



REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY

Mayor's phone: +359 + 0537/2 3466

Fax: +359 + 0537/2 40 10

Fax: +359+0537/95530

http://novipazar.acstre.com

E-mail: npazar@icon.bg

novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

КМЕТ телефон: +359+ 0537 /2 3466

Факс: + 359 + 0537 /2 40 10

Факс: +359+0537/95530

Зам кмет :

телефон +359 + 0537 /95523

+359 + 0537 /95525



Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Вземане на решение за продажба на земеделска земя от ОБПФ в землището на гр. Нови пазар кадастрален район 132(ПИ 52009.132.149, 52009.132.152, 52009.132.166 и 52009.132.222)

*Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,*

Община Нови пазар е собственик на земеделски имоти в кадастрален район 132, представляващи бивши „частни лозя”. Кадастрален район 132 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.

Към ПИ с идентификатори ПИ 52009.132.149, 52009.132.152, 52009.132.166 и 52009.132.222, попадащите в този кадастрален район е проявен интерес от потенциални купувачи желаещи да ги закупят. Горесцитираните поземлени имоти са маломерни земеделски територии с начин на трайно ползване (НТП) „лозе”. При извършена проверка в архивите на Общината и в кадастралните регистри за имотите не се установи наличие на правоимащ ползвател, заявил възстановяване на собствеността 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 52009.132.149 – лозе с площ от 569(петстотин шестдесет и девет) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2741/2020 г.
2. ПИ 52009.132.152 – лозе с площ от 673(шестстотин седемдесет и три) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2750/2020 г.
3. 52009.132.166 – лозе с площ от 957(деветстотин петдесет и седем) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2732/2020 г.
4. ПИ 52009.132.222 – лозе с площ от 694(шестстотин деветдесет и четири) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2733/2020 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. ПИ 52009.132.149 – лозе с площ от 569(петстотин шестдесет и девет) квадратни метра- 460,00(четиристотин и шестдесет) лева;
2. ПИ 52009.132.152 – лозе с площ от 673(шестстотин седемдесет и три) квадратни метра – 540,00(петстотин и четиридесет) лева;
3. 52009.132.166 – лозе с площ от 957(деветстотин петдесет и седем) квадратни метра – 850,00(осемстотин и петдесет) лева;
4. ПИ 52009.132.222 – лозе с площ от 694(шестстотин деветдесет и четири) квадратни метра – 560,00(петстотин и шестдесет) 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 поземлени имоти с идентификатори 52009.132.149 – лозе с площ от 569(петстотин шестдесет и девет) квадратни метра; 52009.132.152 – лозе с площ от 673(шестстотин седемдесет и три) квадратни метра; 52009.132.166 – лозе с площ от 957(деветстотин петдесет и седем) квадратни метра и 52009.132.222 – лозе с площ от 694(шестстотин деветдесет и четири) 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 52009.132.149 – лозе с площ от 569(петстотин шестдесет и девет) квадратни метра- 460,00(четиристотин и шестдесет) лева;
2. За ПИ 52009.132.152 – лозе с площ от 673(шестстотин седемдесет и три) квадратни метра – 540,00(петстотин и четиридесет) лева;
3. За ПИ 52009.132.166 – лозе с площ от 957(деветстотин петдесет и седем) квадратни метра – 850,00(осемстотин и петдесет) лева;
4. За ПИ 52009.132.222 – лозе с площ от 694(шестстотин деветдесет и четири) квадратни метра – 560,00(петстотин и шестдесет) лева.

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

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал:

Петранка Валентинова, началник „ПООС и ОП”

Проверил:

Борислав Георгиев, гл. юрисконсулт

Изготвил:

Петя Димитрова, гл. експерт „ОС”

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 52009.132.166 с
площ 0.957 дка, в по КК на гр. Нови пазар,
община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: април 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.

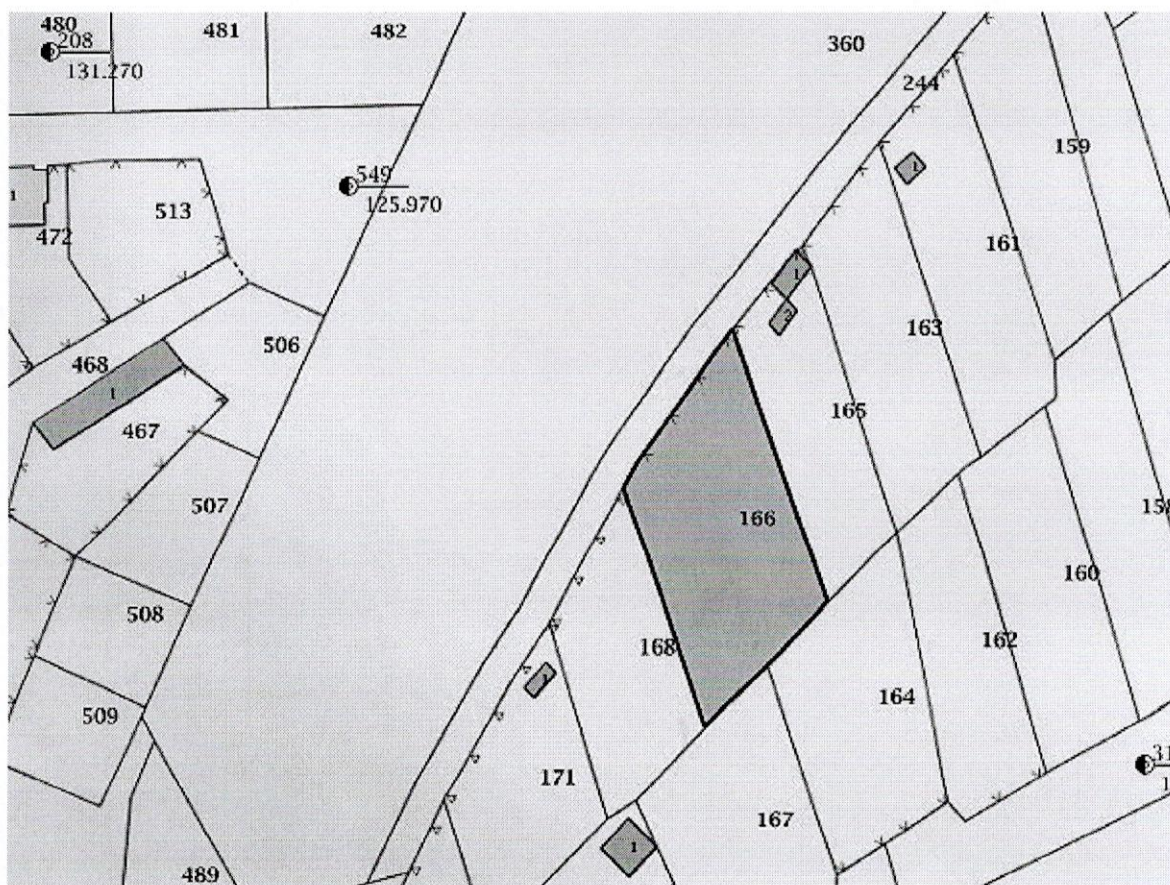
Определената справедлива пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята. Трайните насаждения не са предмет на оценката.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.132.166, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 957 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 приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

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

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., 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 – лозе, 3 категория при ниполивни условия, представлява изоставено лозово насаждение с изтекъл амортизационен срок, не се обработва.
- ⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

Извод: Пазарната стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

- ⇒ Пазарен подход .
- ⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.
- ⇒ Приходен 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 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. Офертите са приложени към доклада за оценка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,957
2	Категория		
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	890
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	890
8	Пазарна стойност за имота	лв	852

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:

$$\text{Стойност на НИ} = \text{нетен доход} / \% \text{ на капитализация}$$

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 50-60 лв за дка през 2018-2019 г. Информацията е достъпна от САПИ, агенция по вписванията, данни от арендатори в региона и други. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %.

Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	дка	0,957
Категория		
Поливност		не
Средна рента за дка годишно	лв	55
Пазарна корекция	%	3
Пазарна корекция	лв	1,65
Норма на капитализация	%	6
Пазарна стойност за дка	лв	889,2
Пазарна стойност за имота	лв	851

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

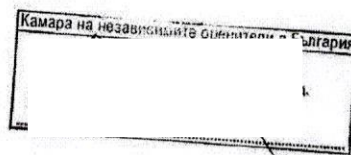
850 лв (осемстотин и петдесет лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – април 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. К-в, София, 2011г.
2. БСО в сила от 01.06.2018 г.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

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



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози

<http://www.zemi.bg/adv-search.php>

обяви “продава” в община Каспичан:

<u>ТИП НА ПОДАТЕЛЯ</u>	<u>ДАТА</u>	<u>ОБЛАС</u> I	<u>ОБЩИНА</u>	<u>ЗЕМЛИЩЕ</u>	<u>ПЛОЩ</u> дка	<u>КАТ</u> :	<u>НТП</u>	<u>ЦЕНА</u> лв/дка	<u>ПОВЕЧ</u> Е
агенция	21.04.2020г.	Шумен	Каспичан	Могила	4	4	НИВ а	500	повече
агенция	09.03.2020г.	Шумен	Каспичан	Каспичан	77.2	3	НИВ а	1350	повече
агенция	29.01.2020г.	Шумен	Каспичан	Косово	6	5	лозе	400	повече

обяви “продава” в община Шумен:

<u>ТИП НА ПОДАТЕЛЯ</u>	<u>ДАТА</u>	<u>ОБЛАС</u> I	<u>ОБЩИНА</u>	<u>ЗЕМЛИЩЕ</u>	<u>ПЛОЩ</u> дка	<u>КАТ</u> :	<u>НТП</u>	<u>ЦЕНА</u> лв/дка	<u>ПОВЕЧ</u> Е
инвеститор	07.04.2020г.	Шумен	Шумен	Шумен	3	7	друг о	500	повече
агенция	19.03.2020г.	Шумен	Шумен	Шумен	37	4	нива	1200	повече
агенция	20.02.2020г.	Шумен	Шумен	Овчарово	40	4	нива	1200	повече

https://www.bulgarian-offers.com/desc/property/real_estate/bg/30732/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B2%D0%B0-%D0%BB%D0%BE%D0%B7%D1%8F-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B8-%D0%BF%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%80-%D1%88%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD-%D0%B1%D1%8A%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%8F.html

Номер: 30732
 Тип обява: Продажба
 Цена: 300.00 EUR за дка
 Район: Нови Пазар, Шумен, България
 Тип Имот: Лозя
 Жилищна площ (кв. м.):
 Земя/Двор площ (кв. м.):
 Лице за контакт: Нейкова
 Телефон(и): 0888282944

Подробно описание:

Продавам от 1 до 1000 дка лозя в Шуменска област, района на Нови Пазар. Директно от собственик.

https://www.bulgarian-offers.com/desc/property/real_estate/bg/31175/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B2%D0%B0-%D0%BB%D0%BE%D0%B7%D1%8F-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B8-%D0%BF%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%80-%D0%B1%D1%8A%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%8F.html

Номер: 31175
Тип обява: -
Продажба
Цена: 425.00 EUR за дка
Район: Нови Пазар, България
Тип Имот: Лозя
Жилищна площ (кв. м.):
Земя/Двор площ (кв. м.):
Лице за контакт: Нейкова
Телефон(и):

Подробно описание:

Продавам от 1 до 1000 дка лозя в Шуменска област , района на Нови Пазар. Директно от собственик.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията: 27 - 2020

Вх. Рег. № 169 от 2020 г.
Акт № 3 том 3 дело № 1720

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

А К Т № 2 7 3 2

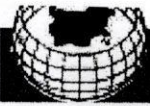
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър 2732
Досие 2732

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 957.00 /деветстотин петдесет и седем / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.166
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.168; 52009.132.167; 52009.132.164; 52009.132.165; 52009.132.244
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	279,92 лв. /двеста седемдесет и девет лева, деветдесет и две 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 № 15-337574-23.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.132.166**

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.**

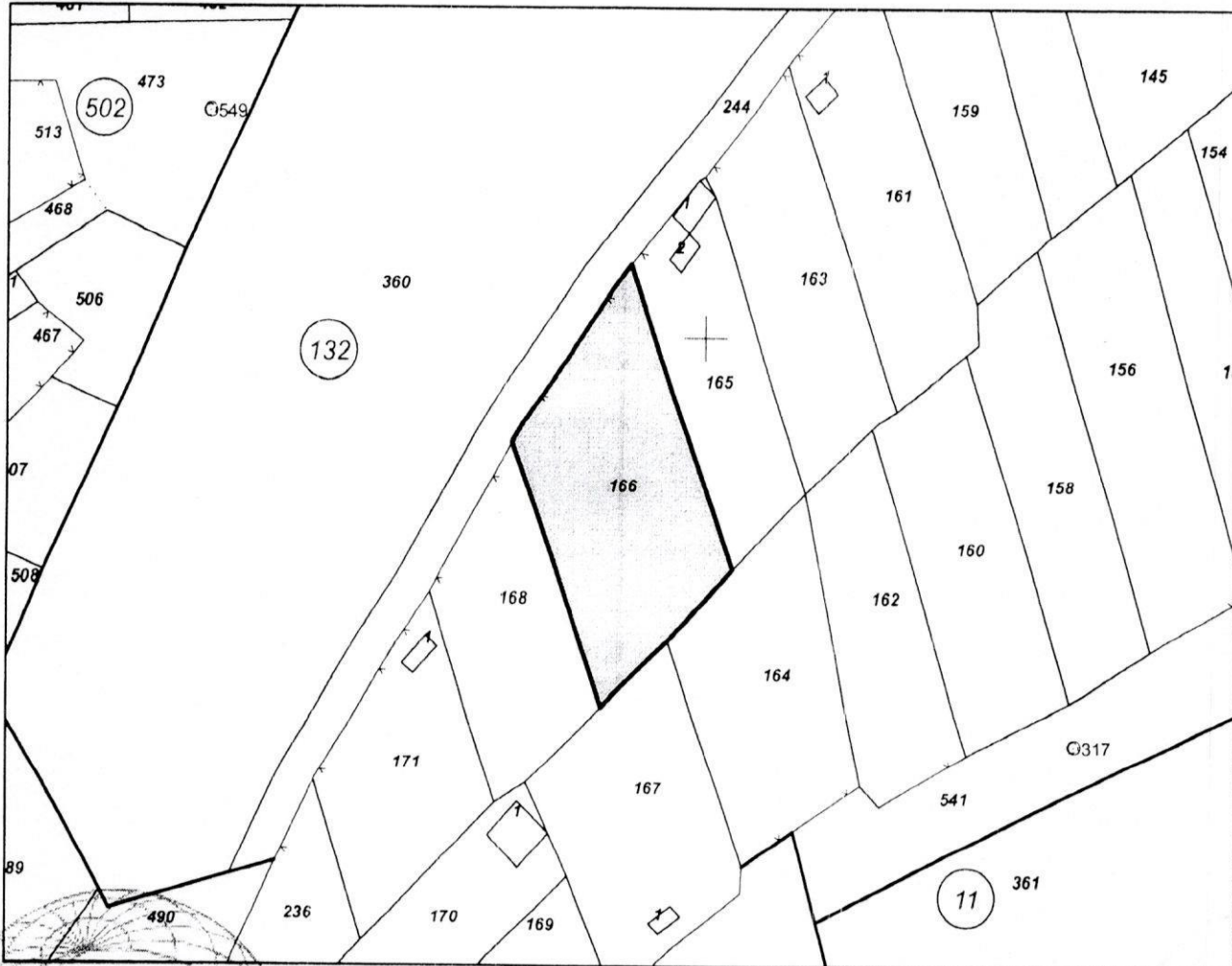
Площ: **957 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система **ККС2005**



М 1:1000

Скица № 15-337574-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявлението № 04-166242-23.04.2020 г.

Подписан/с подписи:
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И
КАДАСТЪР
ДН: 01D:2.5.4/87-ENTR
KARTOGRAFIA I KADASTAR, L=Solna, C=BG, CN=AGENCIJA ZA
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca

ИВАНОВ НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар





Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**
Съседни: **52009.132.168, 52009.132.167, 52009.132.164, 52009.132.165, 52009.132.244**

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



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.132.222 с площ 0.694 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

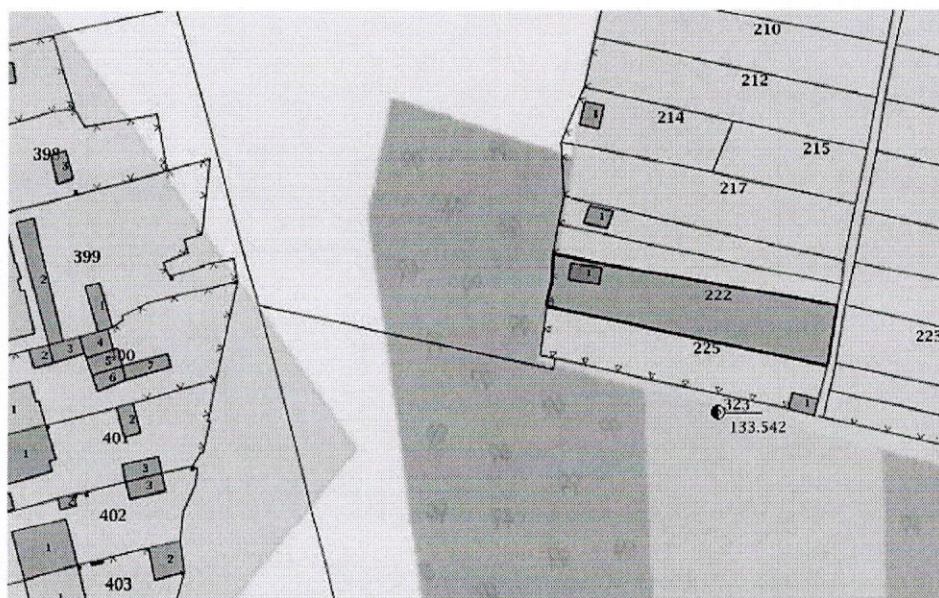
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.132.222 с площ 0.694 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 – 203 лв.
- Представени документи: АОС № 2733/27.04.2020 г. и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.132.222, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 694 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Местоположение на имота:



Видно от КК и КР в имота е изградена следната сграда: Сграда 52009.132.222.1, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Частна, функц. предн. Друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 24 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Сградата не е обект на оценка.

Имотът частично е прораснал с треви и храсти.

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 н пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

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

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., 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.
- ⇒ Приходен 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	0,694
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	555

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	0,694
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	549

3.2. Заключение за стойността на обекта

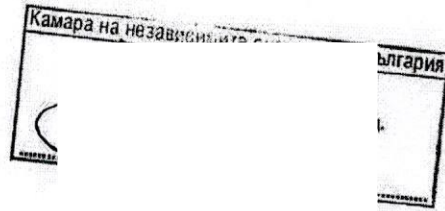
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

560 лв (петстотин и шестдесет 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



Сийка



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ



Вписване по ЗСПВ 8407 925
Служба по вписванията: 27.04.2020
Вх. Рег. № 940 от 2020 г.
Акт № 120 том 3 деномбрено
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/



А К Т № 2 7 3 3

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2733
Досие 2733

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" лозе площ от 694.00 /шестстотин деветдесет и четири / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.222
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.225; 52009.132.246; 52009.132.220; 52009.11.361
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	203.00 лв. /двеста и три лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

няма

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО
АКТОВЕ

няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

№	ИМЕНА НА ЛИЦАТА	ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	ПРАВНО ОСНОВАНИЕ
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-337571-23.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.132.222

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.**

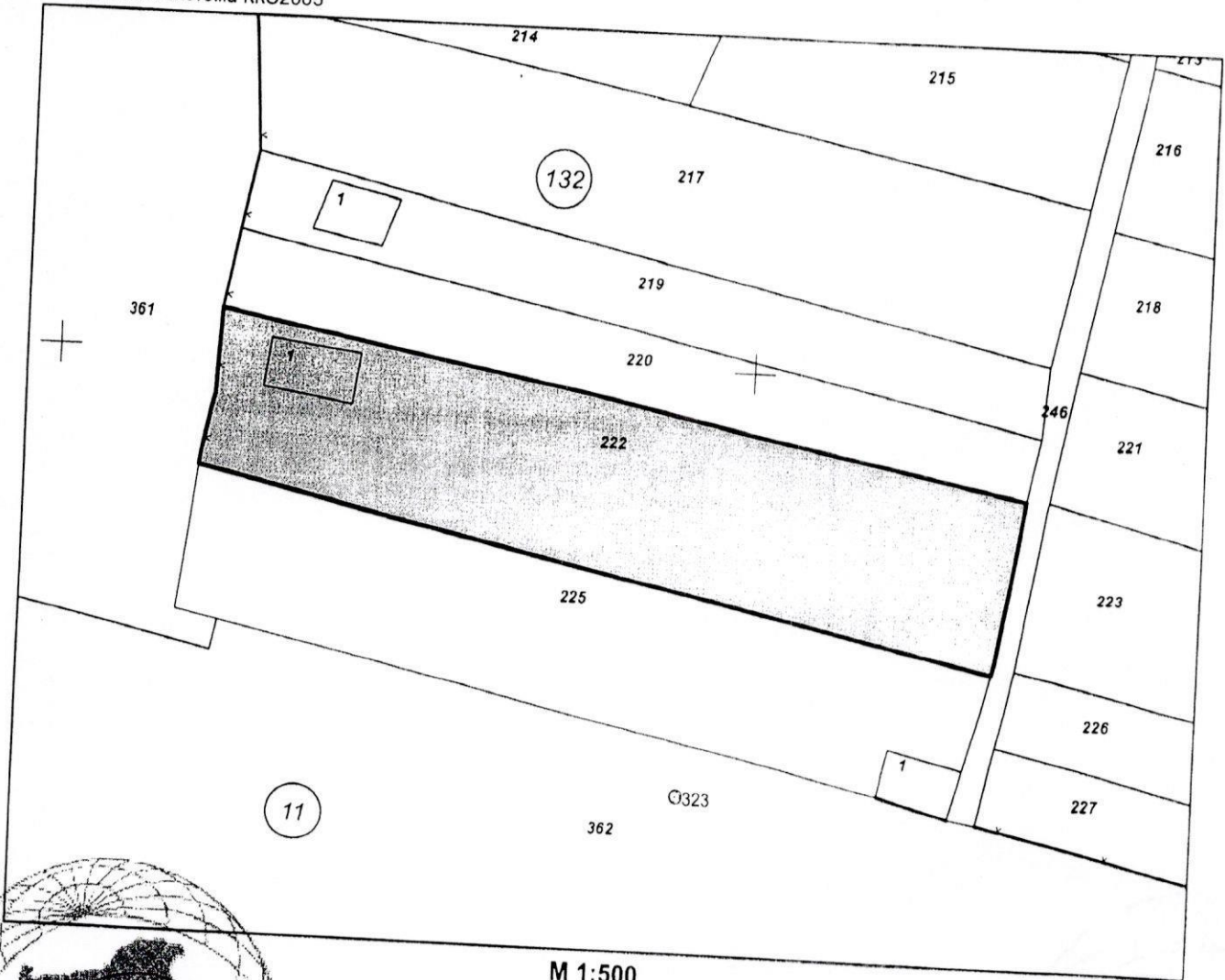
Площ: **694 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

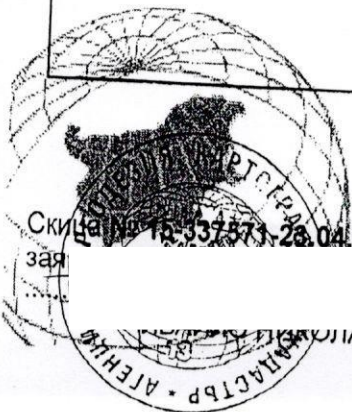
Категория на земята: **0**

Координатна система **ККС2005**



M 1:500

Скица № 15-337571-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявката № 242-23.04.2020 г.



ИВАНОВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: няма

Съседни: 52009.132.225, 52009.132.246, 52009.132.220, 52009.11.361

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

1. Сграда 52009.132.222.1: застроена площ 24 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване



издадена на 23.04.2020 г. издадена въз основа на
явление с вх. № 16242-23.04.2020 г.

МАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.132.149 с площ 0.569 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

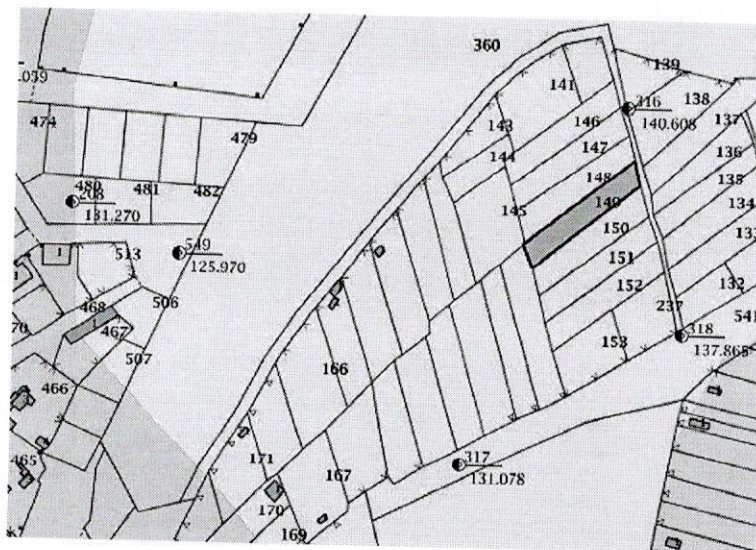
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.132.149 с площ 0.569 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 – 166.43 лв.
 - Представени документи: АОС № 2741/04.05.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.132.149, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 569 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 приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

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

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., 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.

⇒ Приходен 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	0,569
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	455

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	0,569
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	450

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

460 лв (четиристотин и шестдесет 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 ЗСЛПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 1054 от 2020 г.

Акт № 55 том 4 дело № 573/20 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

АКТ № 2741

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2741

Досие 2741



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 ЗП 569.00 /петстотин шестдесет и девет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.149
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.244; 52009.132.145, 52009.132.154, 52009.132.150 и 52009.132.148
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	166.43 лв./сто шестдесет и шест лева и четиридесет и три стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
<p>9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.</p>	
<p>10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ПЕТЯ ДИМИТРОВА ДИМИТРОВА Гл. експерт " Общинска собственост"</p> <p style="text-align: right;">/ПОДПИС/</p>	
<p>11. ЗАБЕЛЕЖКИ</p>	



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 № 15-356821-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.132.149**

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.**

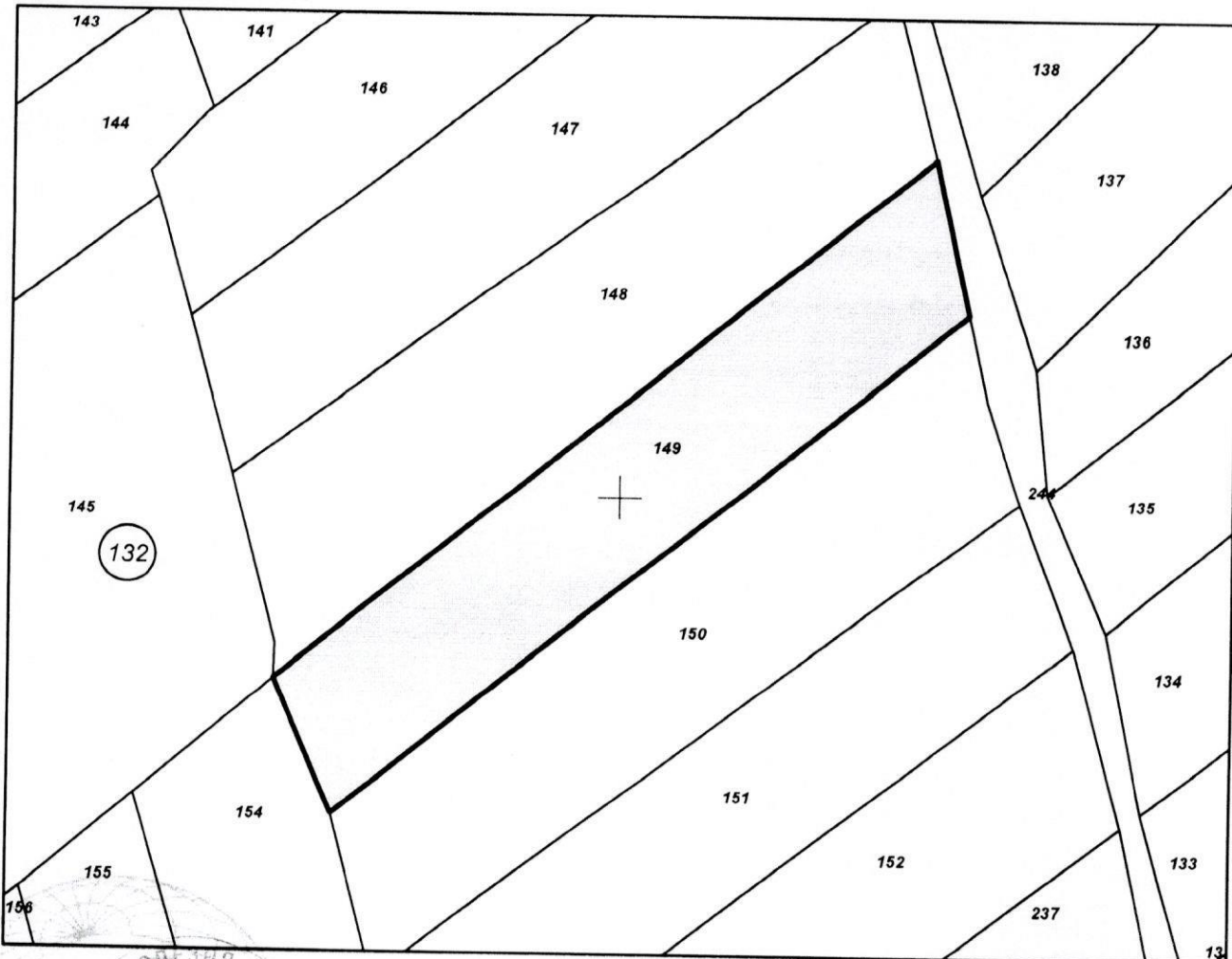
Площ: **569 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

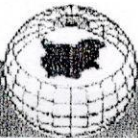
Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-356821-30.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-175061-30.04.2020 г.

Юлия Иванова Павлова ОСЗ-Нови пазар



Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 151

Съседни: 52009.132.244, 52009.132.145, 52009.132.154, 52009.132.150, 52009.132.148

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 № 15266821-30.04.2020 г. издадена въз основа на
заявл. -30.04.2020 г.

Павлова ОС3-Нови пазар

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.132.152 с площ 0.673 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

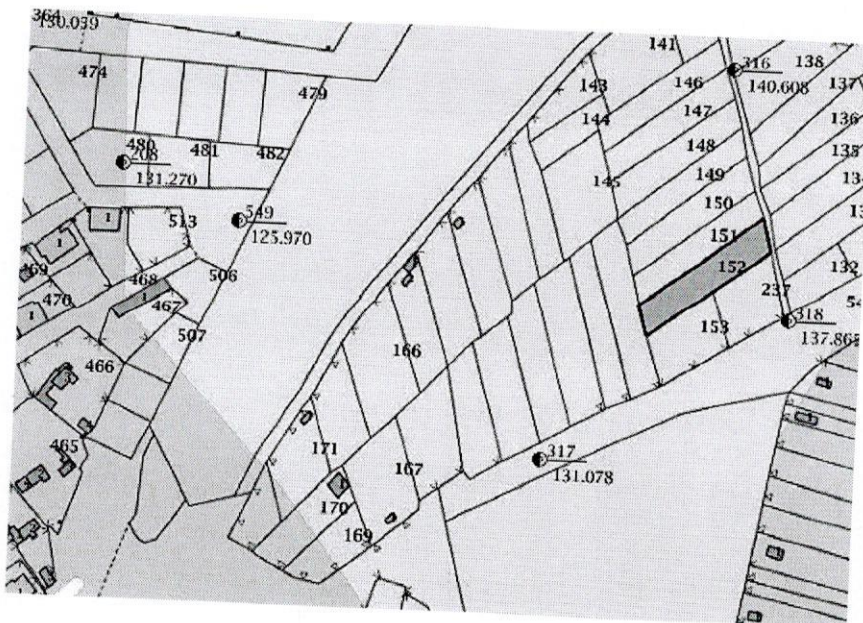
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.132.152 с площ 0.673 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 – 196.85 лв.
 - Представени документи: АОС № 2750/04.05.2020 г. и скица;
 - Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.132.152, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 673 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 приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

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

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., 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.
- ⇒ Приходен 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	0,673
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	538

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:

$$\text{Стойност на НИ} = \text{нетен доход} / \% \text{ на капитализация}$$

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	0,673
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	533

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

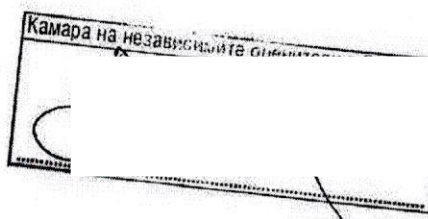
540 лв (петстотин и четиридесет лева).

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	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	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

Шумен



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и



Вписване по ЗС/ПВ

ДПР 1040

Служба по вписванията: 13-05-2020

Вх. Рег. № 1058 от 2020 г.

Акт № 59 том IV дело № 207/20 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

/име и фамилия/



АКТ № 2750

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

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	Поземлем имот - земеделска територия с НТП "Лозе" с площ от 673.00 /шестстотин седемдесет и три / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.152
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.154; 52009.132.153, 52009.132.237; 52009.132.151 и 52009.132.244
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	196.85 лв./сто деветдесет и шест лева и осемдесет и пет стотинки/



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 № 15-356824-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.132.152**

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.**

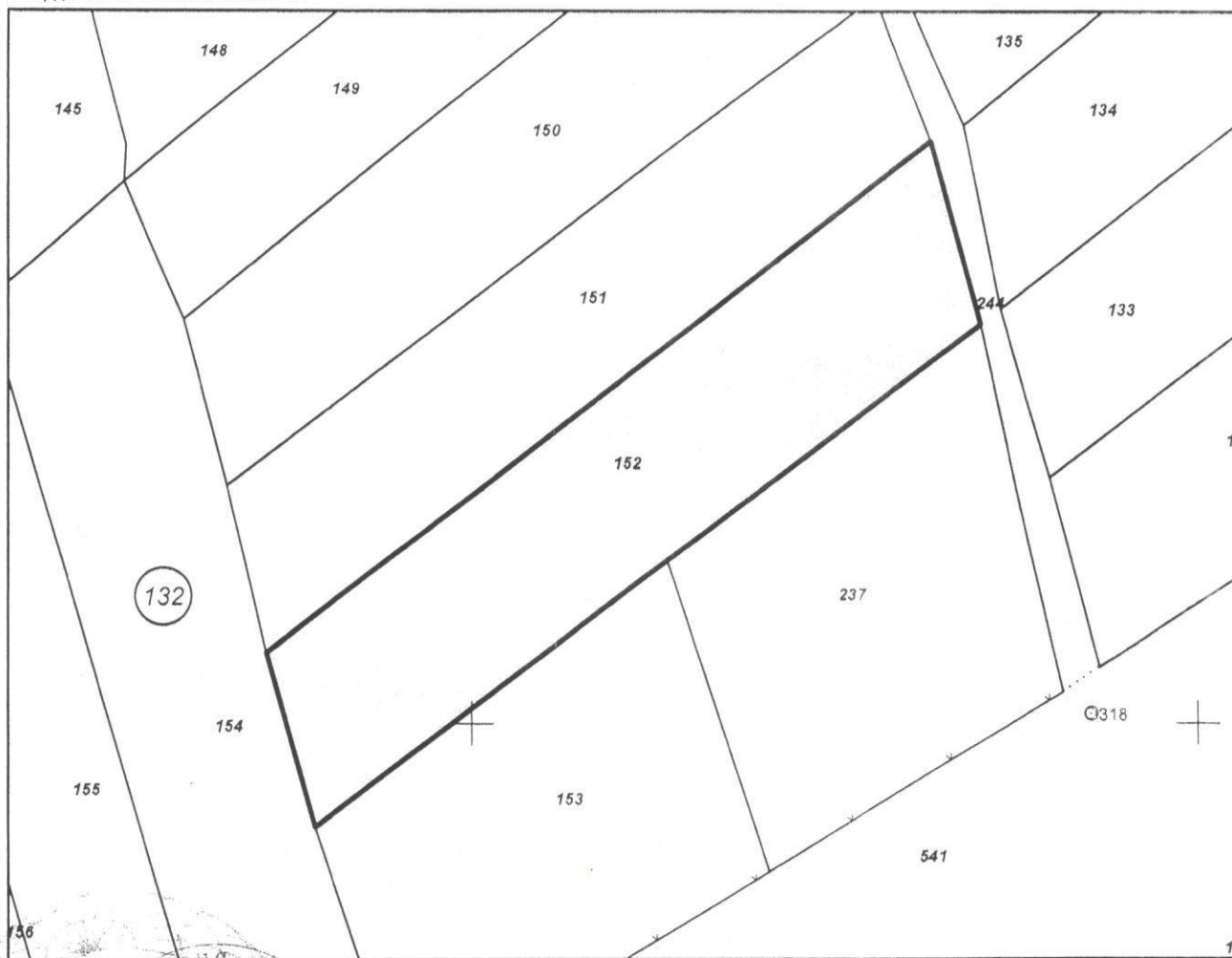
Площ: **673 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № **15-356824-30.04.2020 г.** издадена въз основа на
заявление с № **175-061-30.04.2020 г.**

Ю. ва ОСЗ-Нови пазар



Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: няма
Съседни: 52009.132.154, 52009.132.153, 52009.132.237, 52009.132.151, 52009.132.244

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 № 16-356824-30.04.2020 г. издадена въз основа на
заявлени 175061-30.04.2020 г.

авлова ОСЗ-Нови пазар