



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



ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. Н О В И П А З А Р

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Приемане на решение за продажба на земеделска земя от ОБПФ в землището на гр. Нови пазар:

1. Кадастрален район 131 – поземлени имоти 52009.131.774, 52009.131.771, 52009.131.819, 52009.131.821, 52009.131.824, 52009.131.842, 52009.131.843, 52009.131.772 и 52009.131.791;
2. Кадастрален район 132 – поземлени имоти 52009.132.98 и 52009.131.97

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 52009.131.772, 52009.131.774, 52009.131.771, 52009.131.819, 52009.131.821, 52009.131.824, 52009.131.842, 52009.131.843, 52009.131.791, 52009.132.97 и 52009.132.98.

Исканите имоти в кадастрални райони 131 и 132 по КК и КР на гр. Нови пазар са създадени 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 52009.131.772 – лозе с площ от 211 (двеста и единадесет) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2761/2020 г.
2. ПИ 52009.131.774 – лозе с площ от 411 (четиристотин и единадесет) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2762/2020 г.
3. ПИ 52009.131.771 – лозе с площ от 382 (триста осемдесет и два) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2735/2020 г.
4. ПИ 52009.131.819 – лозе с площ от 378 (триста седемдесет и осем) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2744/2020 г.
5. ПИ 52009.131.821 – лозе с площ от 425 (четиристотин двадесет и пет) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2745/2020 г.

6. ПИ 52009.131.824 – лозе с площ от 387(триста осемдесет и седем) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2746/2020 г.
 7. ПИ 52009.131.842 – лозе с площ от 411(четиристотин и единадесет) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2747/2020 г.
 8. ПИ 52009.131.843 – лозе с площ от 391(триста деветдесет и един) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2748/2020 г.
 9. ПИ 52009.131.791 – лозе с площ от 784(седемстотин осемдесет и четири) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2760/2020 г.
 10. ПИ 52009.132.97 – лозе с площ от 310(триста и десет) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2763/2020 г.
 11. ПИ 52009.132.98 – лозе с площ от 319(триста и деветнадесет) квадратни метра. За имота е съставен акт за частна общинска собственост №2764/2020 г.
- За имотите са 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 52009.131.772 – лозе с площ от 211(двеста и единадесет) квадратни метра. – 170,00(сто и седемдесет) лева;
2. За ПИ 52009.131.774 – лозе с площ от 411(четиристотин и единадесет) квадратни метра – 330,00(триста и тридесет) лева;
3. За 52009.131.771 – лозе с площ от 382(триста осемдесет и два) квадратни метра – 305,00(триста и пет) лева;
4. За 52009.131.819 – лозе с площ от 378(триста седемдесет и осем) квадратни метра – 305,00(триста и пет) лева;
5. За ПИ 52009.131.821 – лозе с площ от 425(четиристотин двадесет и пет) квадратни метра – 340,00(триста и четиридесет) лева;
6. За ПИ 52009.131.824 – лозе с площ от 387(триста осемдесет и седем) квадратни метра – 310,00(триста и десет) лева;
7. За ПИ 52009.131.842 – лозе с площ от 411(четиристотин и единадесет) квадратни метра – 330,00(триста и тридесет) лева;
8. ПИ 52009.131.843 – лозе с площ от 391(триста деветдесет и един) квадратни метра – 320,00(триста и двадесет) лева;
9. ПИ 52009.131.791 – лозе с площ от 784(седемстотин осемдесет и четири) квадратни метра – 630,00(шестстотин и тридесет) лева;
10. ПИ 52009.132.97 – лозе с площ от 310(триста и десет) квадратни метра – 250,00(двеста и петдесет) лева;
11. ПИ 52009.132.98 – лозе с площ от 319(триста и деветнадесет) квадратни метра – 260,00(двеста 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 ПИ с идентификатори 52009.131.772 – лозе с площ от 211(двеста и единадесет) квадратни метра; 52009.131.774 – лозе с площ от 411(четиристотин и единадесет) квадратни метра; 52009.131.771 – лозе с площ от 382(триста осемдесет и два) квадратни метра; 52009.131.819 – лозе с площ от 378(триста седемдесет и осем) квадратни метра; 52009.131.821 – лозе с площ от 425(четиристотин двадесет и пет) квадратни метра; 52009.131.824 – лозе с площ от 387(триста осемдесет и седем) квадратни метра; 52009.131.842 – лозе с площ от 411(четиристотин и единадесет) квадратни метра; 52009.131.843 – лозе с площ от 391(триста деветдесет и един) квадратни метра; 52009.132.97 – лозе с площ от 310(триста и десет) квадратни метра и

ПИ 52009.132.98 – лозе с площ от 319(триста и деветнадесет) 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 52009.131.772 – лозе с площ от 211(двеста и единадесет) квадратни метра. – 170,00(сто и седемдесет) лева;
2. За ПИ 52009.131.774 – лозе с площ от 411(четиристотин и единадесет) квадратни метра – 330,00(триста и тридесет) лева;
3. За 52009.131.771 – лозе с площ от 382(триста осемдесет и два) квадратни метра – 305,00(триста и пет) лева;
4. За 52009.131.819 – лозе с площ от 378(триста седемдесет и осем) квадратни метра – 305,00(триста и пет) лева;
5. За ПИ 52009.131.821 – лозе с площ от 425(четиристотин двадесет и пет) квадратни метра – 340,00(триста и четиридесет) лева;
6. За ПИ 52009.131.824 – лозе с площ от 387(триста осемдесет и седем) квадратни метра – 310,00(триста и десет) лева;
7. За ПИ 52009.131.842 – лозе с площ от 411(четиристотин и единадесет) квадратни метра – 330,00(триста и тридесет) лева;
8. ПИ 52009.131.843 – лозе с площ от 391(триста деветдесет и един) квадратни метра – 320,00(триста и двадесет) лева;
9. ПИ 52009.131.791 – лозе с площ от 784(седемстотин осемдесет и четири) квадратни метра – 630,00(шестстотин и тридесет) лева;
10. ПИ 52009.132.97 – лозе с площ от 310(триста и десет) квадратни метра – 250,00(двеста и петдесет) лева;
11. ПИ 52009.132.98 – лозе с площ от 319(триста и деветнадесет) квадратни метра – 260,00(двеста и шестдесет) 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 Валентинова, началник „ПООС и ОП”

Проверил:

Борислав Георгиев, гл. юриконсулт

Изготвил:

Петя Димитрова, гл. експерт „ОС”

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.774 с площ 0.411 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

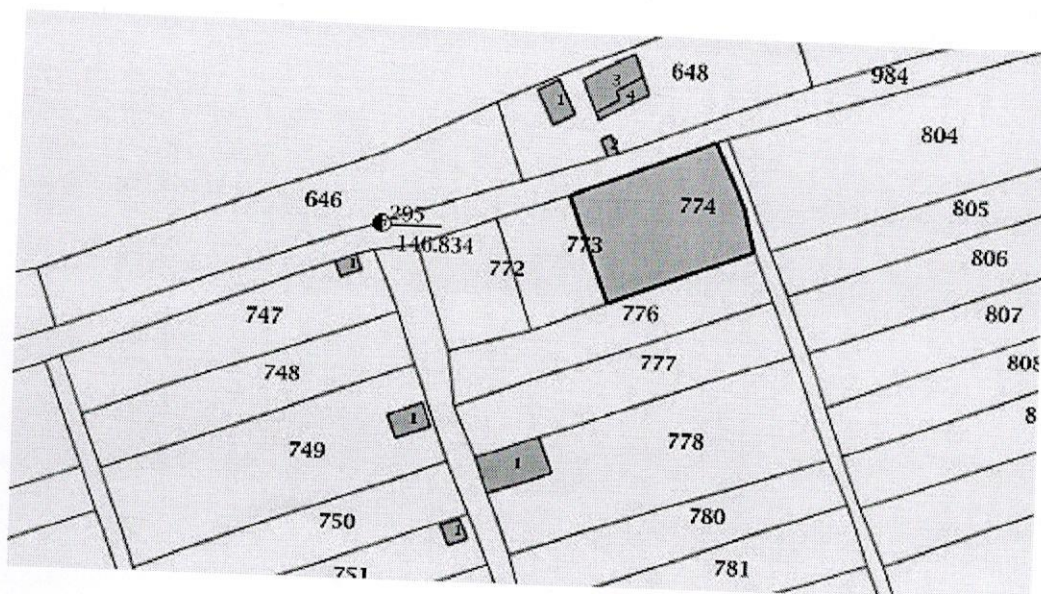
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.131.774 с площ 0.411 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км, данъчна оценка на имота – 120.22 лв;
- Представени документи: АОС № 2762/02.06.2020 г. и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.774, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 411 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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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	0,411
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	329

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	0,411
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	325

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям с окръгляне с точност до 10 лв в размер на:

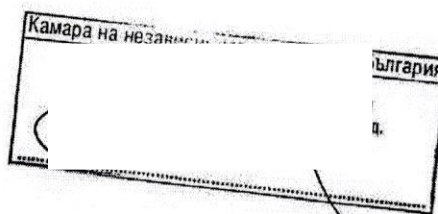
330 лв (триста и тридесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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:

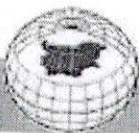
2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен по общини през периода 2010 - 2018 година

Област Общини	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (Лв./дка)
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 (Лв./дка)
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



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 № 15-417314-22.05.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.774**

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.**

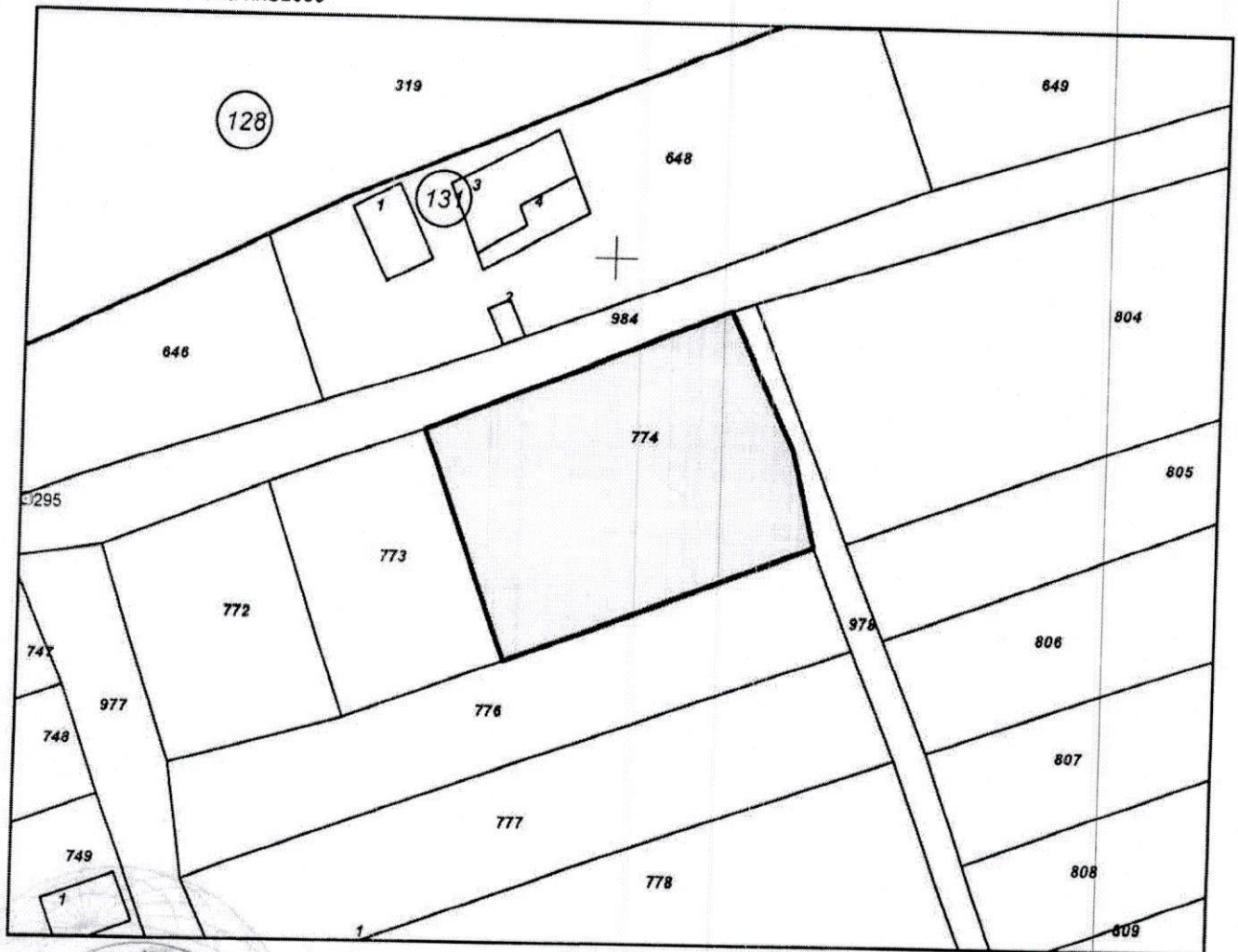
Площ: **411 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

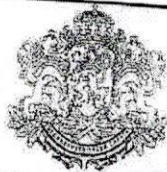
Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-417314-22.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-205051-22.05.2020 г.

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E
DN: DID.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



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

Вписване по ЗСЛВ

Служба по вписванията: 04-06-2020

Вх. Рег. № 1247 от 2020г.

Акт № 191 том 4 дело № 644/2020г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

АКТ № 2762

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2762

Досие 2762



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.06.2020 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 411 /четирисотин и единадесет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.774
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.773; 52009.131.776, 52009.131.978 и 52009.131.984
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	120.22 лв./сто и двадесет лева и двадесет 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 Гл. експерт " Общинска
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

1/допълн

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.771 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

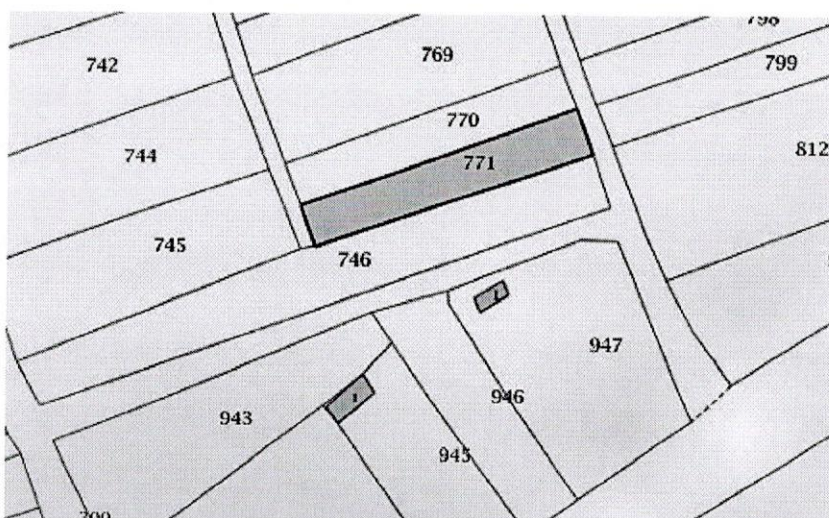
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.131.771 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.771, 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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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 с окръгляне в размер на:

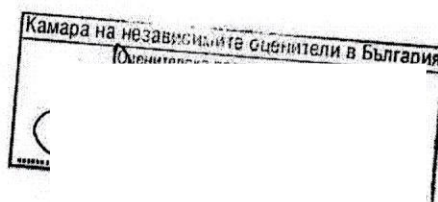
305 лв (триста и пет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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:

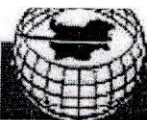
**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

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



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 № 15-337565-23.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.131.771

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.

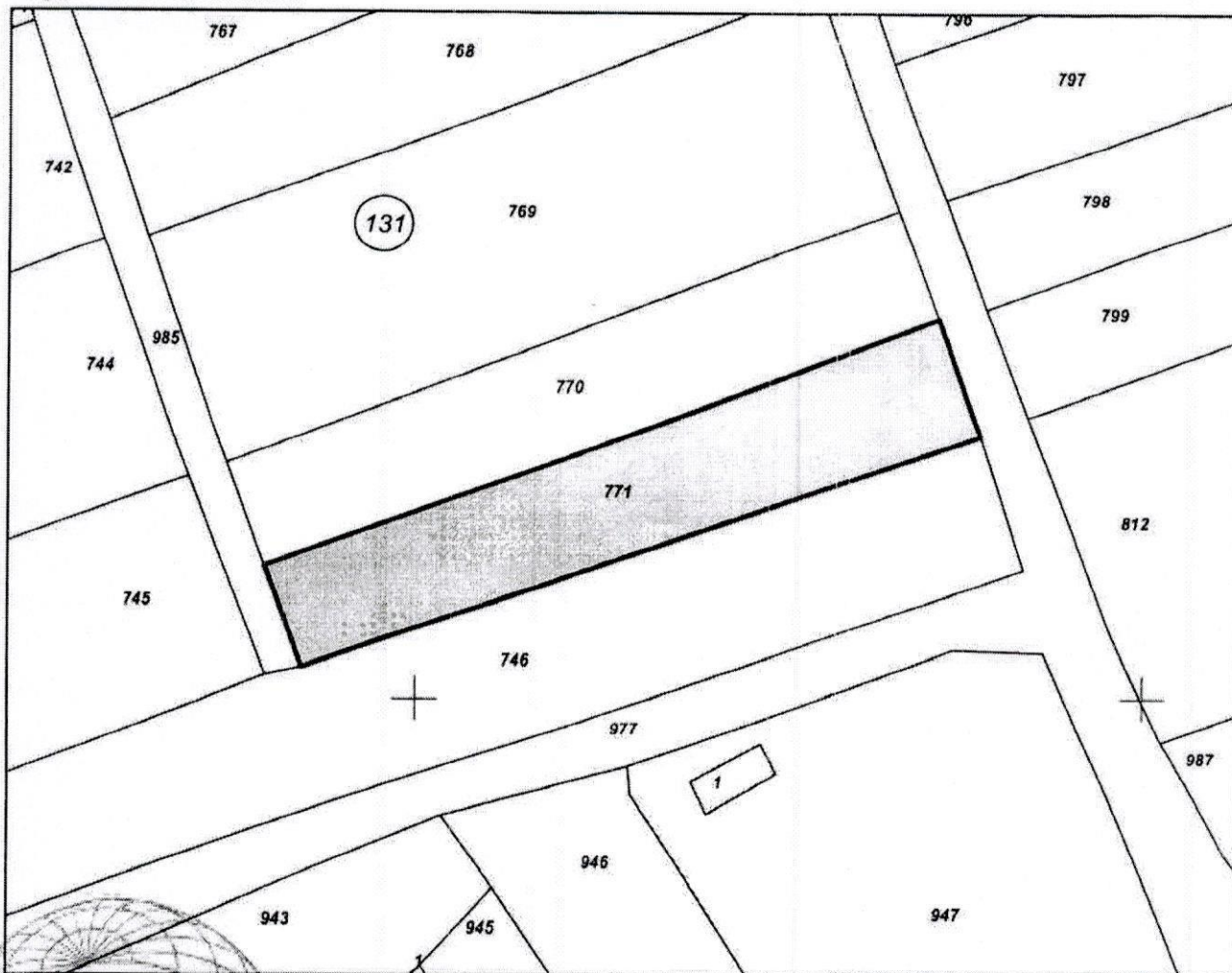
Площ: 382 кв. м

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: 0

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-337565-23.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-166242-23.04.2020 г.

Потпишан с квалифициран електронен подпис
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR
DN: CN=25.4.97-NTREBG-130362903, OU=AGENTSIA PO
KARTOGRAFIA I KADASTAR, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca

ИЗДАТЕЛНИК: КОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



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. № 157 от 2020 г.

Акт № 180 том 3 делов № 45320

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2735

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2735
Досие 2735



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 52009.131.771
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.746; 52009.131.770; 52009.131.985 и 52009.131.977
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	111.74 лв./сто и единадесет лева и седемдесет и четири стотинки/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.819 с площ 0.378 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

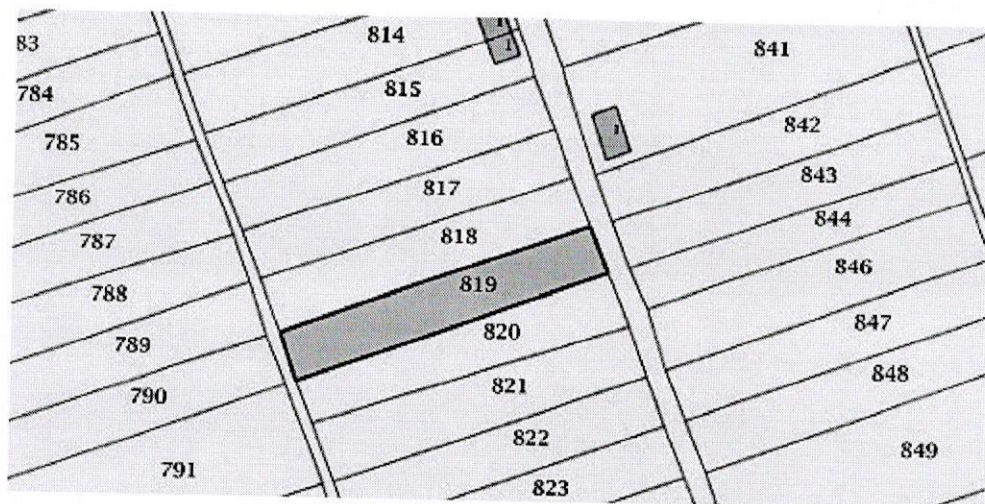
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.131.819 с площ 0.378 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.819, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 378 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

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	0,378
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	303

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;

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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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

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 (Лв./дка)
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 (Лв./дка)
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

- 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	0,378
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	299

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

305 лв (триста и пет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето — юни 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

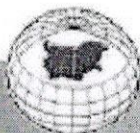
1. Методика за оценка на земеделски земи, УАСГ, авт. к-в, София.
2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

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



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)



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 № 15-356833-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.131.819

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.

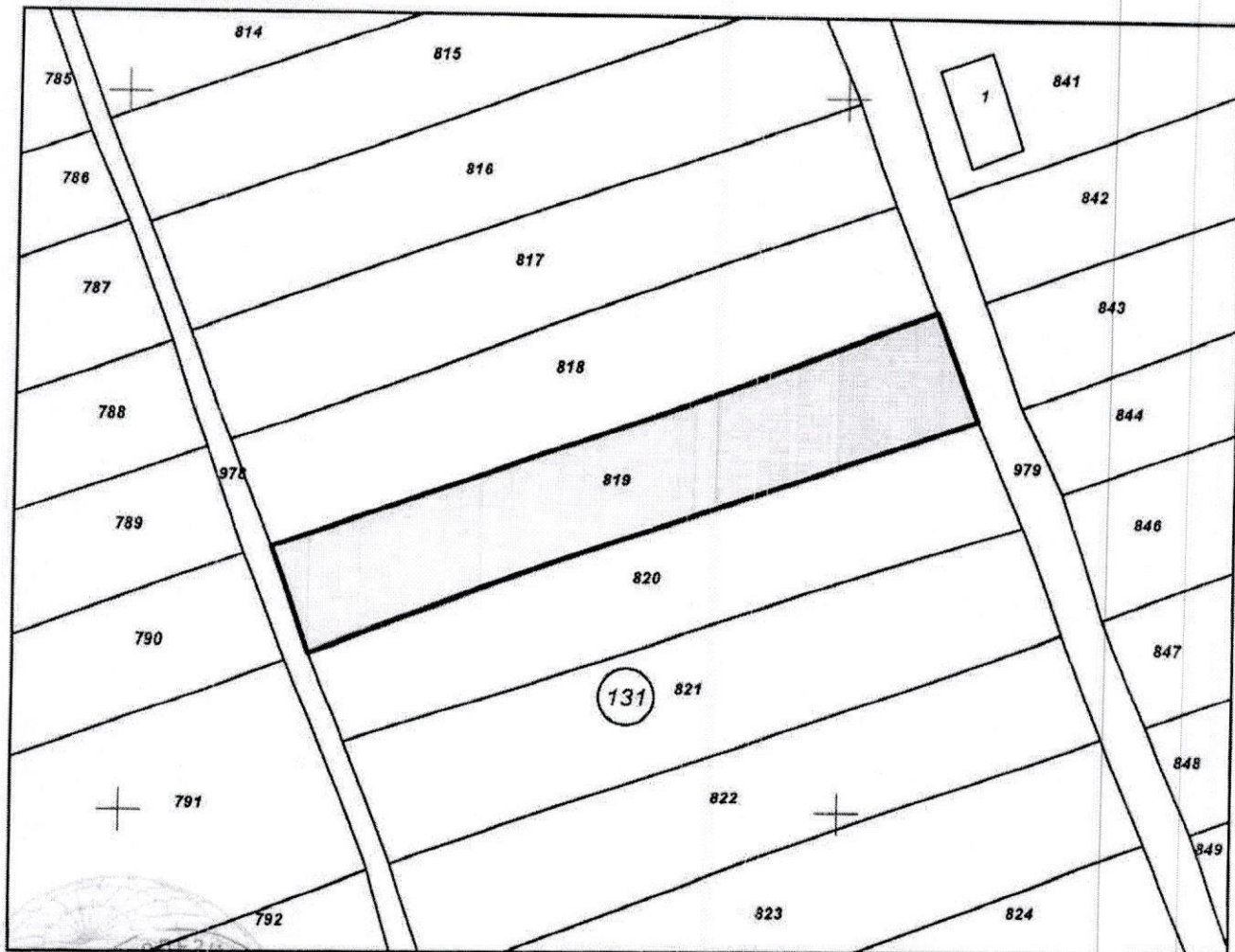
Площ: 378 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Лозе

Категория на земята: 0

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-3
заявление с в

4.2020 г. издадена въз основа на
1-175061-30.04.2020 г.

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



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 ЗСЛП *2009/1126*
Служба по вписванията: 27-05-2020
Вх. Рег. № *1140* от *2020* г.
Акт № *114* том *4* дело № *550/20*
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2744

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър 2744
Досие 2744

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 378.00 /триста седемдесет и осем / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.819
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.820; 52009.131.979, 52009.131.818 и 52009.131.978
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	110.57 лв./сто и десет лева и петдесет и седем стотинки/

7. СЪСЛОВСТВЕНИЦИ

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

1/ подпис

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.821 с площ 0.425 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

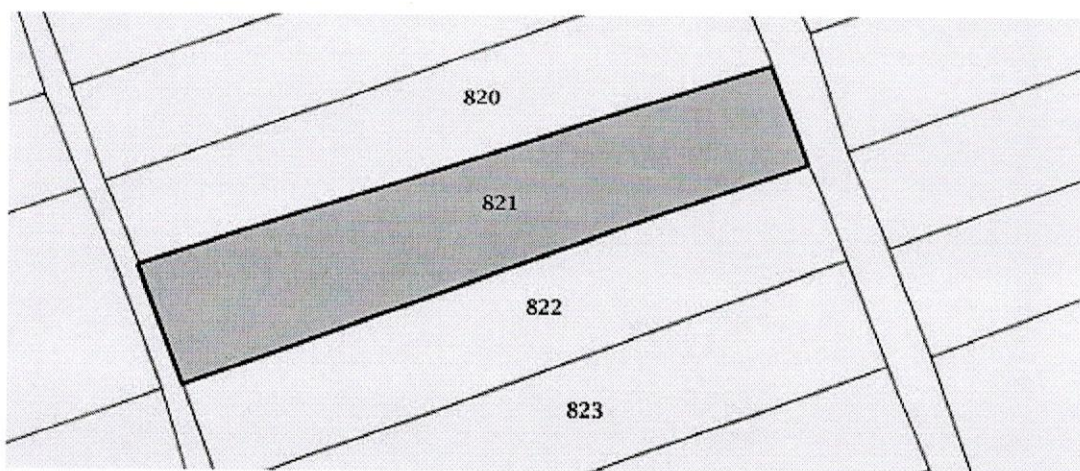
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.131.821 с площ 0.425 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.821, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 425 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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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	0,425
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	340

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	0,425
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	336

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

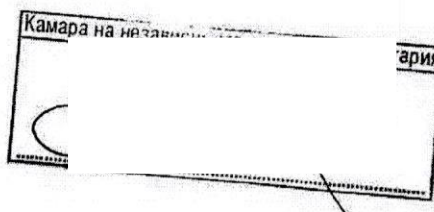
340 лв (триста и четиридесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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



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
№ 15-356834-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.131.821

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.**

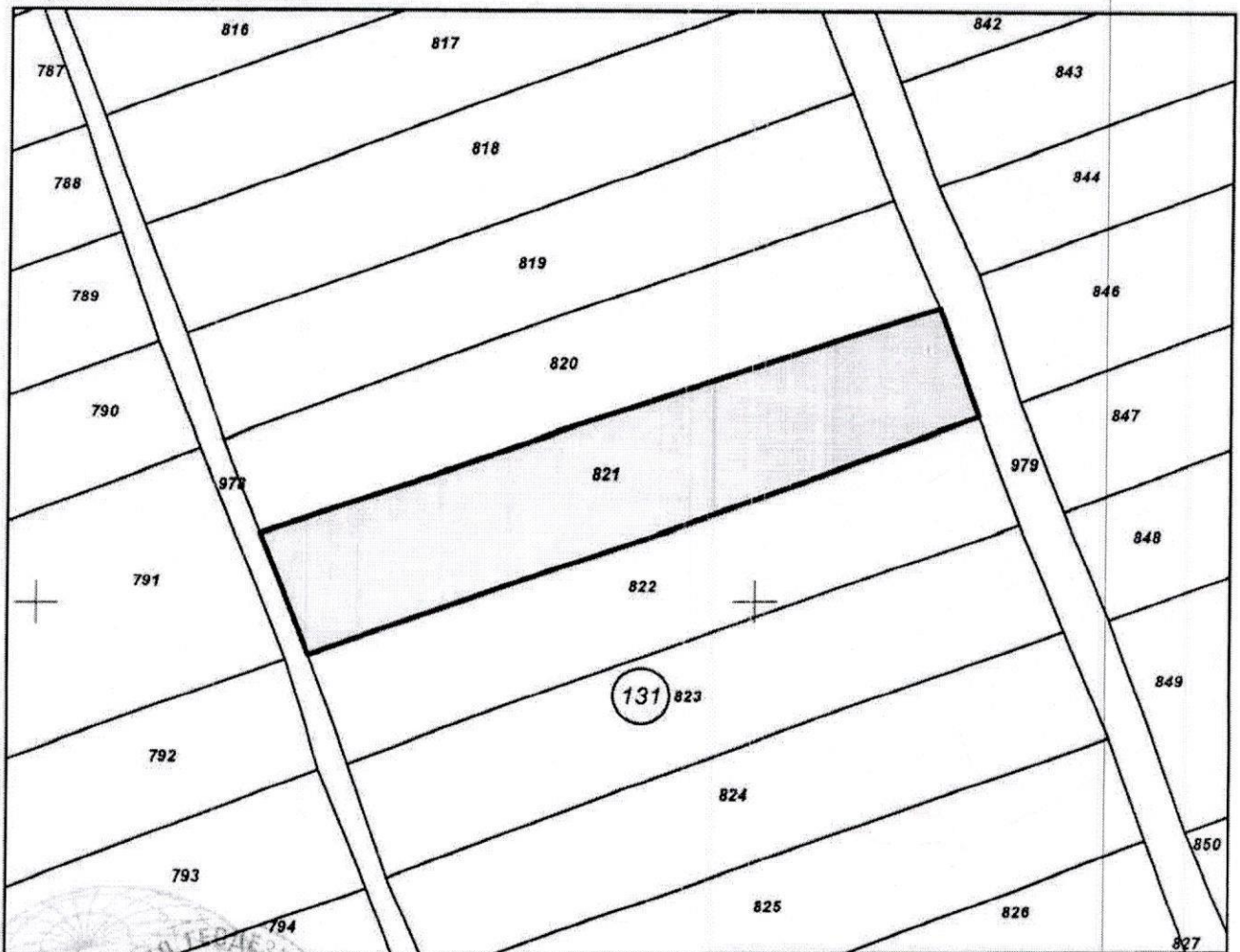
Площ: **425 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-356834-30.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 75061-30.04.2020 г.

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



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 1038

Служба по вписванията: 13-05-2020

Вх. Рег. № 1056 от 2020 г.

Акт № 57 том 4 дело № 575/20 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

АКТ № 2745

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2745

Досие 2745



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 425.00 /четирисотин двадесет и пет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131,821
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.822; 52009.131.979, 52009.131.820 и 52009.131.978
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	124.31 лв./сто двадесет и четири лева и тридесет и една стотинки/

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 " Общ
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.824 с площ 0.387 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

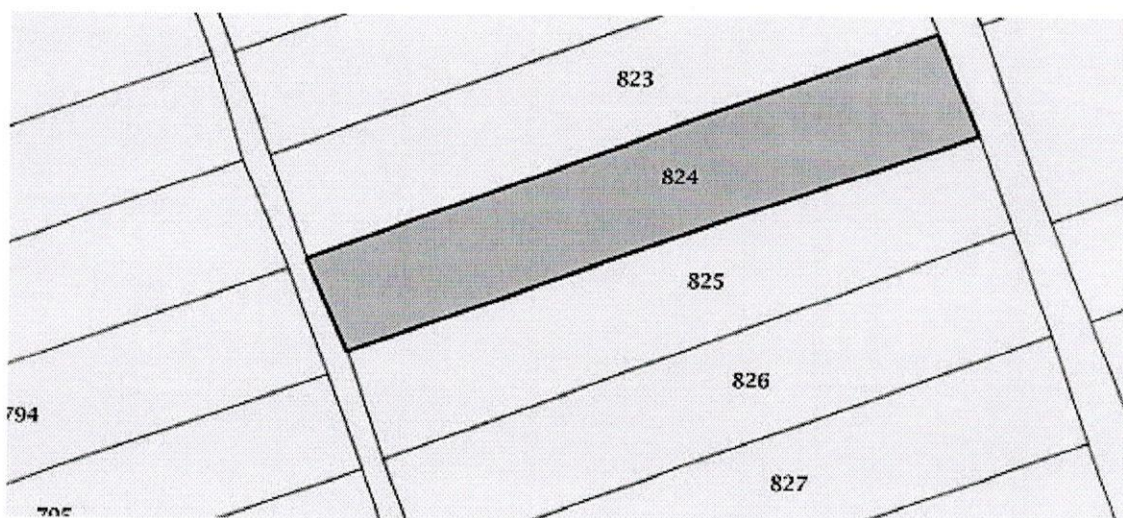
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.131.824 с площ 0.387 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.824, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 387 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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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	0,387
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	310

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	0,387
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	306

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

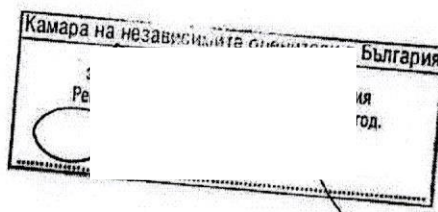
310 лв (триста и десет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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:

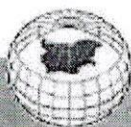
**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

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



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София, 1618, кв. Тавново, ул. Мусала №1
тел.: 02/955 45 10, факс: 02/955 63 53
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

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 № 15-356836-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.824**

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.**

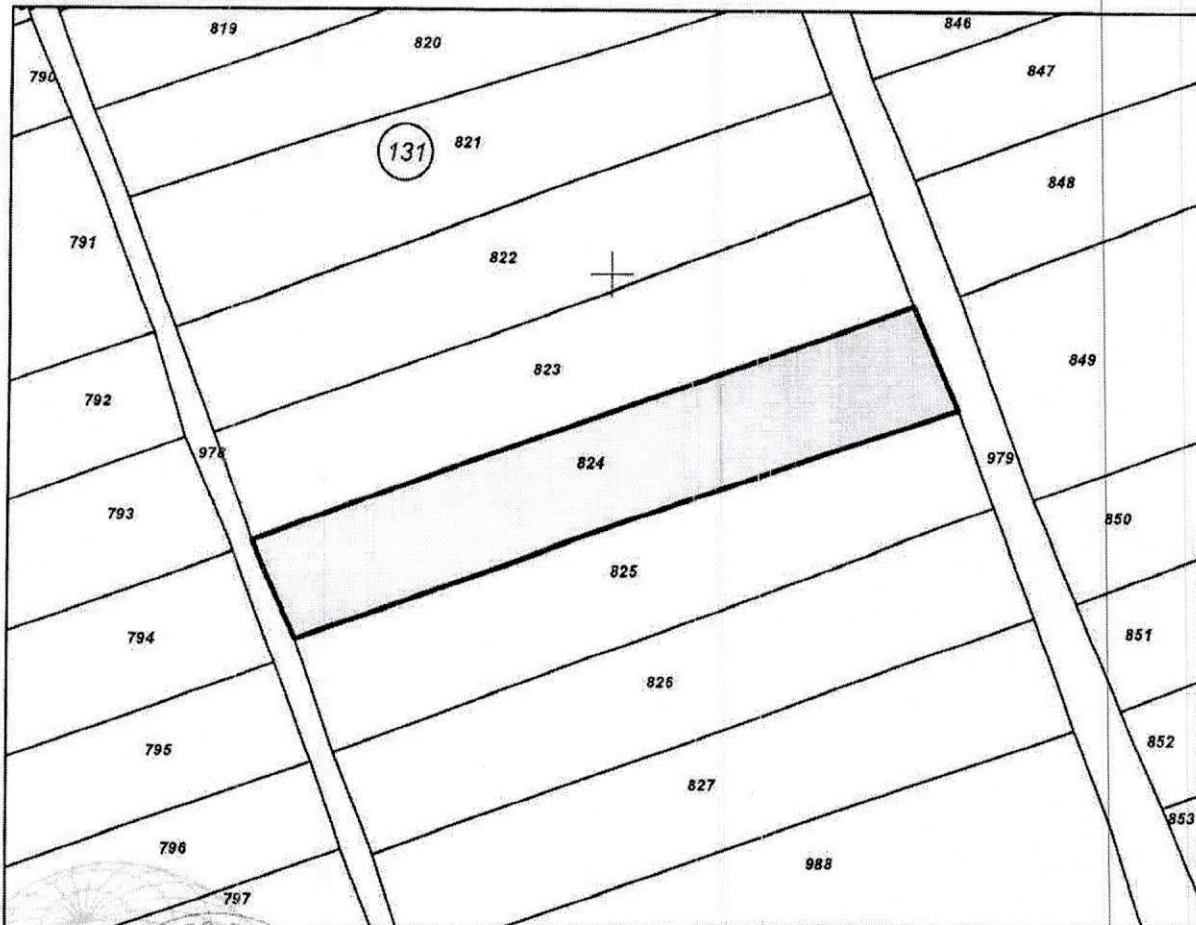
Площ: **387 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система **KKC2005**



М 1:500

Скица № 45-35/
заявление с вх

0 г. издадена въз основа на
061-30.04.2020 г.

Подписан с квалифициран електронен печат "АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР", Е
DN: O=D, OU=АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
KARTOGRAFIA I KADASTAR, L=София, C=BG, CN=АГЕНЦИЯ ПО



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 208P 1035
Служба по вписванията: 13-05-2020
Вх. Рег. № 1052 от 2020 г.
Акт № 54 том 4 дело № 5031/20 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2746

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2746

Досие 2746



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 387.00 /триста осемдесет и седем / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131,824
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.825; 52009.131.979, 52009.131.823 и 52009.131.978
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	113.20 лв./сто и тринадесет лева и двадесет стотинки/

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 " Общинака
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

подпис

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.842 с площ 0.411 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

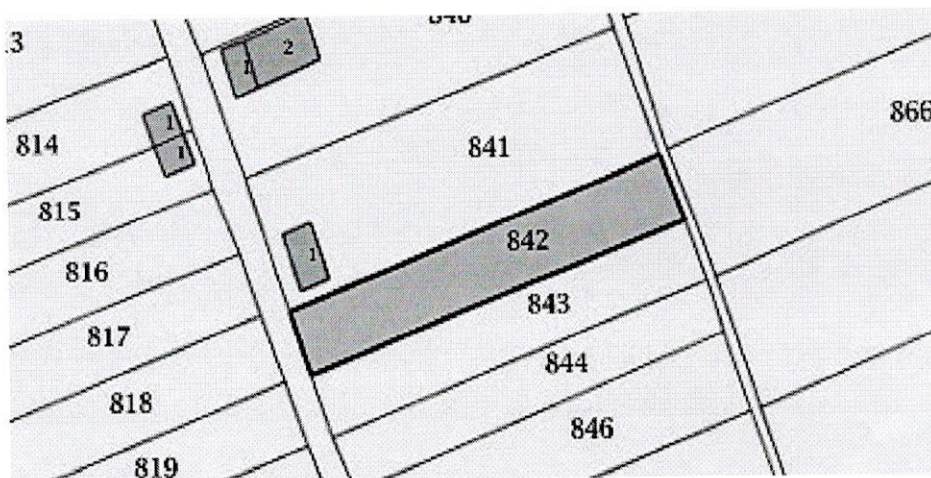
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.131.842 с площ 0.411 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.842, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 411 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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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 ползност 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	0,411
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	329

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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	дка	0,411
Категория		0
Поливност		не
Средна рента за дка годишно	лв	50
Пазарна корекция	%	5
Пазарна корекция	лв	2,5
Норма на капитализация	%	6
Пазарна стойност за дка	лв	791,7
Пазарна стойност за имота	лв	325

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

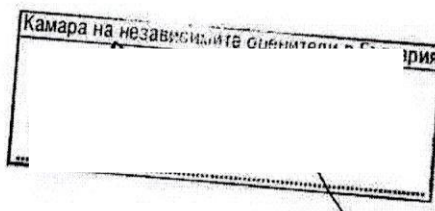
330 лв (триста и тридесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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



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 № 15-356838-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.842**

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.**

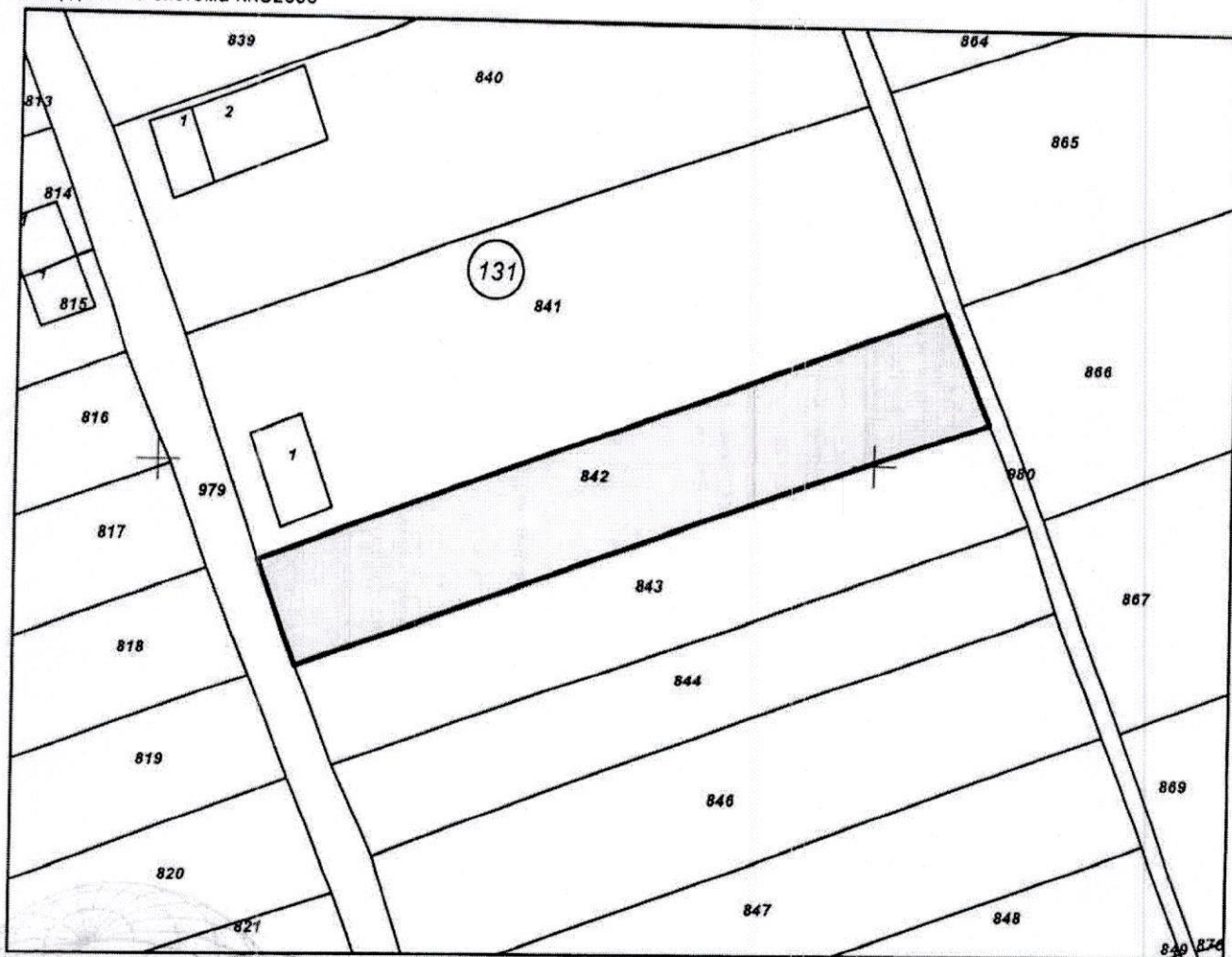
Площ: **411 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-356838-30.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-175061-30.04.2020 г.

Подписан с квалифициран електронен печат "АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР" Е
DN: C=BG, E=shumen@cadastre.bg, O=АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР



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 ЗСПВ 26.6x12 1039

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 1051 от 13.05.2020 г.

Акт № 58 том 4 дело № 586130 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/име и фамилия/

АКТ № 2747

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2747
Досие 2747



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 411.00 /четирисотин и единадесет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131,842
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.979; 52009.131.843, 52009.131.980 и 52009.131.841
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	120.22 лв./сто и двадесет лева и двадесет 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 Гл. експерт " Общинска
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

подпис

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.843 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: юни 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 – № 52009.131.843 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.843, 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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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	%	0,5
6	Пазарна корекция за дка	лв	4
7	Пазарна стойност за дка	лв	804
8	Пазарна стойност за имота	лв	315

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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	дка	0,391
Категория		0
Поливност		не
Средна рента за дка годишно	лв	50
Пазарна корекция	%	5
Пазарна корекция	лв	2
Норма на капитализация	%	6
Пазарна стойност за дка	лв	795
Пазарна стойност за имота	лв	311

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

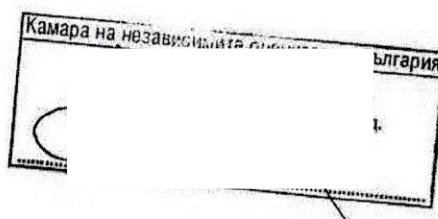
320 лв (триста и двадесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето — юни 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



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 № 15-356840-30.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.131.843

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.**

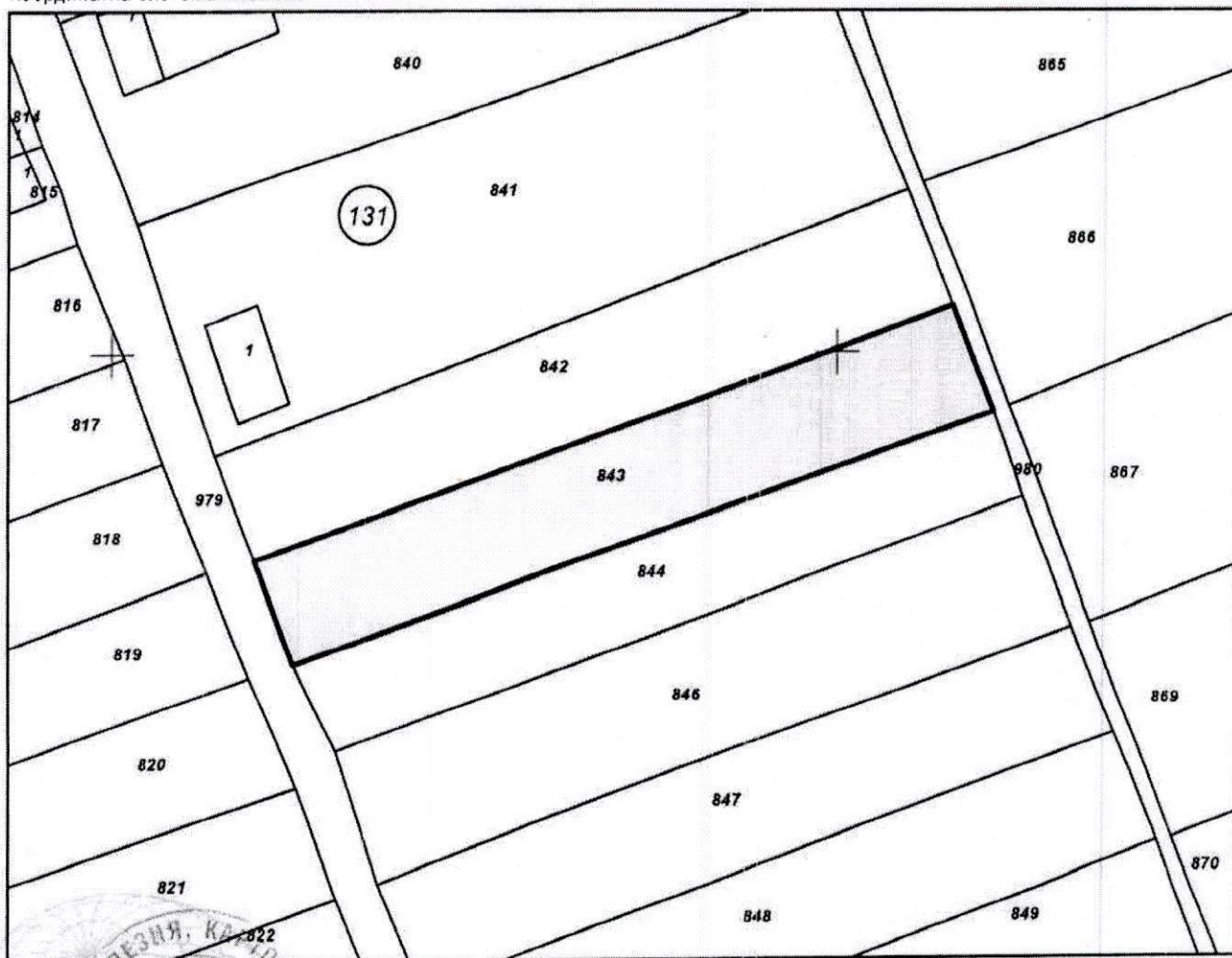
Площ: **391 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-356840-30.04.2020 г. издадена въз основа на
заявление с в. № 01-175061-30.04.2020 г.

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



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 ЗСПВ Дв.вх р. 1041

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 1055 от 13-05-2020 г.

Акт № 60 том 4 дело № 508/20 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

/име и фамилия/

АКТ № 2748

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2748
Досие 2748



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 391.00 /триста деветдесет и един / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131,843
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.979; 52009.131.844, 52009.131.980 и 52009.131.842
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 Гл. експерт " Общинска
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

11/11/2019

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.772 с площ 0.211 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

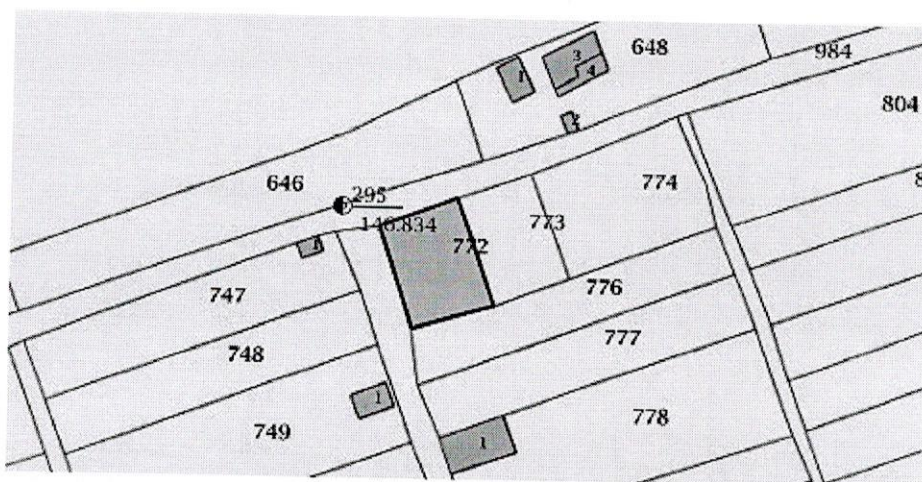
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.131.772 с площ 0.211 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км, данъчна оценка на имота – 61.72 лв;
- Представени документи: АОС № 2761/02.06.2020 г. и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.772, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 211 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 посредственото сравнение.

⇒ 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 ползност 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	0,211
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	169

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	0,211
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	167

3.2. Заключение за стойността на обекта

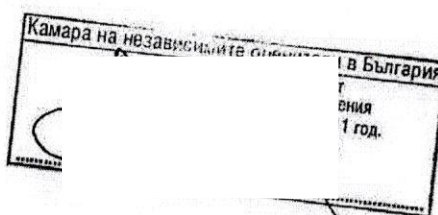
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям с окръгляне с точност до 10 лв в размер на:

170 лв (сто и седемдесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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:

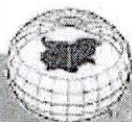
2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година

Област Общини	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	(Лв./дка)								
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
	(Лв./дка)								
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



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1318, кв. Павлов, ул. Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG, WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

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
№ 15-417309-22.05.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.772**

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.**

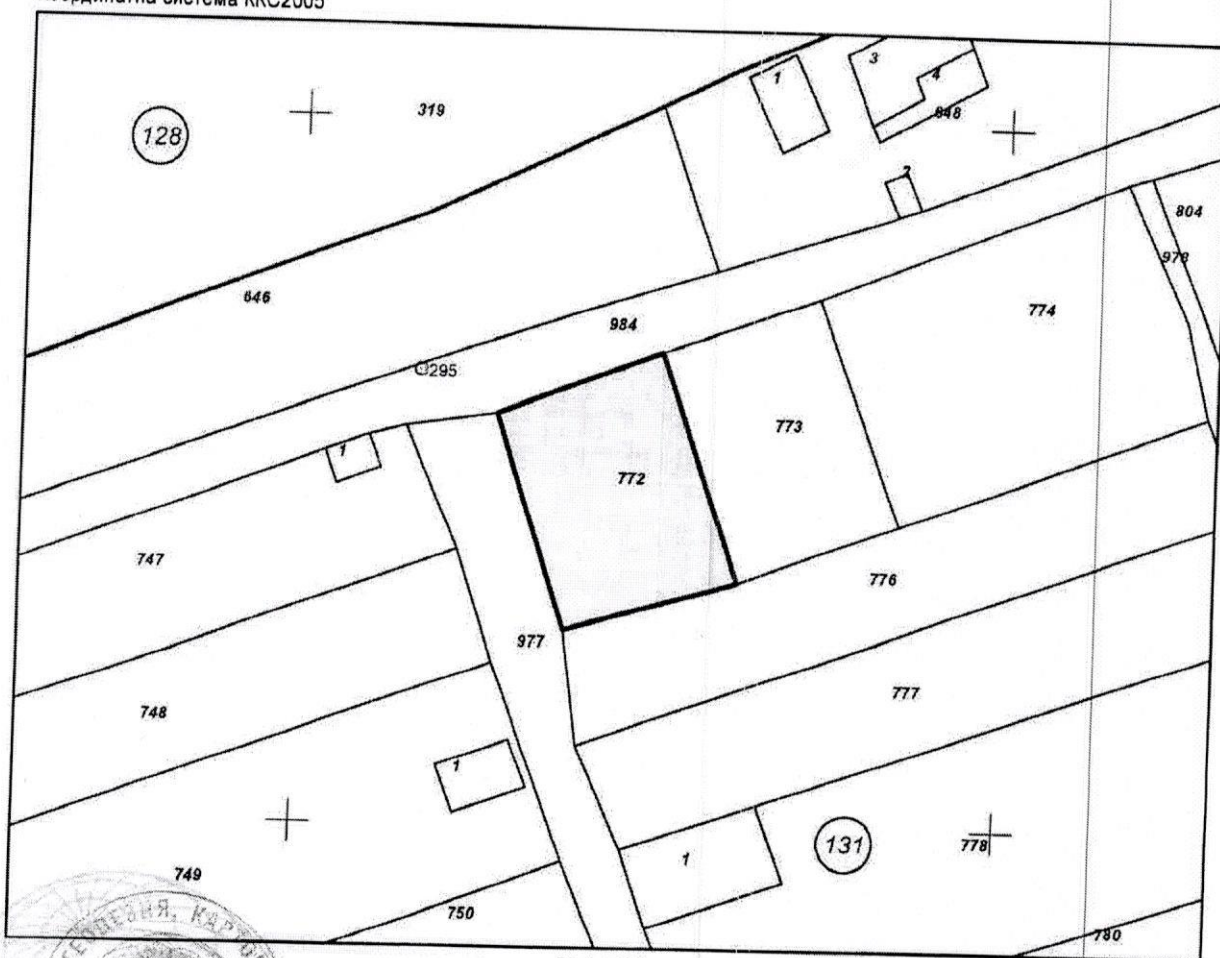
Площ: **211 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-417309-22.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-205051-22.05.2020 г.

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=Sofia, C=BG, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca



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 ЗСПВ Дв. Вх. р. 1223

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 1248 от 04-06-2020 г.

Акт № 185 том 4 дело № 608

АКТ № 2761

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2761
Досие 2761



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.06.2020 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 211 /двеста и единадесет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.772
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.977; 52009.131.776, 52009.131.773 и 52009.131.984
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	61.72 лв./шестдесет и един лева и седемдесет и две стотинки/

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.791 с площ 0.784 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

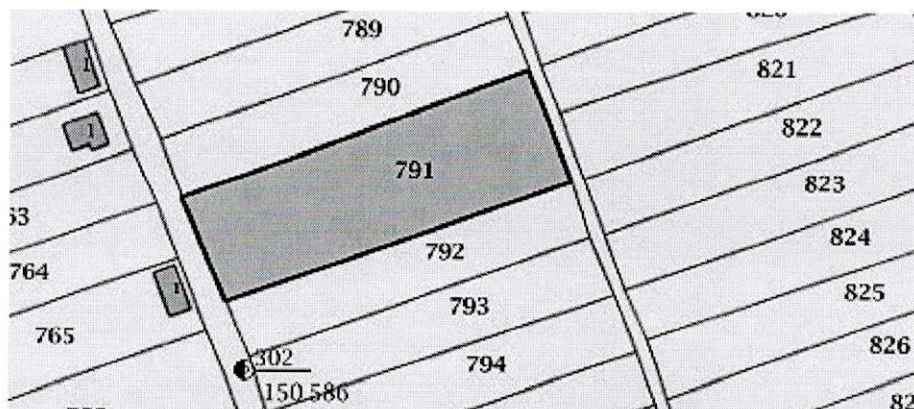
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.131.791 с площ 0.784 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.131.791, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 784 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 и 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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	дка	0,784
Категория		
Поливност		не
Стойност на земята за дка	лв	800
Пазарна корекция за дка	%	0
Пазарна корекция за дка	лв	0
Пазарна стойност за дка	лв	800
Пазарна стойност за имота	лв	627

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	0,784
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	792
11	Пазарна стойност за имота	лв	621

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

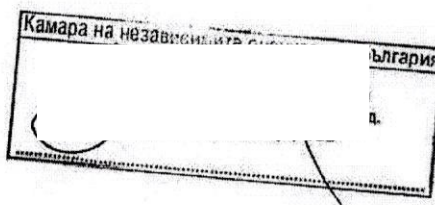
630 лв (шестстотин и тридесетлева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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:

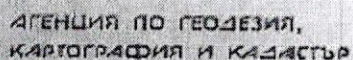
**2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година**

									(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



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

стр. 1 от 2

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
№ 15-417318-22.05.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.131.791**

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.**

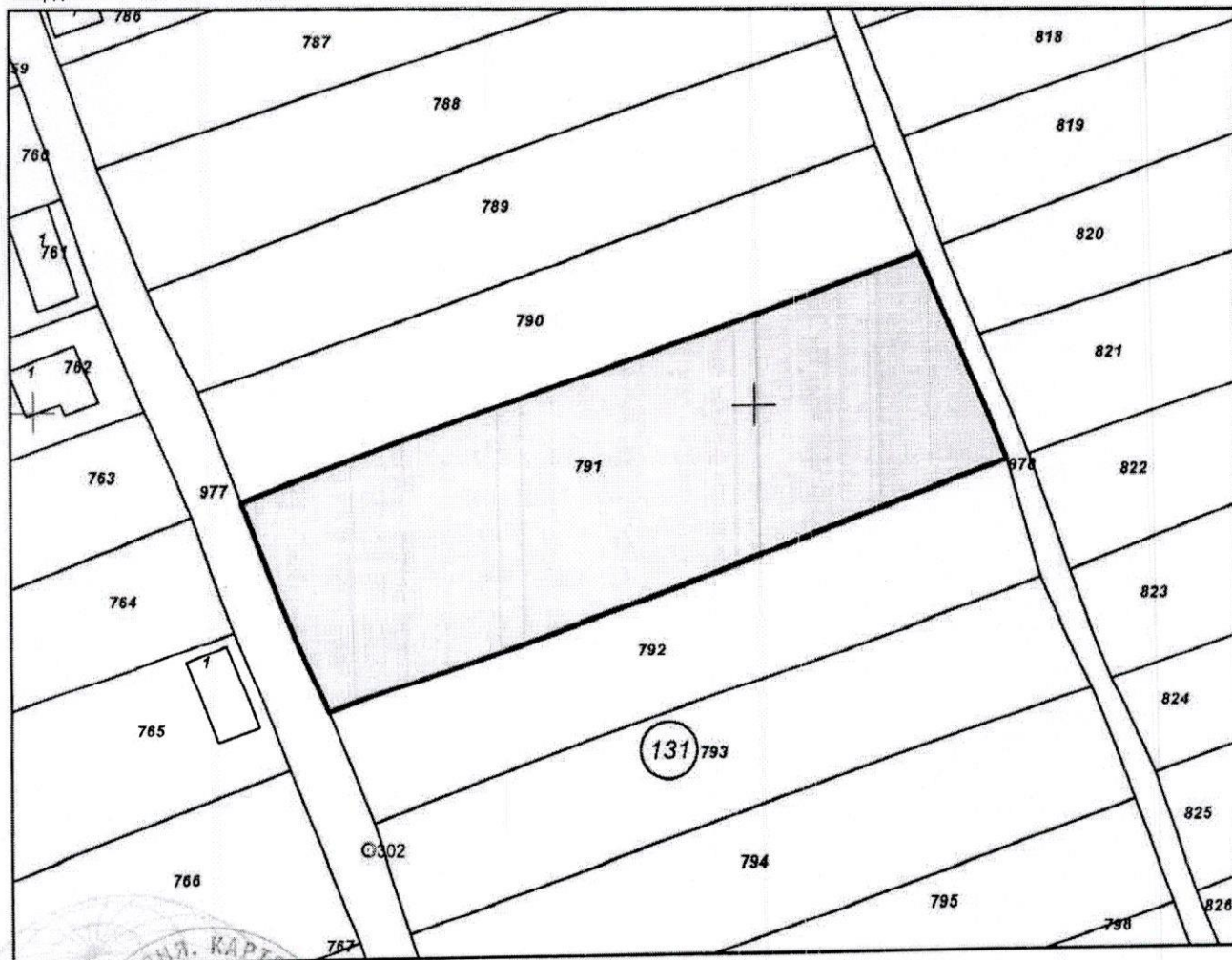
Площ: **784 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: 0

Координатна система KKC2005



M 1:500

Скица № 15-417318-22.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-205051-22.05.2020 г.

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



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 Дв.вх.р. 1224

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 1246 от 4-05-2020 г.

Акт № 186 том 4 дело № 609 г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

/име и фамилия/

АКТ № 2760

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2760

Досие 2760



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.06.2020 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 784 /седемстотин осемдесет и четири / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.791
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.977; 52009.131.792, 52009.131.978 и 52009.131.790
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	229.32 лв./двеста двадесет и девет лева и тридесет 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 Гл. експерт " Общинска
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

подпис

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.132.98 с площ 0.319 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: юни 2020 г.

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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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	0,319
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	255

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	0,319
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	253

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям с окръгляне с точност до 10 лв в размер на:

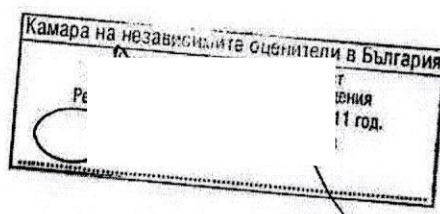
260 лв (двеста и шестдесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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:

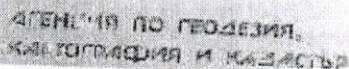
2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година

Област Общини	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	(Лв./дка) 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	(Лв./дка) 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



София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №7
тел. 02/955 45 40, факс 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG + WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35. УЛ. "СЪЕДИНЕНИЕ" №107

9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул. "СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-417304-22.05.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.132.98

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

няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.
Прощ: 319 кв. м

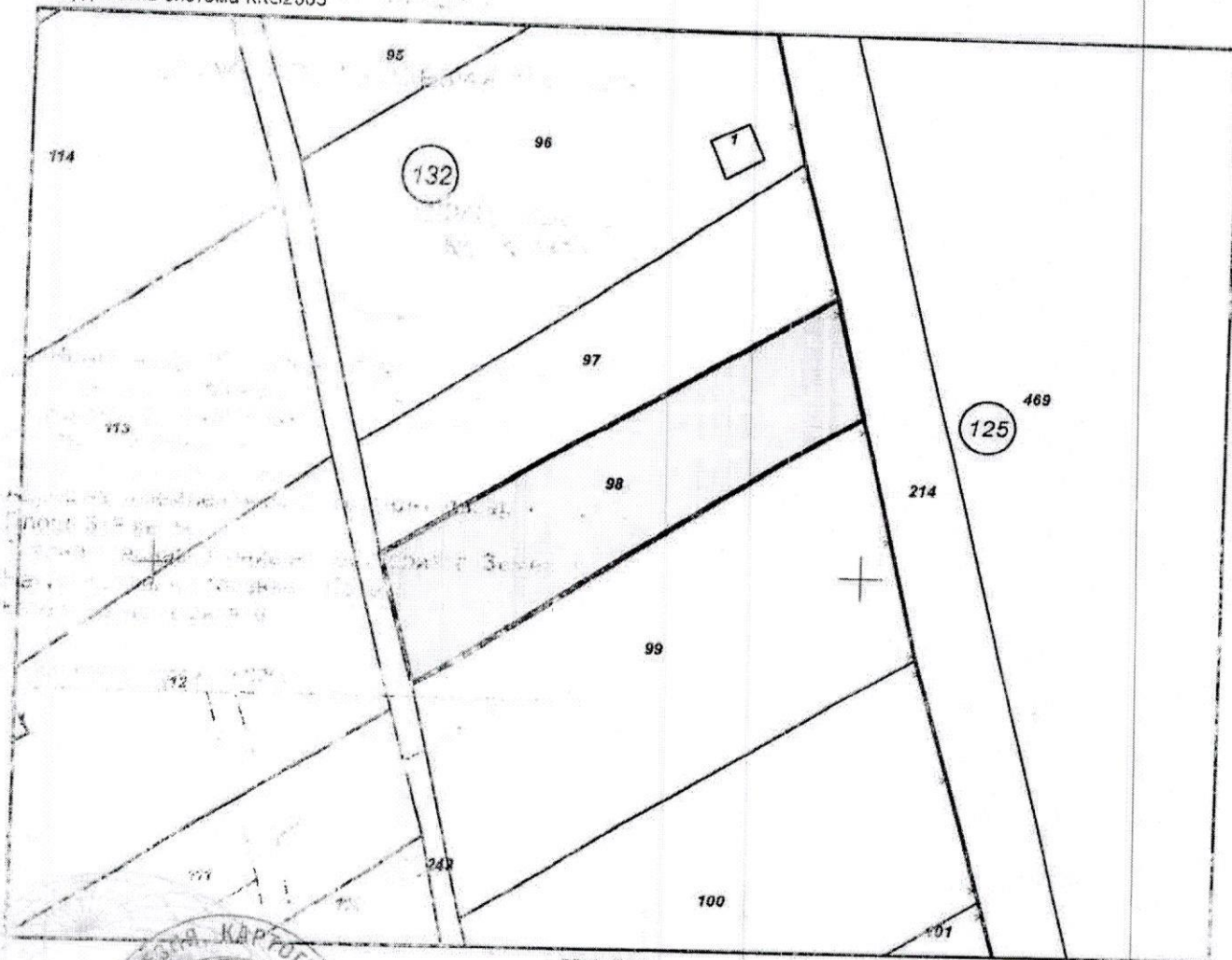
Площ: 319 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земделска

Начин на трајно ползување: Лозе

Категория на земята: 0

Координатна система KKG2005



M 1:500

Скица № 13-1739-2020.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление в ход № 01-205051-20.05.2020 г.

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR". E
DN: OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, C=BG, O=AGENTSIA PO GEODEZIA,
KARTOGRAFIA I KADASTAR" / Sofia, BG, CN=AGENTSIA PO



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подписи и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 1245 от 04-06-2020 г.

Акт № 188 том 4 дело № 611

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

/име и фамилия/

АКТ № 2764

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2764

Досие 2764



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.06.2020 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 319.00 /триста и деветнадесет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.98
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.243; 52009.132.99, 52009.125.214 и 52009.132.97
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	93.31 лв./деветдесет и три лева и тридесет и една 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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.132.97 с площ 0.310 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: юни 2020 г.

ДОКЛАД

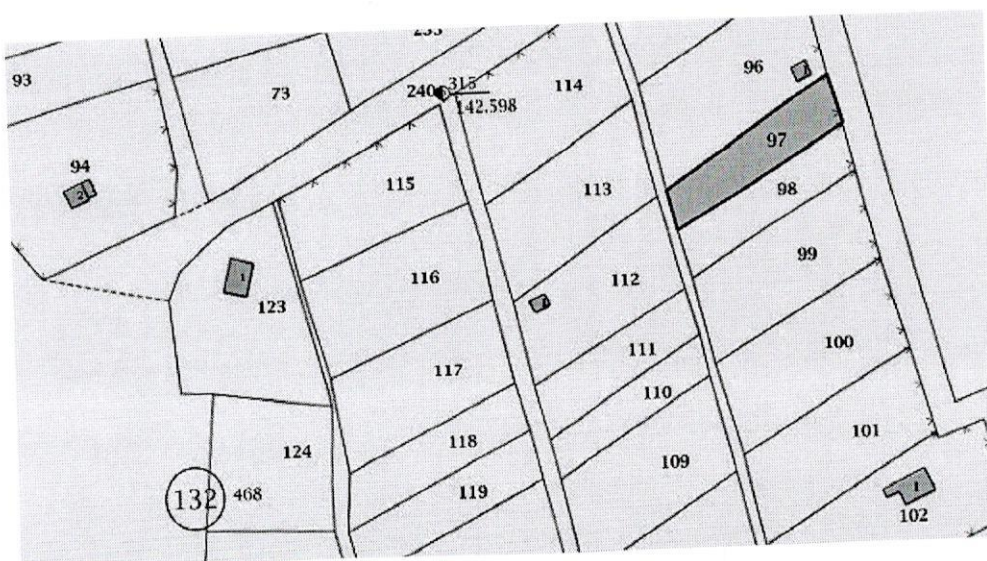
I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

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 – № 52009.132.97 с площ 0.310 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, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км, данъчна оценка на имота – 90.68 лв;
- Представени документи: АОС № 2763/02.06.2020 г. и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.132.97, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 310 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 посредственото сравнение.
- ⇒ 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 ползност 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	0,31
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	248

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	0,31
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	245

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям с окръгляне с точност до 10 лв в размер на:

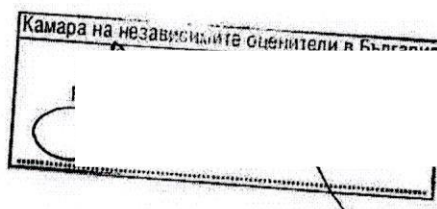
250 лв (двеста и петдесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 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)

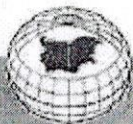
Област Общини	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101
Велики Преслав	255	422	547	585	686	736	1020	1059	1167
Венец	210	223	428	473	414	550	894	614	914
Върбица	257	307	554	712	787	843	851	444	600
Каолиново	152	234	227	155	307	296	237	752	600
Каспичан	154	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



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

стр. 1 от 2

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 № 15-417353-22.05.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.132.97

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.**

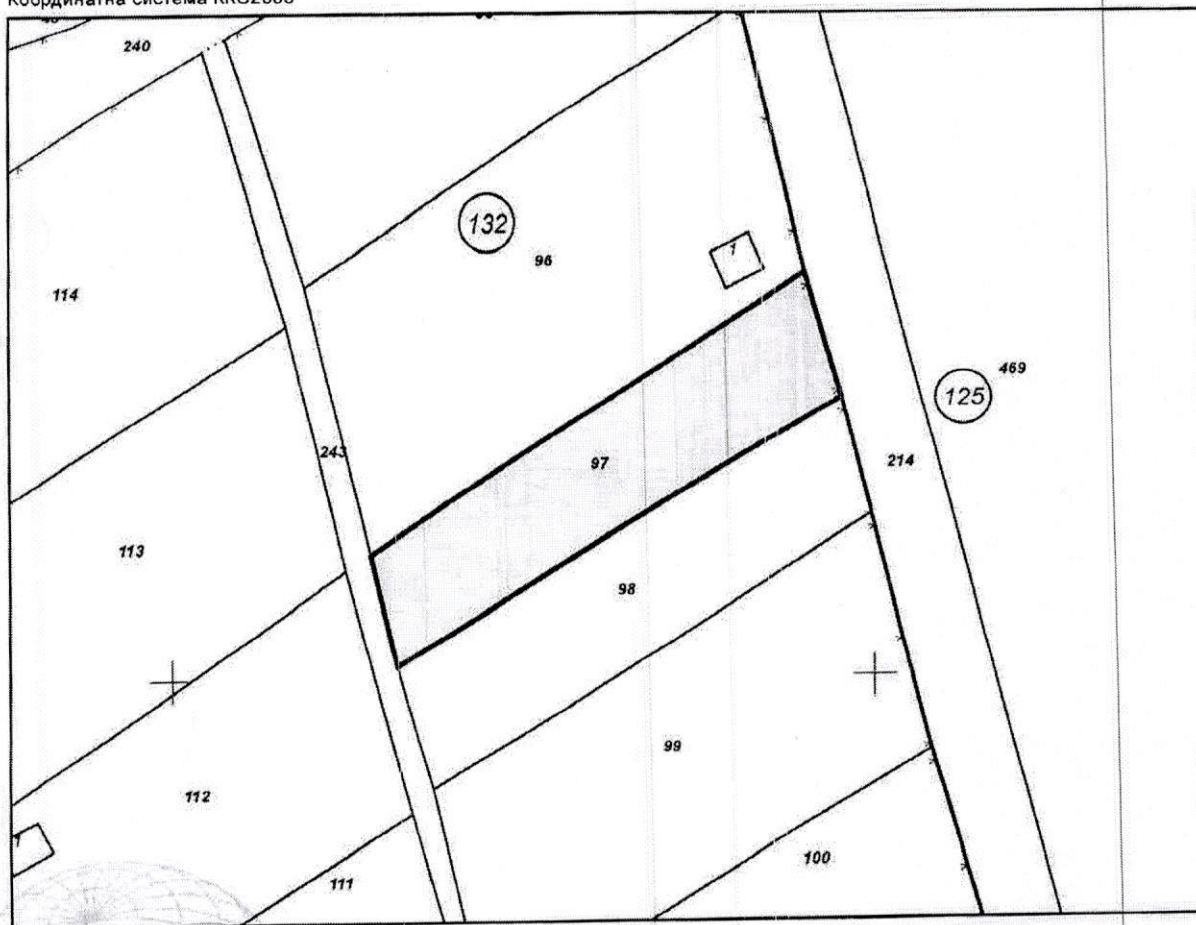
Площ: **310 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-417353-22.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-205051-22.05.2020 г.

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIYA I KADASTAR", Е
DN: C=BG, O=AGENTSIA PO GEODEZIA,
KARTOGRAFIYA I KADASTAR, L=София, CN=AGENTSIA PO



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

НОВИ

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ Дв.вх.р. 1249

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 1249 от 04-06-2020 г.

Акть № 189 том 4 дело № 613

СЪЛИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА.

/име и фамилия/

АКТ № 2763

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.06.2020 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 310.00 /триста и десет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.97
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.243; 52009.132.98, 52009.125.214 и 52009.132.96
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	90.68 лв./деветдесет лева и шестдесет 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"

П. Димитрова

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Подпис