



REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359 + 0537/2 3466
Fax: +359 + 0537 / 2 40 10
Fax: +359 + 0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359 + 0537 / 2 3466
Факс: + 359 + 0537 / 2 40 10
Факс: +359 + 0537/95530
Зам кмет :
телефон +359 + 0537 /95523
+359 + 0537 /95525



Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на решение за продажба на поземлени имоти – земеделска територия, в землището на гр. Нови пазар, съставляваща:

1. в кадастрален район 131 – поземлени имоти с идентификатор: 52009.131.714 и 52009.131.722;
2. в кадастрален район 132 – поземлени имоти с идентификатор: 52009.132.33; 52009.132.35 и 52009.132.111;

**УВАЖАЕМИ Г –Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Община Нови пазар е собственик на земеделски имоти в кадастрален район 131 и 132 представляващи необработваеми лозя. Кадастрални райони 131 и 132 по КККР 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.

Към ПИ с идентификатори: 52009.131.714; 52009.131.722; 52009.132.33; 52009.132.35 и 52009.132.111, попадащите в тези кадастрални райони е проявен интерес от потенциални купувачи желаещи да ги закупят. Горесцитираните поземлени имоти са маломерни земеделски територии с начин на трайно ползване (НТП) „лозе“. При извършена проверка в архивите на Общината и в кадастралните регистри за имотите не се установи наличие на правоимащ ползвател, заявил възстановяване на собствеността на имота, съгласно §4 от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

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

1. ПИ 52009.131.714 – лозе с площ от 833,00 кв.м. (осемстотин тридесет и три квадратни метра). За имота е съставен акт за частна общинска собственост № 2741/2020 год.
2. ПИ 52009.131.722 – лозе с площ от 820,00 кв.м. (осемстотин и двадесет квадратни метра). За имота е съставен акт за частна общинска собственост № 2787/2020 год.
3. 52009.132.33 – лозе с площ от 897,00 кв.м. (осемстотин деветдесет и седем квадратни метра). За имота е съставен акт за частна общинска собственост № 2784/2020 год.

4. ПИ 52009.132.35 – лозе с площ от 517,00 кв.м. (петстотин и седемнадесет квадратни метра). За имота е съставен акт за частна общинска собственост № 2782/2020 год.

5. ПИ 52009.132.111 – лозе с площ от 323,00 кв.м. (триста двадесет и три квадратни метра). За имота е съставен акт за частна общинска собственост № 2783/2020 год.

Данъчната оценка е в размери, както следва:

1. ПИ 52009.131.714 – лозе с площ от 833,00 кв.м. (осемстотин тридесет и три квадратни метра) - 243,65 (двеста четиридесет и три лева, шестдесет и пет стотинки) лева;

2. ПИ 52009.131.722 – лозе с площ от 820,00 кв.м. (осемстотин и двадесет квадратни метра) – 239,85 (двеста тридесет и девет лева, осемдесет и пет стотинки) лева;

3. 52009.132.33 – лозе с площ от 897,00 кв.м. (осемстотин деветдесет и седем квадратни метра) – 262,37 (двеста шестдесет и два лева, тридесет и седем стотинки) лева;

4. ПИ 52009.132.35 – лозе с площ от 517,00 кв.м. (петстотин и седемнадесет квадратни метра) – 116,33(сто и шестнадесет лева, тридесет и три стотинки) лева.

5. ПИ 52009.132.111 – лозе с площ от 323,00 кв.м. (триста двадесет и три квадратни метра) – 94,48(деветдесет и четири лева, четиридесет и осем стотинки) лева

За недвижимите имоти са възложени и изготвени оценки, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост и необходими за провеждане на процедура за продажба по реда на Закона за общинската собственост в размери, съответно:

6. ПИ 52009.131.714 – лозе с площ от 833,00 кв.м. (осемстотин тридесет и три квадратни метра) - 666,00 (шестстотин шестдесет и шест) лева;

7. ПИ 52009.131.722 – лозе с площ от 820,00 кв.м. (осемстотин и двадесет квадратни метра) – 656,00 (шестстотин петдесет и шест лева) лева;

8. 52009.132.33 – лозе с площ от 897,00 кв.м. (осемстотин деветдесет и седем квадратни метра) – 718,00 (седемстотин и осемнадесет) лева;

9. ПИ 52009.132.35 – лозе с площ от 517,00 кв.м. (петстотин и седемнадесет квадратни метра) – 414,00(четиристотин и четиринадесет) лева.

10. ПИ 52009.132.111 – лозе с площ от 323,00 кв.м. (триста двадесет и три квадратни метра) – 258,00(двеста петдесет и осем) лева

В приетата, с Решение № 32-5/30.01.2020 год. на Общински съвет Нови пазар, годишна Програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост в Община Нови пазар през 2020 год., гореописаните недвижими са определени за продажба. (виж раздел IV, буква „Б“, точка 8)

На основание гореизложеното и в съответствие с Ваше Решение № 32-5/30.01.2020 год., предлагам на вниманието на Общински съвет 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. 44, ал. 1 и 61, т. 1 от Наредбата за общинската собственост, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Определя поземлени имоти с идентификатори

1.1. 52009.131.714 – лозе с площ от 833(осемстотин тридесет и три) квадратни метра;

1.2. 52009.131.722 – лозе с площ от 820(осемстотин и двадесет) квадратни метра;

1.3. 52009.132.33 – лозе с площ от 897(осемстотин деветдесет и седем) квадратни метра;

1.4. 52009.132.35 – лозе с площ от 517(петстотин и седемнадесет) квадратни метра

1.5. 52009.132.111 – лозе с площ 323(триста двадесет и три) квадратни метра по КККР на гр. Нови пазар, за продажба по реда на глава V от НОС – провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Приема начална тръжна цена за имотите в размери:

2.1. ПИ 52009.131.714 – лозе с площ от 833,00 кв.м. (осемстотин тридесет и три квадратни метра) - 666,00 (шестстотин шестдесет и шест) лева;

2.2. ПИ 52009.131.722 – лозе с площ от 820,00 кв.м. (осемстотин и двадесет квадратни метра) – 656,00 (шестстотин петдесет и шест) лева;

2.3. 52009.132.33 – лозе с площ от 897,00 кв.м. (осемстотин деветдесет и седем квадратни метра) – 718,00 (седемстотин и осемнадесет) лева;

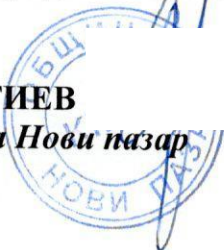
2.4. ПИ 52009.132.35 – лозе с площ от 517,00 кв.м. (петстотин и седемнадесет квадратни метра) – 414,00(четиристотин и четиринадесет) лева.

2.5. ПИ 52009.132.111 – лозе с площ от 323,00 кв.м. (триста двадесет и три квадратни метра) – 258,00(двеста петдесет и осем) лева

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

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Кмет на Община Нови пазар



съгласувал: Калоян Хинчев, секретар на община Нови пазар

проверил: Борислав Георгиев, гл. юрисконсулт

изготвил: Аян Мехмедов, специалист „ОС”

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.132.111 с площ 0.323 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: ноември 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 – № 52009.132.111 с площ 0.323 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 № 2783/.2020 г. и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.132.111, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 323 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

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.
- ⇒ Приходен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка: Качество, размер и пригодност на земята; Природно-климатичните характеристики; Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища; Транспортна достъпност; Екологично състояние на земята и региона.

Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата 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	0,323
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	258

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	0,323
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	256

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:

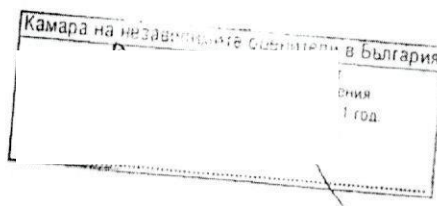
258 лв (двеста петдесет и осем лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето — ноември 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 № 15-727776-11.08.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.132.111

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.**

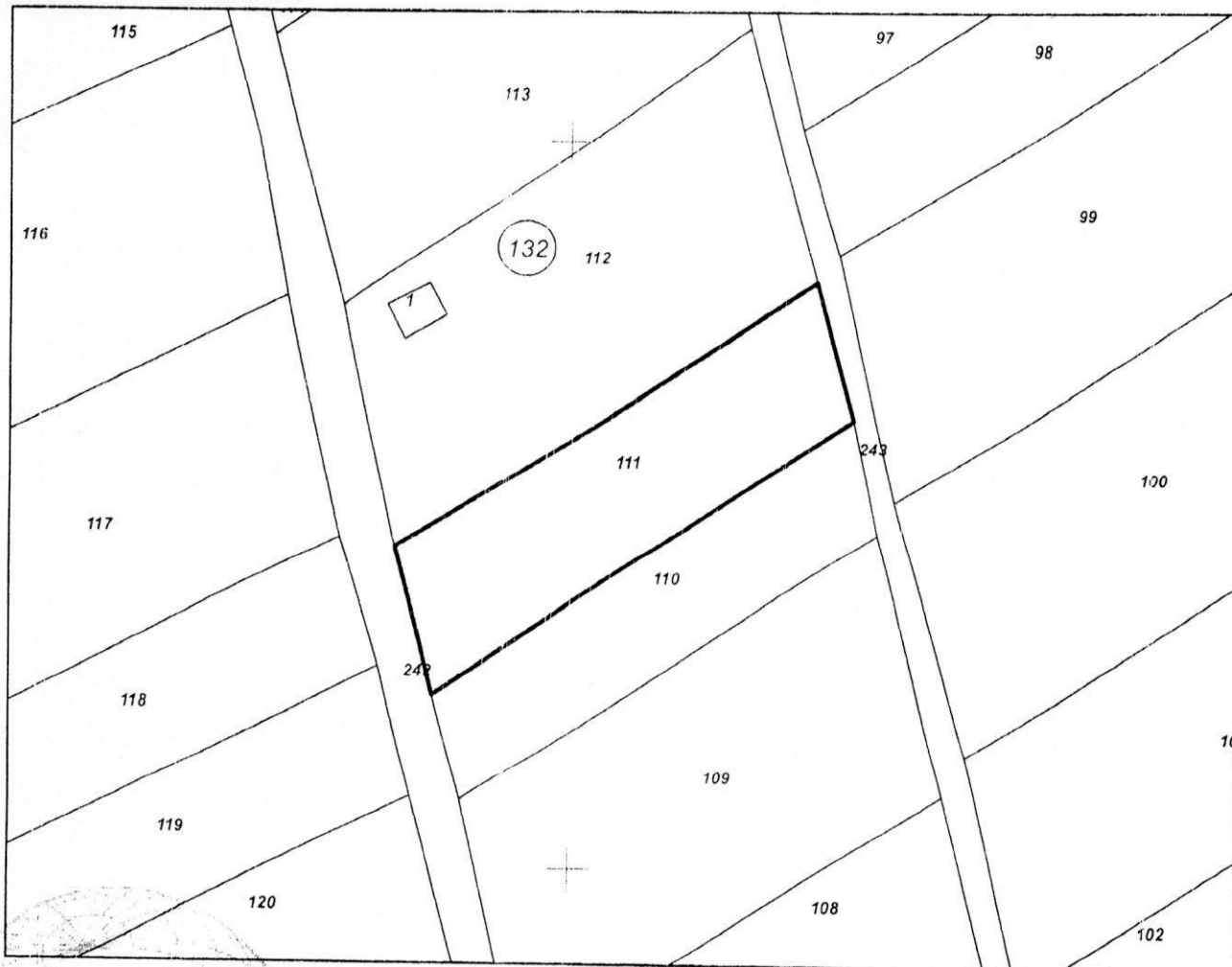
Площ: **323 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-727776-11.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с вх.л. № 01-357461-11.08.2020 г.

ИВАН ИЛИЯНОВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен подпис
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
DN: O=D.2.5.4.97=NTRBG, CN=AGENTSIA PO
KARTOGRAFIA I KADASTAR, C=BG, CN=AGENTSIA PO
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, OC=qualified-legal-ca

Тредишен идентификатор: няма
Юмер по предходен план: няма
Съседи: 52009.132.242, 52009.132.110, 52009.132.243, 52009.132.112

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

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Окица № 15-727776-11.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-357461-11.08.2020 г.

ИВАИЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДОО00971/09.09.2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
лoze/Трайни насаждения	52009.132.111	Категория IV	323.00	94.48
			323.00	94.48

94.48 (деветдесет и четири лева и четиридесет и осем стотинки)

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

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	000931575

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

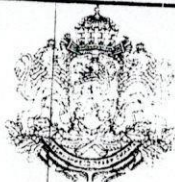
Данъчната оценка важи до края на текущата година, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).

Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДОО00971/09.09.2020

За да послужи пред: при необходимост

Орган по приходите



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 ЗСПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 2777 от 20.10.2020 г.

Акт № 3 том 10 дело № 1308

СЪДИЯ ПО ВПИСАНИЯТА

/име и фамилия

АКТ № 2783

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.10.2020 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" от 323.00 кв.м. /триста двадесет и три кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.111
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.242, 52009.132.110, 52009.132.243, 52009.132.112
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	94.48 лв/деветдесет и четири лева и четиридесет 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: АЯН ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.132.35 с площ 0.517 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: ноември 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 – № 52009.132.35 с площ 0.517 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 – пета, поливност – не, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС № 2782/.2020 г. и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.132.35, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 517 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

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.
- ⇒ Приходен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка: Качество, размер и пригодност на земята; Природно-климатичните характеристики; Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища; Транспортна достъпност; Екологично състояние на земята и региона.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

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

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,517
2	Категория		5
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	414

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	0,517
2	Категория		5
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	409

3.2. Заключение за стойността на обекта

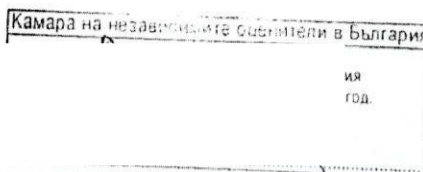
Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям с окръгляне в размер на:

414 лв (четиристотин и четиринадесет лева).

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

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

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



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)

Пазарни аналози за имота:

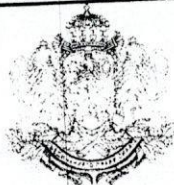
2. Средни цени на сделките със земеделска земя в област Шумен
по общини през периода 2010 - 2018 година

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

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

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

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



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВР - 2782

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 2782 от 21-10-2020 г.

Акт № 2782 том 10 дело № 1218 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2782

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОЛ

Регистър
Досие



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.10.2020 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" от 517.00 кв.м. /петстотин и седемнадесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.35
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.36, 52009.125.214, 52009.132.33, 52009.132.239
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	151.22 лв/сто петдесет и един лева и двадесет и две стотинки/



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001097/19.10.2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ЛОЗЕ/Трайни насаждения	52009.132.33	Категория V	897.00	201.83
ЛОЗЕ/Трайни насаждения	52009.132.35	Категория V	517.00	116.33
			1414.00	318.16

318.16 (триста и осемнадесет лева и шестнадесет стотинки)

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

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	000931575

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

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

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).

Настоящото се издава по повод подадено искане Изх. N: Д0001097/19.10.2020
За да послужи

Орган по приходи
/ЗЛАТИНКА ЛЕВМИРОВА ИОРДАНОВА/



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, вл. Мусала №1
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG, WWW.CADASTRE.BG

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 № 15-931138-09.10.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.132.35**

Гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/25.03.2010 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **06.10.2020 г.**

Адрес на поземления имот: гр. Нови пазар

Площ: **517 кв. м**

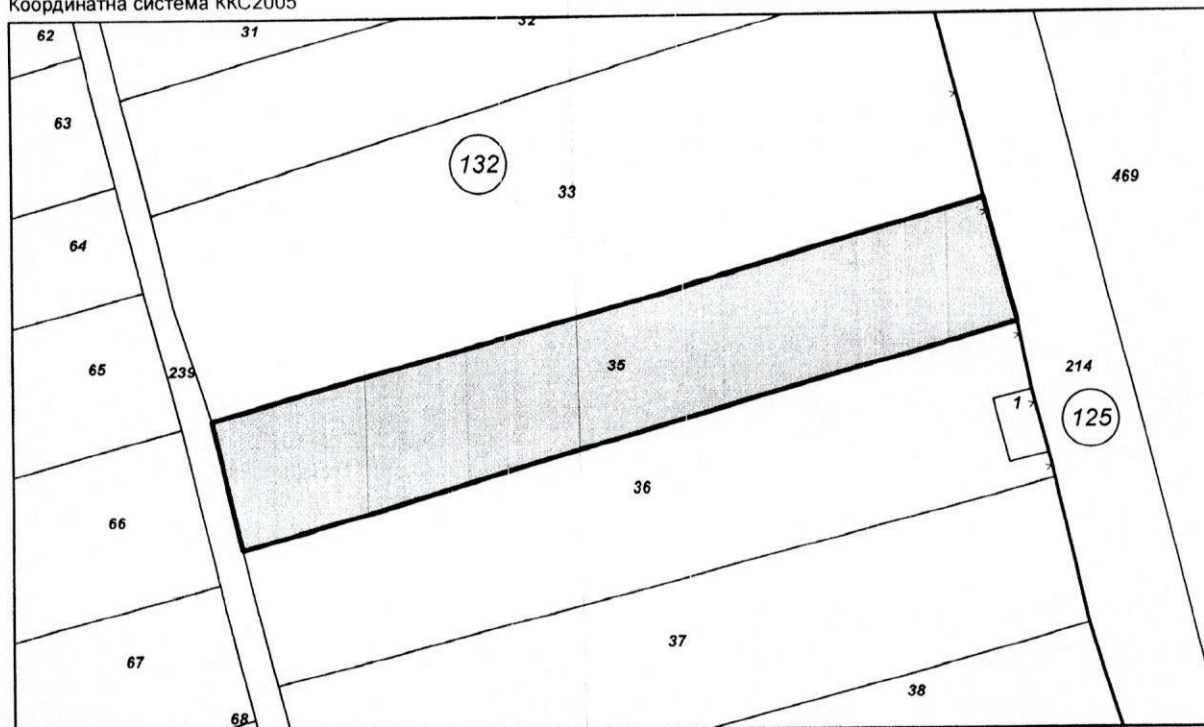
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **5**

Съседи: **52009.132.36, 52009.125.214, 52009.132.33, 52009.132.239**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Скица № 15-931138-09.10.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 09-122472-09.10.2020 г.



Даниела Хинева

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.132.33 с площ 0.897 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: ноември 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 – № 52009.132.33 с площ 0.897 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 – пета, поливност – не, разстояние до населено място – до 1 км, разстояние до път с трайна настилка – до 1 км;
- Представени документи: АОС № 2784/.2020 г. и скица;
- Данни от КК и КР: Поземлен имот 52009.132.33, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 897 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

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.
- ⇒ Приходен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка: Качество, размер и пригодност на земята; Природно-климатичните характеристики; Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища; Транспортна достъпност; Екологично състояние на земята и региона.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

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

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,897
2	Категория		5
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	718

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	0,897
2	Категория		5
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	710

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:

718 лв (седемстотин и осемнадесет лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – ноември 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.

Ка
(

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



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0000974/09.09.2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
Лозе/Трайни насаждения	52009.132.33	Категория IV	897.00	262.37
			897.00	262.37

262.37 (двеста шестдесет и два лева и тридесет и седем стотинки)

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

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	000931575

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

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

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:Д0000974/09.09.2020
За да послужи пред: *[Signature]*

Орган по приходите

[Signature]
ЗЛАТИНКА ДИСОМИРОВА
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР



**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

София 1618, ул. Мусала №11
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG, WWW.CADASTRE.BG

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
№ 15-931134-09.10.2020 г.**

Поземлен имот с идентификатор **52009.132.33**

Гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/25.03.2010 г.
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
06.10.2020 г.

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

Площ: **897 кв. м**

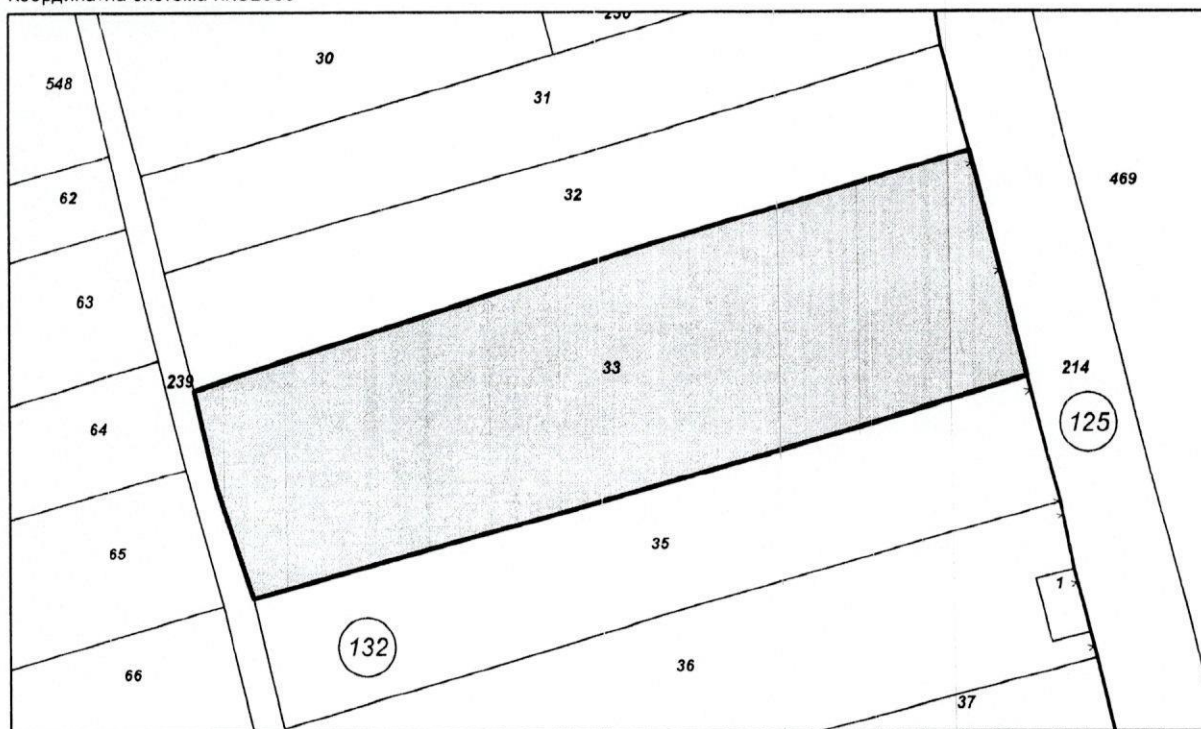
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **5**

Съседи: **52009.132.35, 52009.125.214, 52009.132.32, 52009.132.239**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Скица № 15-931134-09.10.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 09-122472-09.10.2020 г.



Даниела Хинева/



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

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 2846 от 20.10.2020 г.

Акт № 4 том 10 дело № 1209 г.

СЪДИЯ ПО ВПИ

.....

/име и

ТА:



АКТ № 2784

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.10.2020 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" от 897.00 кв.м. /осемстотин деветдесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.132.33
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.132.35, 52009.125.214, 52009.132.32, 52009.132.239
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	262.37 лв/двеста шестдесет и два 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: АЯН ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.722 с площ 0.820 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: ноември 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 – № 52009.131.722 с площ 0.820 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 52009.131.722, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 820 кв. м,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

2.2. Дефиниране на заданието

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

2.3. Дефиниране на основния стандарт

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

2.4. Характеристика на оценителя

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

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания имот.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

- ⇒ Вид и състояние - обектът е поземлен имот – с НТП лозе, в имота няма годно трайно насаждение, в добро състояние.
- ⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

- ⇒ Пазарен подход .
- ⇒ Метод на оценка на посредственото сравнение.
- ⇒ Приходен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка: Качество, размер и пригодност на земята; Природно-климатичните характеристики; Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища; Транспортна достъпност; Екологично състояние на земята и региона.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

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

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,82
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	656

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:

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 № 15-1045479-08.11.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.131.722

Гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/25.03.2010 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
05.11.2020 г.

Адрес на поземления имот: гр. Нови пазар

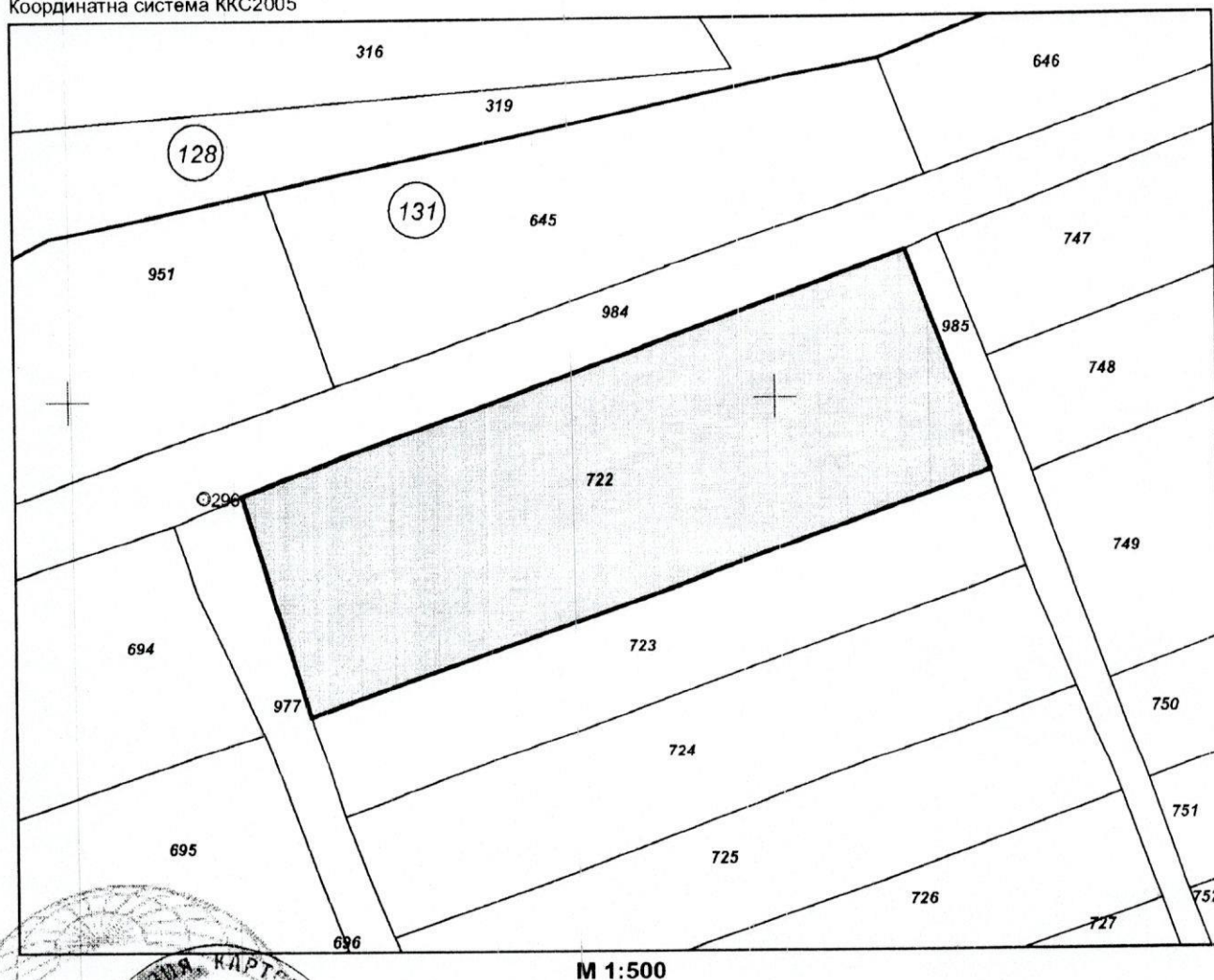
Площ: 820 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Лозе

Категория на земята: 0

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-1045479-08.11.2020 г. издадена въз основа на
заяви от 19-04.11.2020 г.

Подписан с квалифициран електронен подпис
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
DNI:OID.2.5.4.4371#CN=5200903-DN
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - Л. София - С. БГ, CN= АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР*, DC=qualified-legal-ca

ИВАНОВ ДИМИТАР ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Съсед: **52009.131.723, 52009.131.977, 52009.131.985, 52009.131.984**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост (дв.вх.№2783) № 65 том 10 рег. 2826 дело 1242 от 26.10.2020г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-1045479-08 от 04.11.2020 г. издадена въз основа на
заявление № 3799-04.11.2020 г.

ИВАНКО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001099/19.10.2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ЛОЗЕ/Трайни насаждения	52009.131.599	Категория IV	603.00	176.38
ЛОЗЕ/Трайни насаждения	52009.131.722	Категория IV	820.00	239.85
ЛОЗЕ/Трайни насаждения	52009.132.4	Категория V	690.00	155.25
			2113.00	571.48

571.48 (петстотин седемдесет и един лева и четиридесет и осем стотинки)

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

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	000931575

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

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

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:Д0001099/19.10.2020
За да послужи пред:

Орган по приходите
/ЗЛ/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпи

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията: 26-10-2020

Вх. Рег. № 2826 от 2020 г.

Акт № 65 том 10 дело № 1242/20

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2787

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.10.2020 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" от 820 кв.м. /осемстотин и двадесет кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.131.722
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.723, 52009.131.977, 52009.131.985, 52009.131.984
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	239.85 лв/двеста тридесет и девет лева и осемдесет и пет 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: АЯН ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ Специалист "Общинска
собственост"



11. ЗАБЕЛЕЖКИ

5

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот – 52009.131.714 с площ 0.833 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: ноември 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 – № 52009.131.714 с площ 0.833 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 52009.131.714, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Лозе, площ 833 кв. м,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

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.
- ⇒ Приходен подход.
- ⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка: Качество, размер и пригодност на земята; Природно-климатичните характеристики; Близост и достъп до основни пазари, борси, тържища; Транспортна достъпност; Екологично състояние на земята и региона.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

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

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

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,833
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	666

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	0,833
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	659

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:

666 лв (шестстотин шестдесет и шест лева).

Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – ноември 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.

Искане

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

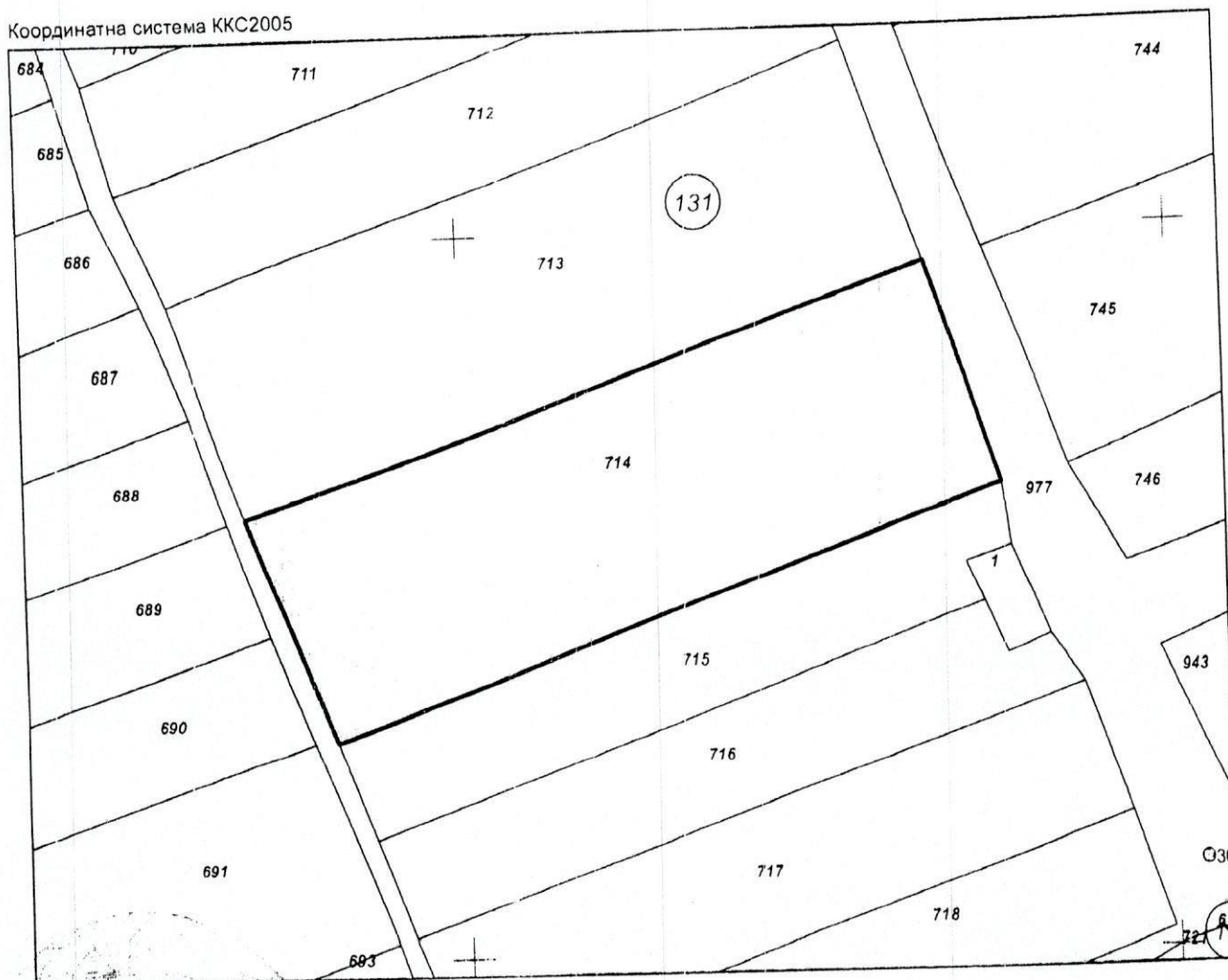
стр. 1 от 2

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-727779-11.08.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.131.714

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: 833 кв. м
Грайно предназначение на територията: Земеделска
начин на трайно ползване: Лозе
Категория на земята: 0

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-727779-11.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с № 1-357461-11.08.2020 г.

ИВАН ИЛИЯНОВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Получена от: ...
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
ДН: 05.08.2020 г. 15:30 ч.
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР. ДК=qualified-legal-ca

ишен идентификатор: няма
ер по предходен план: 39
седи: 52009.131.715, 52009.131.977, 52009.131.713

бственици по данни от КРНИ:
000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
има данни за идеалните части
зуги № 2 от 12.08.1999г.

осители на други вещни права по данни от КРНИ:
има данни

гради, които попадат върху имота
има данни за сгради

Скица № 1-1577770-11 08.2020 г. издадена въз основа на
заявление (01-357461-11.08.2020 г.

ИВАНОВ НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0000973/09.09.2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
Дворе/Трайни насаждения	152009.131.714	Категория IV	833.00	243.65
			833.00	243.65

243.65 (двеста четиридесет и три лева и шестдесет и пет стотинки)

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

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	000931575

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

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

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).

Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:Д0000973/09.09.2020
За да послужи пред: при необходимост

Орган по приходи



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНАТА

Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 2781 от 21-10-2020 г.

Акт № 20 том 10 дело № 1218 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

АКТ № 2781

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕ

Регистър
Досие



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.10.2020 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" от 833 кв.м. /осемстотин тридесет и три кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, ПИ 52009.131.714, поземлен имот с идентификатор 52009.131.714
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.131.715, 52009.131.977, 52009.131.713
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	243.65 лв/двеста четиридесет и три лева и шестдесет и пет 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: АЯН ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ			
11. ЗАБЕЛЕЖКИ			