размери във времето.

Основната формула при този метод се изразява в следното:

Стойност на НИ = нетен доход / % на капитализация

При прилагане на този метод следва да се отчитат и прилагат премии за следните рискове:

- рискове за ниска ликвидност за имота;
- рискове за вложение в този вид имот;
- рискове за управление на инвестициите в този вид имоти.

При прилагане на този метод използвам публично достъпни данни за годишната рента, получавана от този вид имоти – до 50 лв за дка през 2018-2019 г. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %. Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,382
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	50
7	Пазарна корекция	%	5
8	Пазарна корекция	лв	2,5
9	Норма на капитализация	%	6
10	Пазарна стойност за дка	лв	791,7
11	Пазарна стойност за имота	лв	302

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

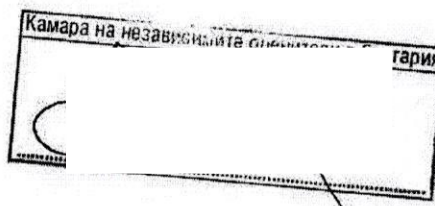
310 лв (триста и десет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – май 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. к-в, София.
2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

Декларирам, че няма конфликт на интереси при изготвяне на настояща оценка.



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози за имота:

**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

Област Общини	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059	1167
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614	914
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444	600
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752	600
Каспичан	154	323	388	528	572	877	901	1001	1243
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362	395	982	1415
Нови пазар	270	326	456	451	648	590	687	643	933
Смядово	217	455	463	535	692	631	670	757	1044
Хитрино	250	258	555	776	701	909	766	736	750
Шумен	161	328	463	647	626	860	760	751	799

9027 Варна, бул. „Сливница“ № 191, тел.: (052) 575-211, факс: (052) 575-257, e-mail: DSlavov@nsi.bg
 Отдел „Статистически изследвания - Шумен“, 9 700 Шумен, бул. „Велики Преслав“ № 47, тел.: (054) 850 617,
 факс: (054) 872 474, e-mail: SKrasteva@nsi.bg

**3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен
през периода 2010 - 2018 година**

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	21	28	35	40	45	46	45	49	50
в това число:									
Ниви	21	28	35	40	45	46	45	49	50



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 939

Служба по вписванията: 29-04-2020

Вх. Рег. № 954 от 2020 г.

Акт № 117 том 3 дело № 430/20 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

АКТ № 2736

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2736

Досие 2736

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.04.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закон за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Лозе" с площ от 382.00 /триста осемдесет и два / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.763
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.977; 52009.131.764; 52009.131.762 и 52009.131.985
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	111.74 лв./сто и единадесет лева и седемдесет и четири стотинки/

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: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ ПОДПИС/	



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 № 15-337570-23.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.763**

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:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.**

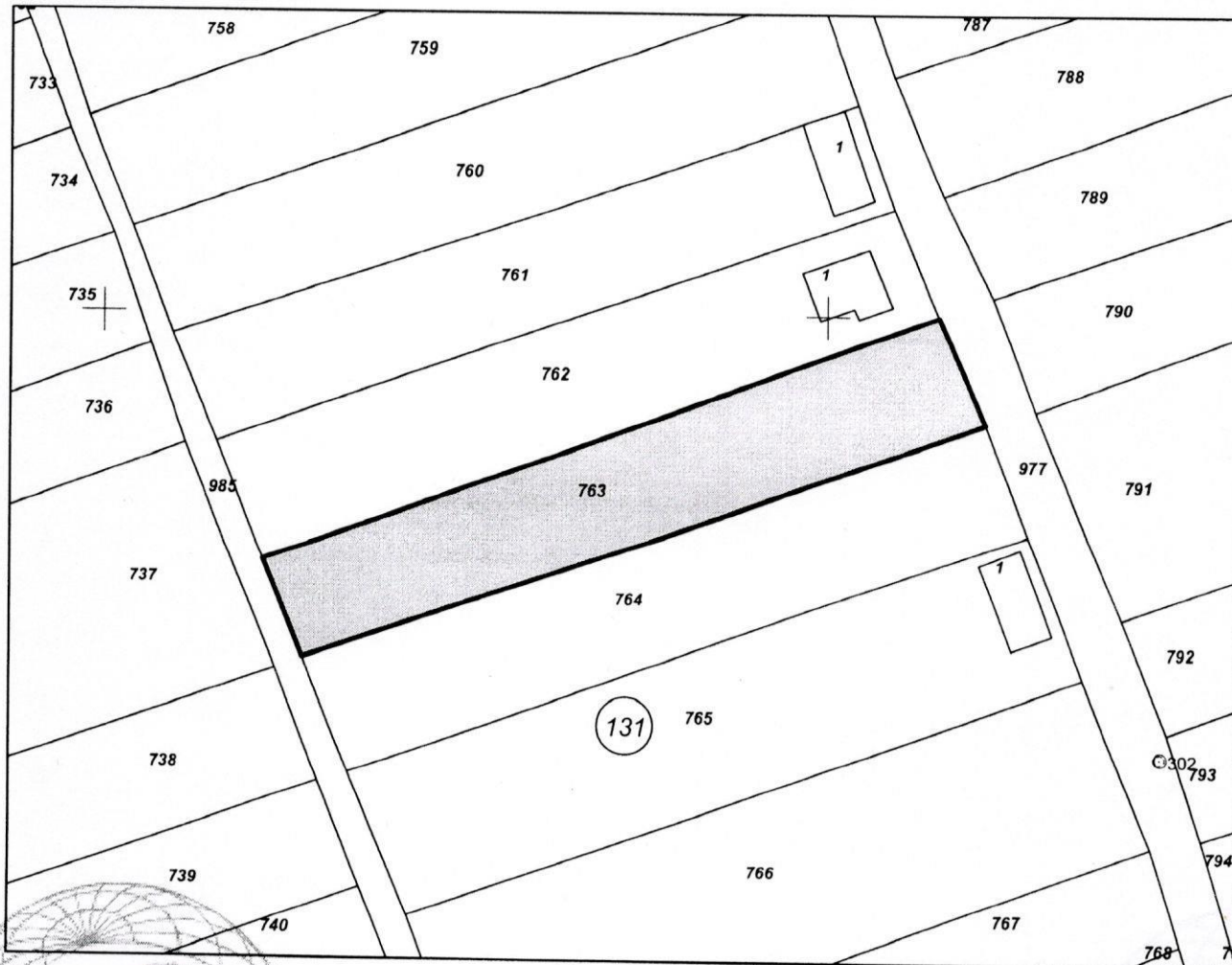
Площ: **382 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система **KKC2005**



M 1:500

Скица № 15-337570-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление № 15-337570-23.04.2020 г.

ИЗДАНО ОТ МИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен подпис "АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР", Е
DN: O=D.2.5.4.97=NTRBG-130362903, O="АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР", L=София, C=BG, CN="АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР", DC=qualified-legal-ca

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **29**

Съсед: **52009.131.977, 52009.131.764, 52009.131.762, 52009.131.985**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Няма данни за идеалните части

Други № 2 от 12.08.1999г.

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 16-337570-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с вх. № 01-166242-23.04.2020 г.

ИВАНЧО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.875 с площ 0.789 дка,
по КВС на град Нови пазар,
община Нови пазар, с НТП -лозе

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител, с оценителска
правоспособност за оценка на земеделски
земи и трайни насаждения

Дата: май 2020 г.

ДОКЛАД

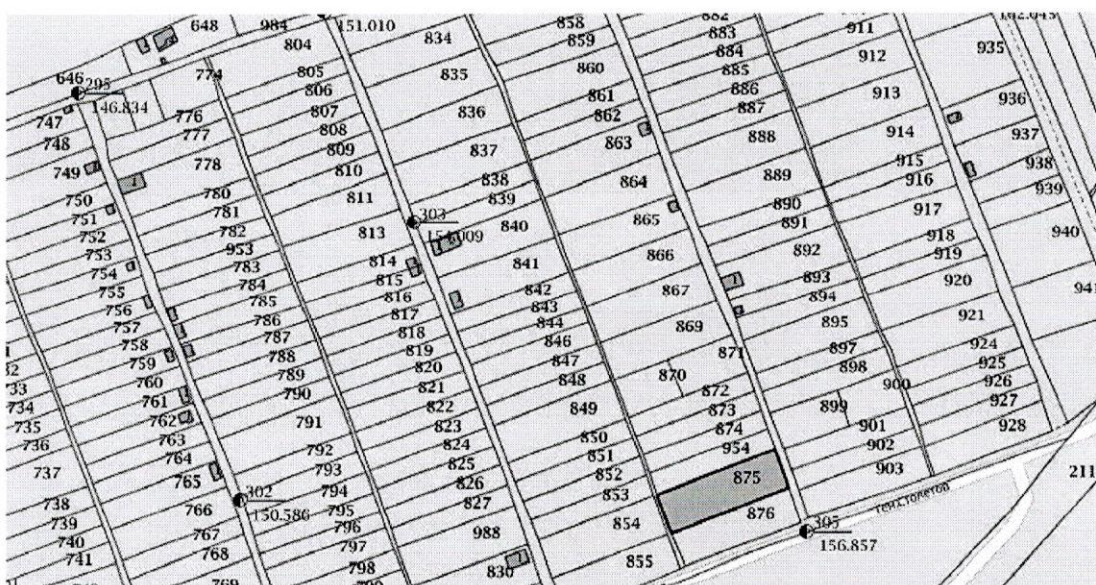
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята. Трайните насаждения не са предмет на оценката.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

- поземлен имот – № 52009.131.875 с площ 0.789 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, вид собственост – частна собственост, разположен в землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар;
 - Характеристики: категория при неполивни условия – не е посочена, поливност – не, данъчна оценка на имота – 230.78 лв.
 - Представени документи: АОС № 2743/04.05.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.875, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 789 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № **РД-18-18/25.03.2010 г.** на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходовен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност**- съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., тел. 0888331824, e-mail siriusbg@abv.bg.

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 - обектът е поземлен имот – с НТП лозе, в имота няма годно трайно насаждение, в добро състояние.
- ⇒ 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 сравнения.
- ⇒ Приходовен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- Качество, размер и пригодност на земята;
 - Природно-климатичните характеристики;
 - Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища;
 - Транспортна достъпност;
 - Екологично състояние на земята и региона.
-

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. За аналози са приети следните цени в гр. Нови пазар, коригирани за площ, предназначение и други.. Приет коригиран аналог – 800 лв/дка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,789
2	Категория		
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	800
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	800
8	Пазарна стойност за имота	лв	631

Приходен метод (капитализация на доходите).

В основата на този метод е предпоставката, че стойността на имота е обусловена от способността на оценявания имот да генерира поток от доходи в бъдеще.

При този метод се преобразува бъдещ доход от имота за един времеви период, като се отчитат рисковете, характерни за имота.

Този метод е приложим, ако потока от бъдещи доходи е стабилен за продължителен период от време, което от само себе си е значително положителна величина и когато потокът от дохода нараства с устойчиво темпо и размери във времето.

Основната формула при този метод се изразява в следното:

Стойност на НИ = нетен доход / % на капитализация

При прилагане на този метод следва да се отчитат и прилагат премии за следните рискове:

- рискове за ниска ликвидност за имота;
- рискове за вложение в този вид имот;
- рискове за управление на инвестициите в този вид имоти.

При прилагане на този метод използвам публично достъпни данни за годишната рента, получавана от този вид имоти – до 50 лв за дка през 2018-2019 г. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %. Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,789
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	50
7	Пазарна корекция	%	5
8	Пазарна корекция	лв	2,5
9	Норма на капитализация	%	6
10	Пазарна стойност за дка	лв	791,7
11	Пазарна стойност за имота	лв	625

3.2. Заключение за стойността на обекта

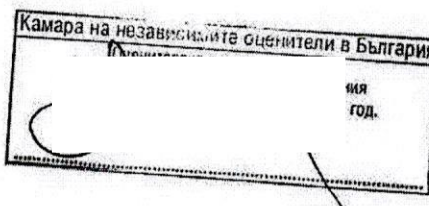
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

630 лв (шестстотин и тридесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – май 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. к-в, София.
2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.
Декларирам, че няма конфликт на интереси при изготвяне на настояща оценка.



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози за имота:

**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

									(Лв./дка)
Област Общини	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059	1167
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614	914
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444	600
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752	600
Каспичан	154	323	388	528	572	877	901	1001	1243
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362	395	982	1415
Нови пазар	270	326	456	451	648	590	687	643	933
Смядово	217	455	463	535	692	631	670	757	1044
Хитрино	250	258	555	776	701	909	766	736	750
Шумен	161	328	463	647	626	860	760	751	799

9027 Варна, бул. „Сливница“ № 191, тел.: (052) 575-211, факс: (052) 575-257, e-mail: DSlavov@nsi.bg
 Отдел „Статистически изследвания - Шумен“, 9 700 Шумен, бул. „Велики Преслав“ № 47, тел.: (054) 850 617,
 факс: (054) 872 474, e-mail: SKrasteva@nsi.bg

**3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен
през периода 2010 - 2018 година**

									(Лв./дка)
Категории на земята	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	21	28	35	40	45	46	45	49	50
в това число:									
Ниви	21	28	35	40	45	46	45	49	50



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/под/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № от Г.
Акт № том дело № Г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

А К Т № 2743

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2743
Досие 2743



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.05.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Лозе" с площ от 789.00 /седемстотин осемдесет и девет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.875
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.876; 52009.131.981, 52009.131.954 и 52009.131.980
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	230.78 лв./двеста и тридесет лева и седемдесет и осем стотинки/

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: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА Гл. експерт " Общинска
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

/ПОДПИС/



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 № 15-356827-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.131.875

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:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.

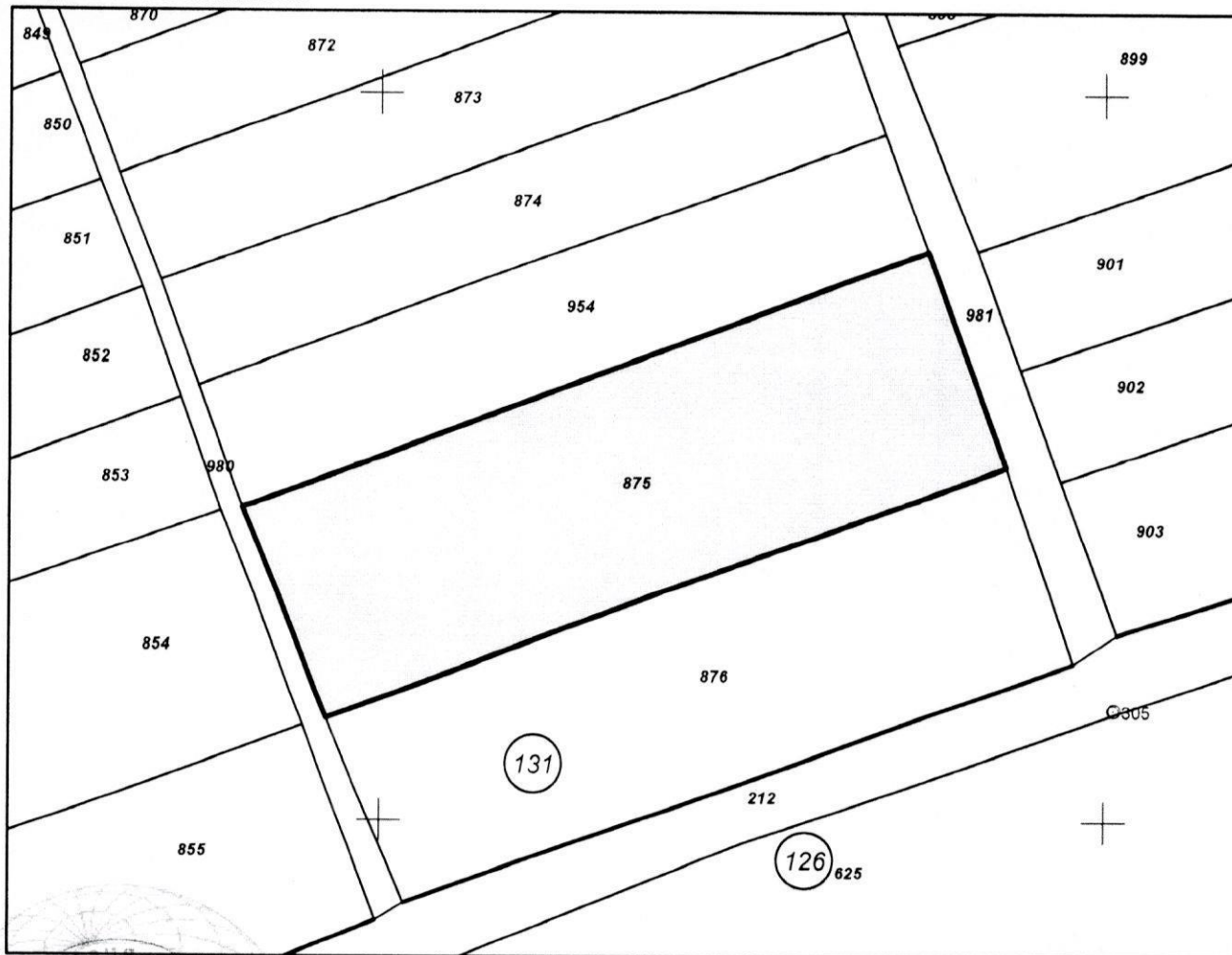
Площ: 789 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Лозе

Категория на земята: 0

Координатна система KKC2005

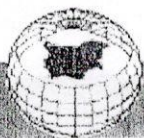


M 1:500

Скица на поземлен имот № 15-356827-30.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление № 01-175061-30.04.2020 г.

Юлия Иванова Павлова ОСЗ-Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E
DN: O=D.2.5.4.97=NTRBG-130362903, O=AGENTSIA PO GEODEZIA,
KARTOGRAFIA I KADASTAR, L=Soфия, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca



Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Съсед: **52009.131.876, 52009.131.981, 52009.131.954, 52009.131.980**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**

Няма данни за идеалните части

Други № 2 от 12.08.1999г.

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № **15-356827-30.04.2020** г. издадена въз основа на
заявление № **5061-30.04.2020** г.

Юлия Иванова Павлова ОСЗ-Нови пазар

I. ОБЩА СЪЩНОСТ

Целта на експертната оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закона за независимите оценители в България и Български стандарт за оценка от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност се определя от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е тази земята. Трайност на имота е оценката.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката

поземлен имот – № 52009.131.954 с площ 0.441 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, вид собственост – частна собственост, разположен в землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар

на

Характеристики категория при неблагоприятни условия – не е посочена, полнота – не, данъчна оценка на имота – 128.99 лв.

поземлен имот – 52009.131.954 с площ 0.441 дка,
по КВС на град Нови пазар,
община Нови пазар, с НТП - лозе

Данъчна оценка на имота – 128.99 лв. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Местоположение на имота:

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител, с оценителска
правоспособност за оценка на земеделски
земи и трайни насаждения

2.2. Дефиниране на имота
Дата: май 2020 г.

ДОКЛАД

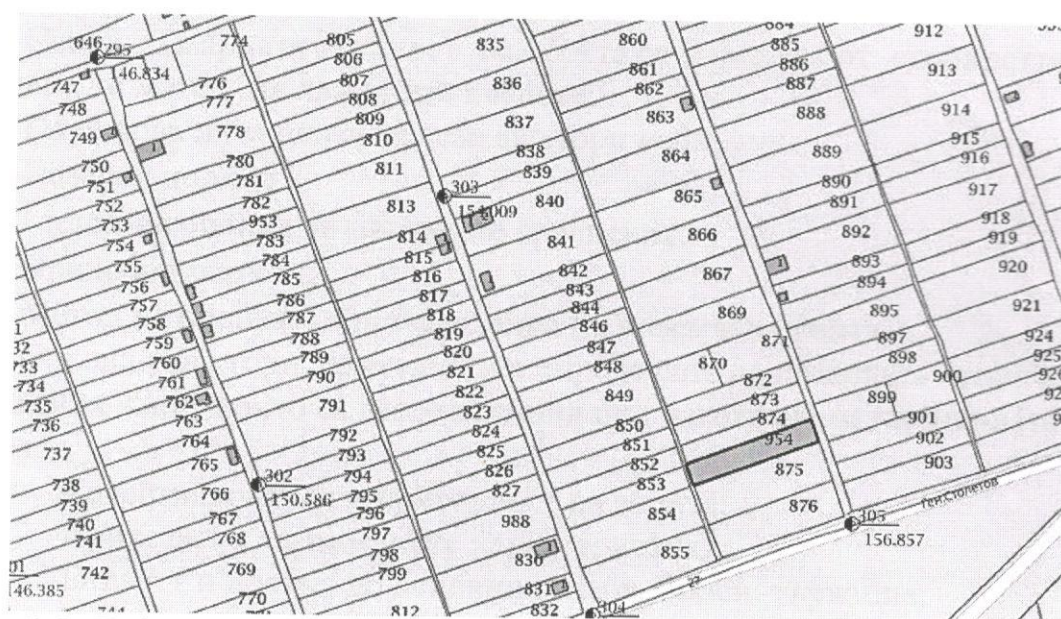
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята. Трайните насаждения не са предмет на оценката.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

- поземлен имот – № 52009.131.954 с площ 0.441 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, вид собственост – частна собственост, разположен в землището на гр. Нови пазар, община Нови пазар;
 - Характеристики: категория при неполивни условия – не е посочена, поливност – не, данъчна оценка на имота – 128.99 лв.
 - Представени документи: АОС № 2742/04.05.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.954, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 441 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № **РД-18-18/25.03.2010 г.** на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
- Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода на пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходовен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност**- съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., тел. 0888331824, e-mail siriusbg@abv.bg.

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 - обектът е поземлен имот – с НТП лозе, в имота няма годно трайно насаждение, в добро състояние.
- ⇒ 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 сравнения.
- ⇒ Приходовен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- Качество, размер и пригодност на земята;
 - Природно-климатичните характеристики;
 - Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища;
 - Транспортна достъпност;
 - Екологично състояние на земята и региона.
-

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. За аналози са приети следните цени в гр. Нови пазар, коригирани за площ, предназначение и други.. Приет коригиран аналог – 800 лв/дка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,441
2	Категория		
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	800
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	800
8	Пазарна стойност за имота	лв	353

Приходен метод (капитализация на доходите).

В основата на този метод е предпоставката, че стойността на имота е обусловена от способността на оценявания имот да генерира поток от доходи в бъдеще.

При този метод се преобразува бъдещ доход от имота за един времеви период, като се отчитат рисковете, характерни за имота.

Този метод е приложим, ако потока от бъдещи доходи е стабилен за продължителен период от време, което от само себе си е значително положителна величина и когато потокът от дохода нараства с устойчиво темпо и размери във времето.

Основната формула при този метод се изразява в следното:

Стойност на НИ = нетен доход / % на капитализация

При прилагане на този метод следва да се отчитат и прилагат премии за следните рискове:

- рискове за ниска ликвидност за имота;
- рискове за вложение в този вид имот;
- рискове за управление на инвестициите в този вид имоти.

При прилагане на този метод използвам публично достъпни данни за годишната рента, получавана от този вид имоти – до 50 лв за дка през 2018-2019 г. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %. Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,441
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	50
7	Пазарна корекция	%	5
8	Пазарна корекция	лв	2,5
9	Норма на капитализация	%	6
10	Пазарна стойност за дка	лв	791,7
11	Пазарна стойност за имота	лв	349

3.2. Заключение за стойността на обекта

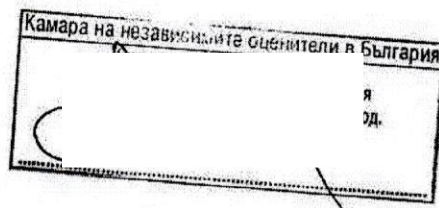
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

350 лв (триста и петдесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – май 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. к-в, София.
 2. БСО.
 3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.
- Декларирам, че няма конфликт на интереси при изготвяне на настояща оценка.



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози за имота:

**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

Област Общини	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059	1167
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614	914
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444	600
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752	600
Каспичан	154	323	388	528	572	877	901	1001	1243
Никола Козлево	161	227	206	164	927	362	395	982	1415
Нови пазар	270	326	456	451	648	590	687	643	933
Смядово	217	455	463	535	692	631	670	757	1044
Хитрино	250	258	555	776	701	909	766	736	750
Шумен	161	328	463	647	626	860	760	751	799

9027 Варна, бул. „Сливница“ № 191, тел.: (052) 575-211, факс: (052) 575-257, e-mail: DSlavov@nsi.bg
 Отдел „Статистически изследвания - Шумен“, 9 700 Шумен, бул. „Велики Преслав“ № 47, тел.: (054) 850 617,
 факс: (054) 872 474, e-mail: SKrasteva@nsi.bg

**3. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен
през периода 2010 - 2018 година**

Категории на земята	(Лв./дка)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Земеделска земя - общо	21	28	35	40	45	46	45	49	50
в това число:									
Ниви	21	28	35	40	45	46	45	49	50



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/под

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 1037 от 13-05-2020 г.

Акт № 56 том 4 дело № 504 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/име и фамилия/

АКТ № 2742

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2742

Досие 2742



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.05.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Лозе" със площ от 441.00 /четиристотин четиридесет и един / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.954
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.875; 52009.131.981, 52009.131.874 и 52009.131.980
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	128.99 лв./сто двадесет и осем лева и деветдесет и девет стотинки/

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: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА Гл. експерт " Общинска
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 НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-356825-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.954**

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:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.**

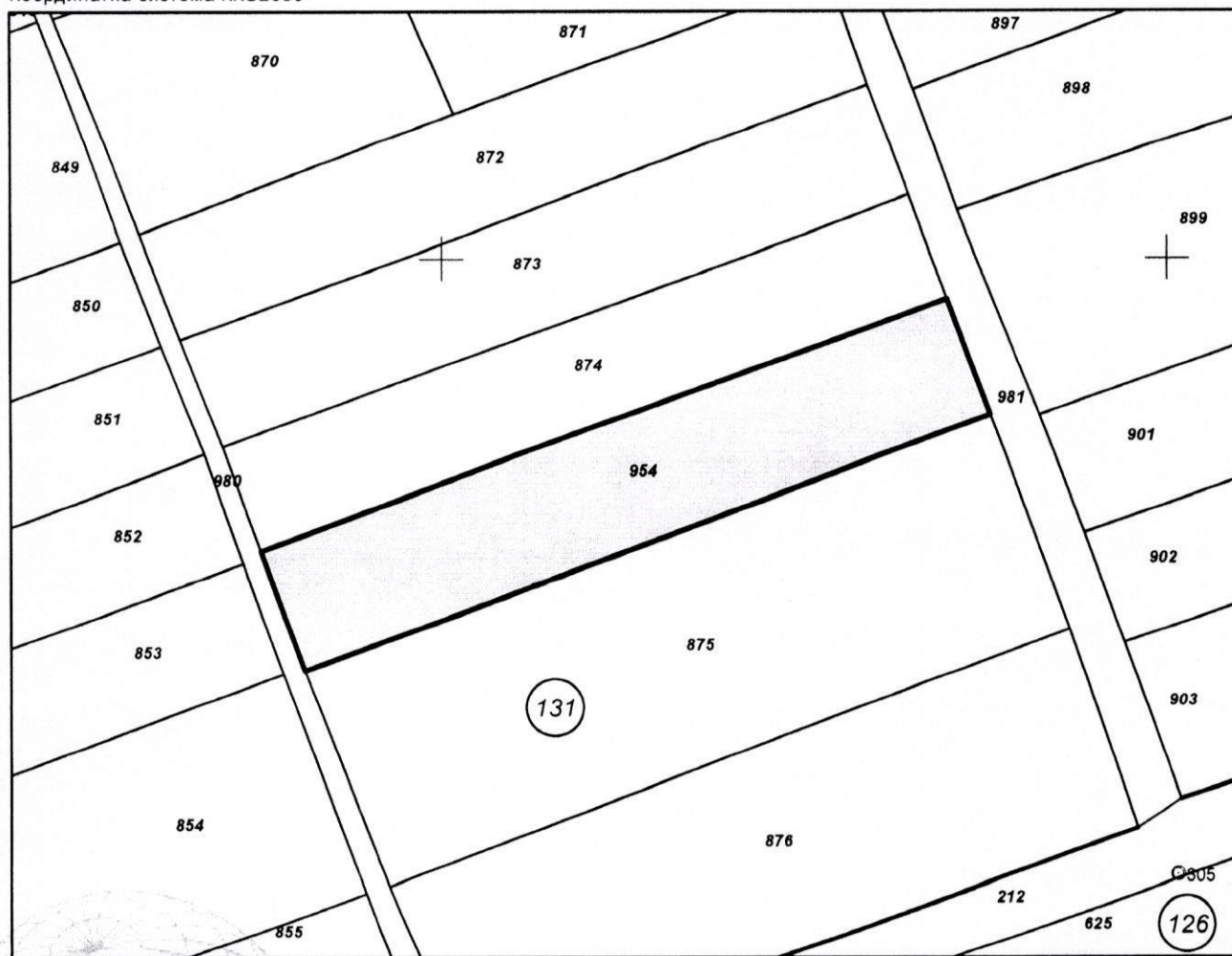
Площ: **441 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система KKC2005



М 1:500

Скица № 15-356825-30.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление № 15-356825-30.04.2020 г.

Юлия Иванова Павлова ОСЗ-Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E
DN: OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, O=AGENTSIA PO GEODEZIA,
KARTOGRAFIA I KADASTAR, L=София, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca



Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Съсед: **52009.131.875, 52009.131.981, 52009.131.874, 52009.131.980**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**

Няма данни за идеалните части

Други № 2 от 12.08.1999г.

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № **15-356825-30.04.2020** г. издадена въз основа на
заявление с вх. № **5061-30.04.2020** г.

Юлия Иванова Павлова ОС3-Нови пазар