



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

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



Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Вземане на решение за продажба на земеделска земя от ОбПФ в землището на с. Памукчи

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

В община Нови пазар е заявено желание за закупуване на земеделски имоти – общинска частна собственост, находящи се в землището на с. Памукчи както следва:

1. ПИ 55292.143.419 с площ от 25 660 кв.м. (двадесет и пет хиляди шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), с НТП „Дере”. За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2722/02.07.2019 год.;
2. ПИ 55292.143.416 с площ от 4 306 кв.м. (четири хиляди триста и шест квадратни метра), с НТП „Скали”. За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2720/02.07.2019 год.;
3. ПИ 55292.53.420 с площ от 9 400 кв.м. (девет хиляди и четиристотин квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат. За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2716/02.07.2019 год.;
4. ПИ 55292.53.418 с площ от 22 191 кв.м. (двадесет и две хиляди сто деветдесет и един квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат. За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2715/02.07.2019 год.

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:

1. ПИ 55292.143.419 с площ от 25 660 кв.м. (двадесет и пет хиляди шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), с НТП „Дере” -5 114,00 лв.(пет хиляди сто и четиринадесет лева);
2. ПИ 55292.143.416 с площ от 4 306 кв.м. (четири хиляди триста и шест квадратни метра), с НТП „Скали” – 861,00 лв.(осемстотин шестдесет и един лева);

3. ПИ 55292.53.420 с площ от 9 400 кв.м. (девет хиляди и четиристотин квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат. – 7 520,00 лв.(седем хиляди петстотин и двадесет лева)

4. ПИ 55292.53.418 с площ от 22 191 кв.м. (двадесет и две хиляди сто деветдесет и един квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат. – 17 568,00 лв. (седемнадесет хиляди петстотин шестдесет и осем лева).

Данъчната оценка е в размери, както следва:

1. За ПИ 55292.143.419 с площ от 25 660 кв.м. (двадесет и пет хиляди шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), с НТП „Дере” – 2263,21 лв. (две хиляди двеста шестдесет и три лева и двадесет и една стотинки);

2. За ПИ 55292.143.416 с площ от 4 306 кв.м. (четири хиляди триста и шест квадратни метра), с НТП „Скали” – 421,99 лв. (четиристотин двадесет и един лева и деветдесет и девет стотинки);

3. За ПИ 55292.53.420 с площ от 9 400 кв.м. (девет хиляди и четиристотин квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат. – 761,40 лв. (седемстотин шестдесет и един лева и четиридесет стотинки);

4. За ПИ 55292.53.418 с площ от 22 191 кв.м. (двадесет и две хиляди сто деветдесет и един квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат. – 1797,47 лв. (хиляда седемстотин деветдесет и седем лева и четиридесет и седем стотинки).

Гореописаните земеделски имоти не са отдадени под наем или под аренда към настоящия момент.

Изискано е и е дадено положително становище на кмета на с. Памукчи за извършване на разпореждане с имотите, чрез процедура по реда на гл. V от НОС провеждане на публичен търг с явно наддаване.

Предвид гореизложеното и в съответствие с Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2021 год., приета с Ваше Решение № 199 и протокол №20/28.01.2021 год. (раздел IV, буква „Б“, точка 7 „Земеделска земя –при постъпване на заявление от граждани, за маломерни имоти и след становище от кмет/км. наместник за имоти с площ над 10 дка. (Приложение №6)”, предлагам на Вашето внимание проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 8, ал.9 и чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 42, чл.44, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, Общински съвет – гр. Нови пазар

РЕШИ:

1. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2021 год., приета с Решение № 199-20/28.01.2020 год. на Общински съвет Нови пазар, в частта на имоти, определени за продажба (раздел IV, буква „Б“, точка 7 „Земеделска земя –при постъпване на заявление от граждани, за маломерни имоти и след становище от кмет/км. наместник за имоти с площ над 10 дка. (Приложение №6)” за землището на с. Памукчи със следните имоти:

1.1. ПИ с идентификатор 55292.143.416 с площ от 4 306 кв.м. (четири хиляди триста и шест квадратни метра), по КККР на с. Памукчи, с НТП „Скали”;

1.2. ПИ 55292.143.419 с площ от 25 660 кв.м. (двадесет и пет хиляди шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), по КККР на с. Памукчи, с НТП „Дере”.

2. Определя поземлени имоти с идентификатори:

2.1. ПИ 55292.143.419 с площ от 25 660 кв.м. (двадесет и пет хиляди шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), с НТП „Дере”;

2.2. ПИ 55292.143.416 с площ от 4 306 кв.м. (четири хиляди триста и шест квадратни метра), с НТП „Скали”;

2.3. ПИ 55292.53.420 с площ от 9 400 кв.м. (девет хиляди и четиристотин квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат.

2.4. ПИ 55292.53.418 с площ от 22 191 кв.м. (двадесет и две хиляди сто деветдесет и един квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат.

по КККР на с. Памукчи за продажба по реда на гл.V от НОС – провеждане на публичен търг с явно наддаване.

3. Приема начална тръжна цена за имотите в размери както следва:

3.1. ПИ 55292.143.419 с площ от 25 660 кв.м. (двадесет и пет хиляди шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), с НТП „Дере” -5 114,00 лв.(пет хиляди сто и четиринадесет лева);

3.2. ПИ 55292.143.416 с площ от 4 306 кв.м. (четири хиляди триста и шест квадратни метра), с НТП „Скали” – 861,00 лв.(осемстотин шестдесет и един лева);

3.3. ПИ 55292.53.420 с площ от 9 400 кв.м. (девет хиляди и четиристотин квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат. – 7 520,00 лв.(седем хиляди петстотин и двадесет лева)

3.4. ПИ 55292.53.418 с площ от 22 191 кв.м. (двадесет и две хиляди сто деветдесет и един квадратни метра), с НТП „Нива”- VI кат. – 17 568,00 лв. (седемнадесет хиляди петстотин шестдесет и осем лева).

4. 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 отдел „ПООС и ОП”

Проверил:

Борислав Г в, гл. юрисконсулт

Изготвил: /

Аян Мехмедов, специалист „ОС”



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 № 15-1217658-09.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.53.418**

С. Памукчий, общ. Нови пазар, обл. Шумен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-859/27.03.2018 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **09.11.2021 г.**

Адрес на поземления имот: **с. Памукчий, местност ...**

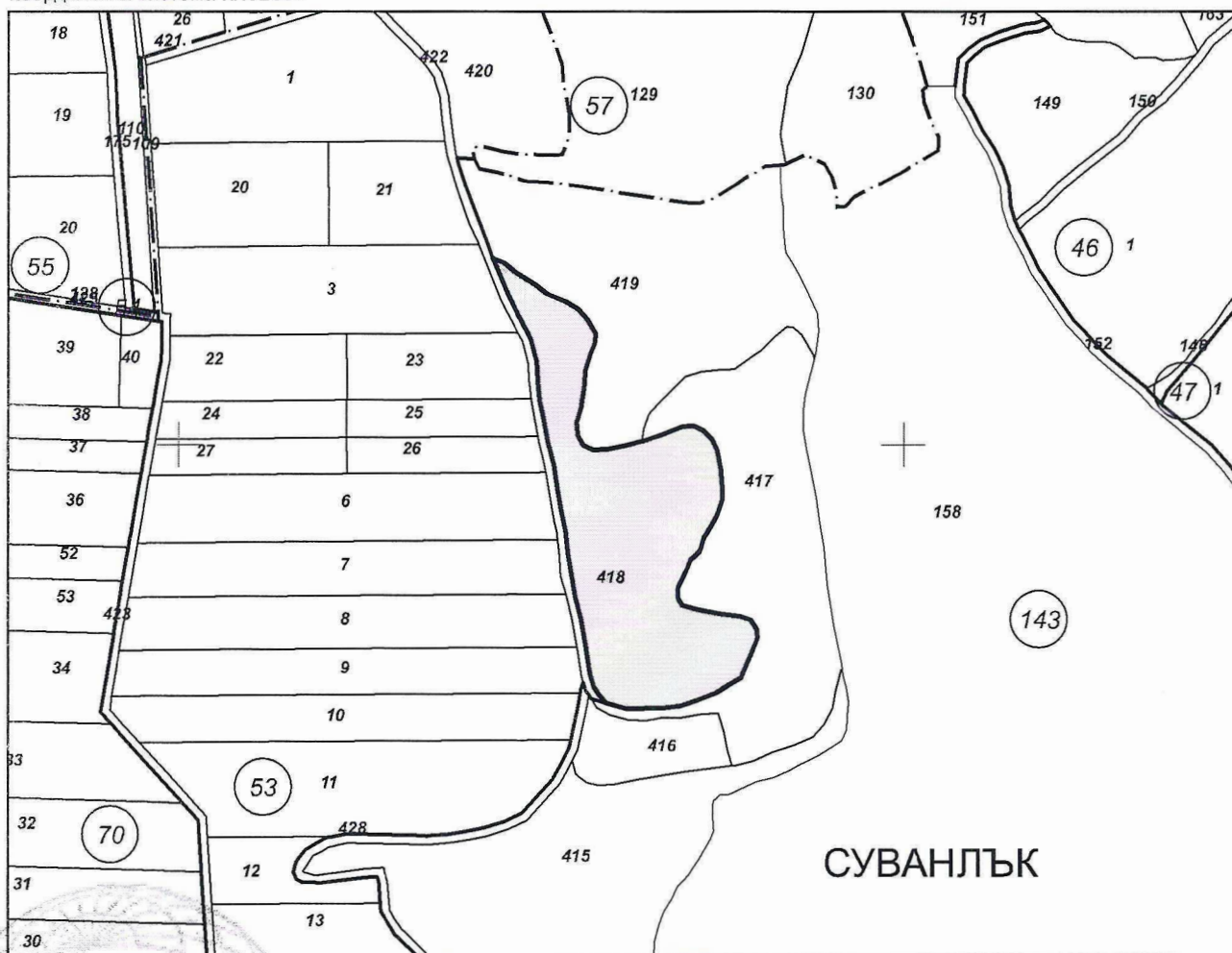
Площ: **22191 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята: **6**

Координатна система ККС2005



М 1:5000

Скица № 15-1217658-09.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-619937-03.11.2021 г.

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000418**
Съсед: **55292.143.417, 55292.143.419, 55292.53.422**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 190 том 6 рег. 2045 дело 963 от 05.07.2019г., 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 № 15-1217658-09.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с вх. № 01-619937-03.11.2021 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



Исходящ № 25-328394-09.11.2021 г.

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ШУМЕН, във връзка със
заявление с вх. № 01-630324-09.11.2021 г., издава на **ИВАЙЛО** **ВАНОВ**
ОЗЛ Нови пазар

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
55292.53.418, в землището на Памукчии:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Нива**

Площ: **22191** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Памукчии, местност ...**

Категория на земята при неполивни условия: **6**

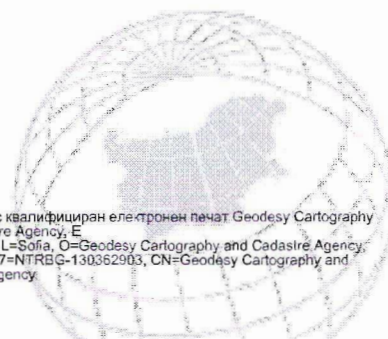
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
от 1 до 3 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км



ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency





ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001221/09.11.2021

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:

с. ПАМУКЧИИ, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	55292.53.418	Категория VI	22191.00	1797.47
			22191.00	1797.47

1797.47 (хиляда седемстотин деветдесет и седем лева и четиридесет 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:

И м е н а	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:Д0001221/09.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите .
/

.....





ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001221/09.11.2021

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ПАМУКЧИИ, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	55292.53.418	Категория VI	22191.00	1797.47
			22191.00	1797.47

1797.47 (хиляда седемстотин деветдесет и седем лева и четиридесет 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:

И м е н а	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:Д0001221/09.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите ..
/Г/

..





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 2019-07-2019

Акт № 190 том 6 дело № 263/19 г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Ивайло Камаджиев

/име и фамилия/

/име и фамилия/

АКТ № 2715

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

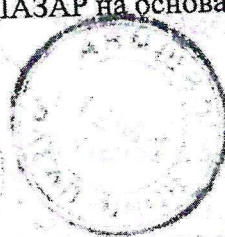
Регистър 2715

Досие 2715



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.07.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от ЗОС и Решение №464 по протокол №40 от 30.03.2018 г. от заседание на ОБС- Нови пазар.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот земеделска територия с НТП „Нива” площ от 22191.00 /двадесет и две хиляди сто деветдесет и един / кв.м. 6 /шеста/ категория при неполивни условия.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ПАМУКЧИИ, поземлен имот с идентификатор 55292.53.418
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55292.143.417, 55292.143.419 и 55292.53.422
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1797.47 лв. /хиляда седемстотин деветдесет и седем лева и четиридесет и седем стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2589 / 17.10.2016 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	

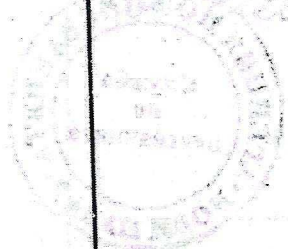


10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ПЕТЯ

ДИМИТРОВА

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 55292.53.418 с
площ 22.191 дка, в по КК на с. Памукчий,
община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: ноември 2021 г.

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 средната годишната рента, получавана от този вид имоти в община Нови пазар – до 52 лв за дка през 2020 г. – по данни от НСИ.

Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 6 %.

Пазарната корекция е за категория на земята – шеста, по ниска от средната за община Нови пазар.

3. Средни цени на рентата на ниви в област Шумен по общини през периода 2014 - 2020 година

Област Общини	(Лв./дка)						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Шумен	45	46	45	49	50	55	52
Велики Преслав	36	36	37	37	36	40	36
Венец	40	38	40	39	45	53	53
Върбица	26	33	34	31	34	36	37
Каолиново	51	53	47	58	58	67	57
Каспичан	45	48	49	51	52	55	55
Никола Козлево	60	54	53	57	60	66	61
Нови пазар	38	43	45	47	48	51	52
Смядово	29	33	28	29	31	40	34
Хитрино	51	50	56	55	57	60	59
Шумен	44	48	47	52	55	58	55

Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	22,191
2	Категория		6
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	17568

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

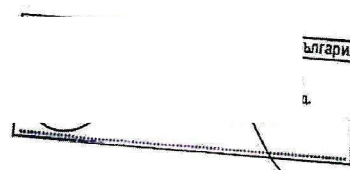
17 753 лв (седемнадесет хиляди седемстотин петдесет и три лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – ноември 2021 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

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

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



Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)



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 № 15-1217653-09.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.53.420**

С. Памукчий, общ. Нови пазар, обл. Шумен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-859/27.03.2018 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
09.11.2021 г.

Адрес на поземления имот: **с. Памукчий, местност ...**

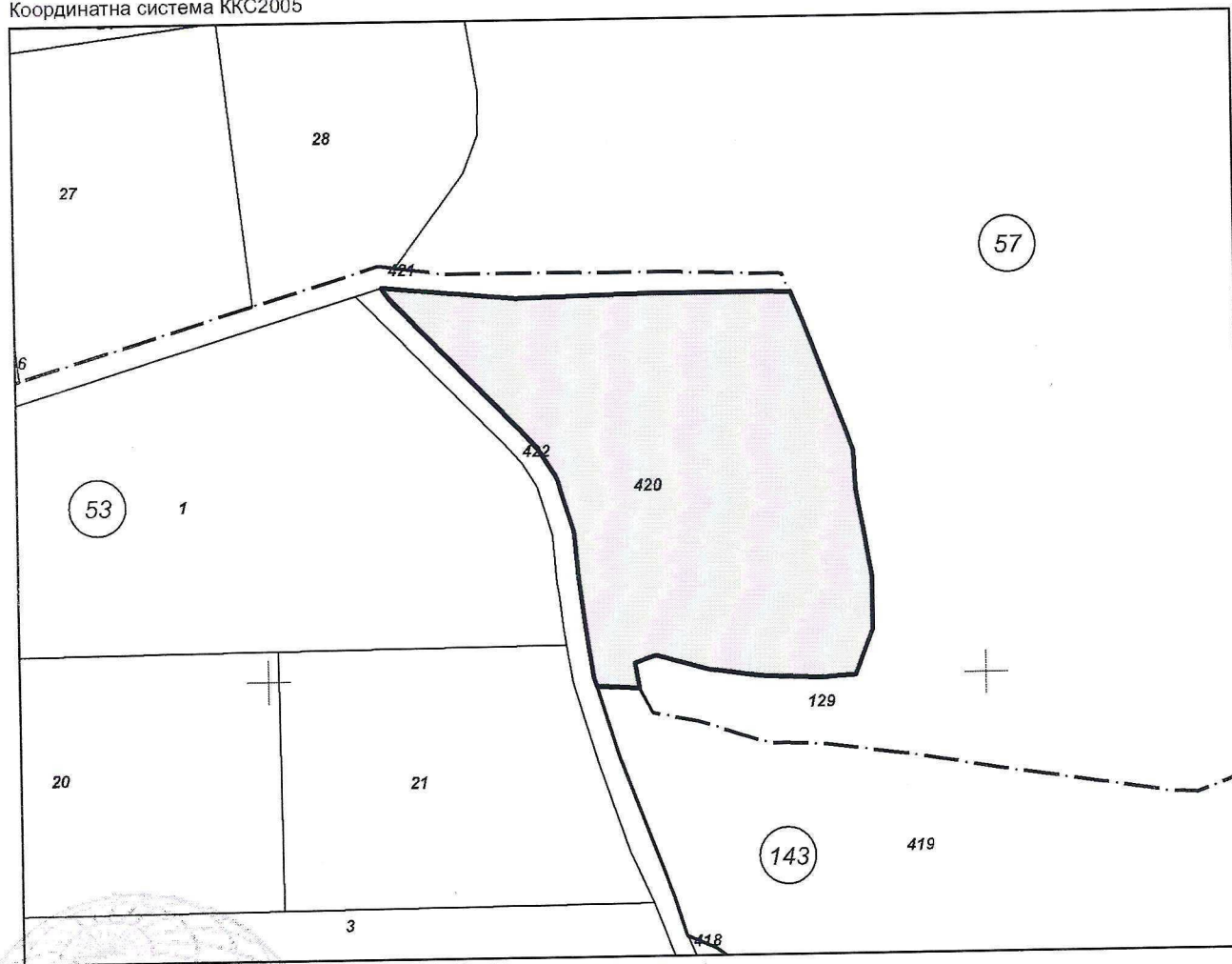
Площ: **9400 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята: **6**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Скица № 15-1217653-09.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-619937-03.11.2021 г.

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000420**
Съседни: **55292.53.422, 55292.143.419, 69506.57.129, 55292.53.421**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 189 том 6 рег. 2043 дело 962 от 05.07.2019г., 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 № 15-1217653-09.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-619937-03.11.2021 г.

.....

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар





Изходящ № 25-328393-09.11.2021 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ШУМЕН, във връзка със
заявление с вх. № 01-630324-09.11.2021 г., издава на **ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ**
ОЗЛ Нови пазар

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
55292.53.420, в землището на Памукчии:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Нива**

Площ: **9400** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Памукчии, местност ...**

Категория на земята при неполивни условия: **6**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
от 1 до 3 км

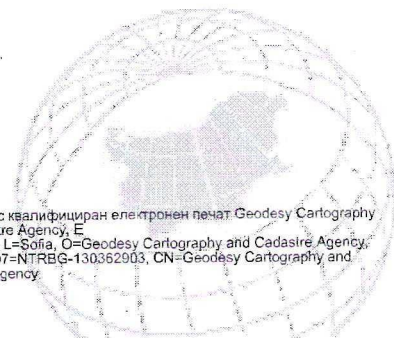
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км



....

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency





ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001220/09.11.2021

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ПАМУКЧИИ, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	155292.53.420	Категория VI	9400.00	761.40
			9400.00	761.40

761.40 (седемстотин шестдесет и един лева и четиридесет стотинки)

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

И м е н а	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.

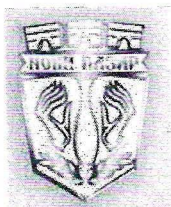
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако 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:Д0001220/09.11.2021

За да послужи пред:

Орган по приходите





ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001220/09.11.2021

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по ВУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ПАМУКЧИЙ, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	55292.53.420	Категория VI	9400.00	761.40
			9400.00	761.40

761.40 (седемстотин шестдесет и един лева и четиридесет стотинки)

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

И м е н а	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:Д0001220/09.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите

17 ПП



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/



КМЕТ НА ОБЩИНА:

Ивайло Камаджиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 2019 от 05-07-2019 г.

Акт № 189 том 6 дело № 962 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

АКТ № 2716

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2716

Досие 2716



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.07.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от ЗОС и решение №464 по протокол № 40 от 30.03.2018 г. от заседание на ОбС- Нови пазар.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – земеделска територия с НТП „Нива” с площ от 9400.00 /девет хиляди и четиристотин / кв.м. 6/шеста/ категория при неполивни условия.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ПАМУКЧИИ, поземлен имот с идентификатор 55292.53.420
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55292.53.422, 55292.143.419 . 69506..57.129 и 55292.53.421
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	685.26 лв./шестстотин осемдесет и пет лева и двадесет и шест стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	№ 2590 / 17.10.2016 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ПЕТЯ

ДИМИТРОВА

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

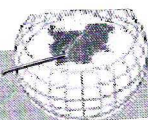
на

поземлен имот с идентификатор 55292.53.420 с
площ 9,400 дка, в по КК на с. Памукчий,
община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: ноември 2021 г.



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
№ 15-1198108-03.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 55292.143.416

С. Памукчий, общ. Нови пазар, обл. Шумен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-859/27.03.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
10.12.2019 г.

Адрес на поземления имот: с. Памукчий

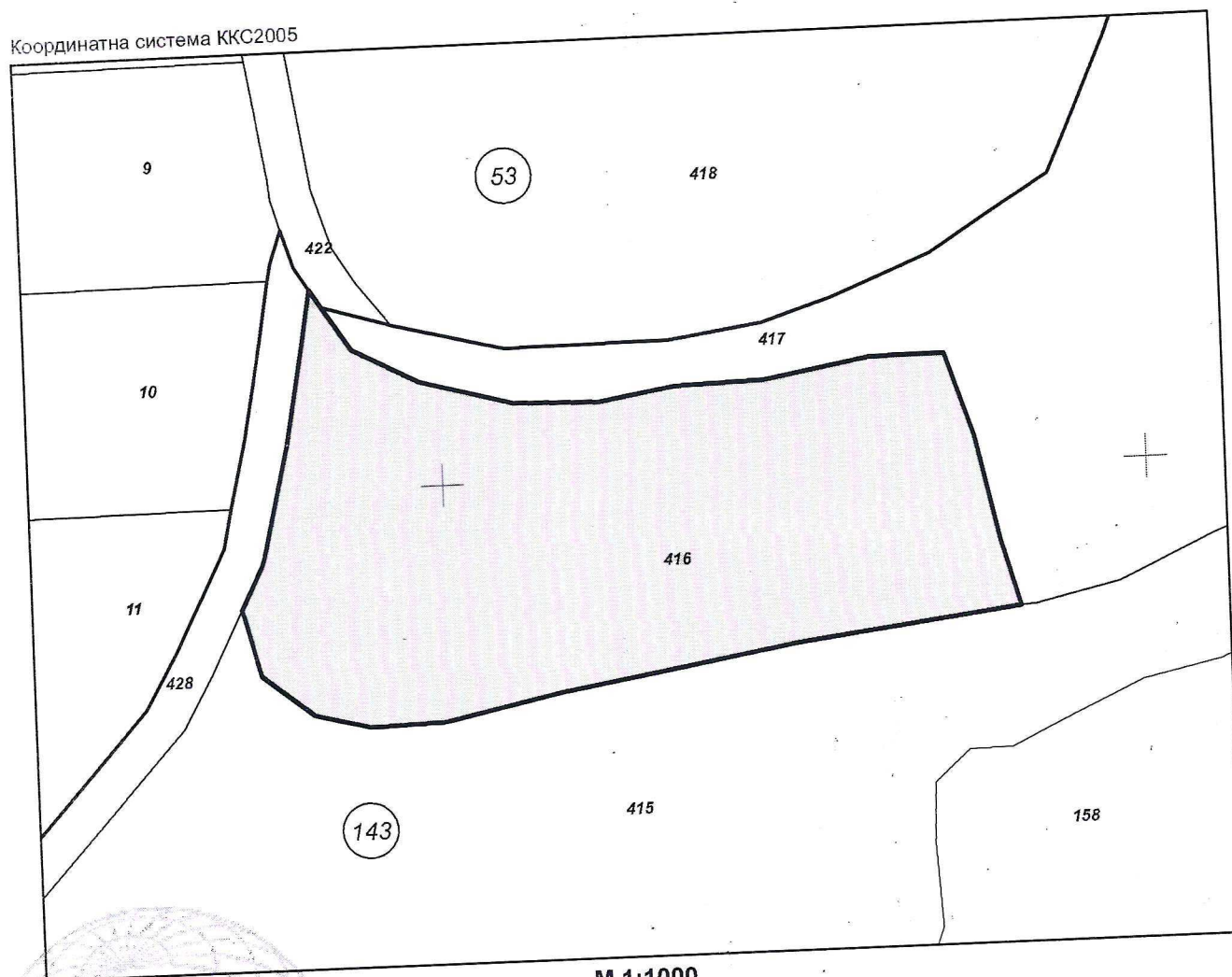
Площ: 4306 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Скали

Категория на земята: 0

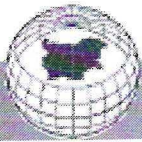
Координатна система ККС2005



М 1:1000

Скица № 15-1198108-03.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-619990-03.11.2021 г.

ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



Исходящ № 25-322982-04.11.2021 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ШУМЕН, във връзка със
заявление с вх. № 01-621678-04.11.2021 г., издава на **ИВАЙЛО ИВАНОВ**
ОЗЛ Нови пазар

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
55292.143.416, в землището на Памукчии:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Скали**

Площ: **4306** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Памукчии**

Категория на земята при неполивни условия: **0**

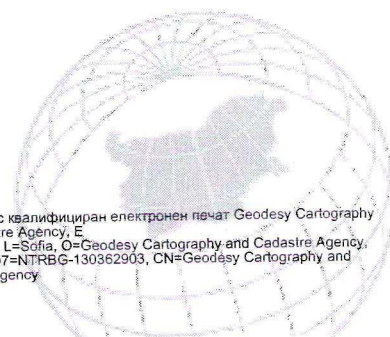
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
от 1 до 3 км

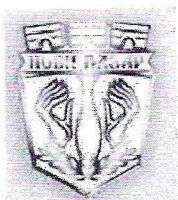
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км

ия, КАРТО

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency





ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001199/05.11.2021

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ПАМУКЧИИ, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
СКАЛИ/Ниви	55292.143.416	Категория 0	4306.00	421.99
			4306.00	421.99

421.99 (четиристотин двадесет и един лева и деветдесет и девет стотинки)

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

И м е н а	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:Д0001199/04.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите .
/





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат



КМЕТ НА ОБЩИНА:
Ивайло Камаджиев

Вписване по ЗСПЗ *Дв.вр. 3424*
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № *3480* от *11-11-2019* г.
Акт № *101* том *11* дело № *1481* г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

/име и фамилия/

АКТ № 2720

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

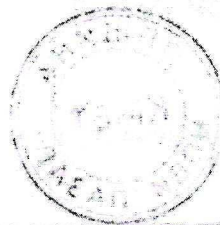
Регистър 2720
Досие 2720



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.07.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1 т. 2, ЗОС, 19 ЗСПЗ във вр. с чл. 45 г. ППЗСПЗ и Протокол № 4 от 20.11.2008 г. на Комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Земеделска земя с площ от 4306.00 /четири хиляди триста и шест / кв.м. с НТП "Скали".
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ПАМУКЧИЙ, поземлен имот с идентификатор 55292.143.416
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55292.143.428, 55292.143.415, 55292.143.417, 55292.53.422
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	12.92 лв/дванадесет лева и деветдесет и две стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:



10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ПЕТЯ

ДИМИТРОВА

11. ЗАБЕЛЕЖКИ



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 55292.143.416 с
площ 4.306 дка, в по КК на с. Памукчий,
община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: ноември 2021 г.

- Екологично състояние на земята и региона.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

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

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар и област Шумен. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	дка	4,306
Категория		
Поливност		не
Стойност на земята за дка	лв	200
Пазарна корекция за дка	%	0
Пазарна корекция за дка	лв	0
Пазарна стойност за дка	лв	200
Пазарна стойност за имота	лв	861

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 8 лв / пасище, ливада/ за дка през 2020 г. за населените места на Община Нови пазар. Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 4 %.

Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	4,306
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	8
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Норма на капитализация	%	4
10	Пазарна стойност за дка	лв	200,0
11	Пазарна стойност за имота	лв	861

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

861 лв (осемстотин шестдесет и един лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – ноември 2021 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

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

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

Камара на независимите оценители

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
№ 15-1198106-03.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.143.419**

С. Памукчий, общ. Нови пазар, обл. Шумен

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-859/27.03.2018 г.**

на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **10.12.2019 г.**

Адрес на поземления имот: **с. Памукчий**

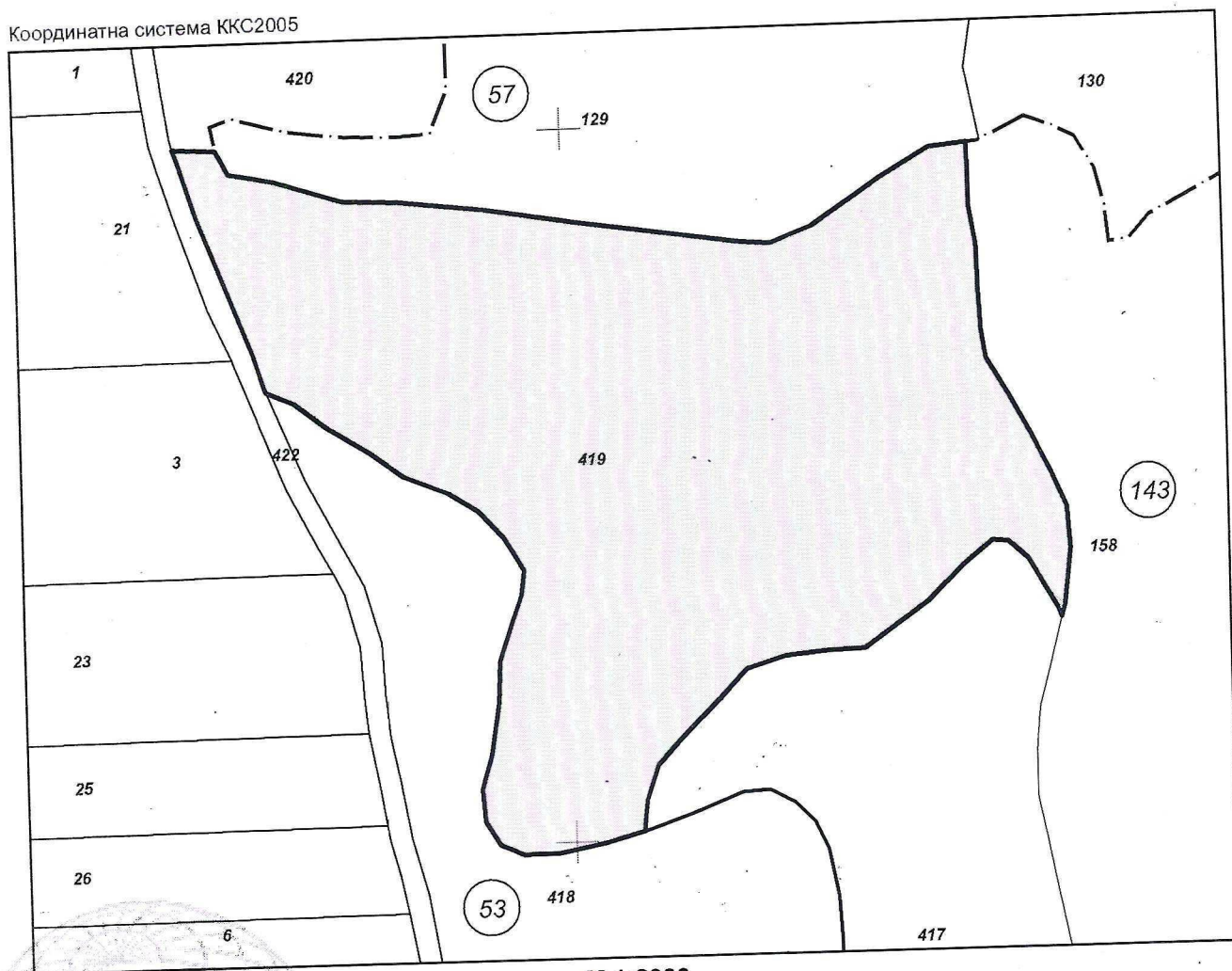
Площ: **25660 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Дере**

Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005

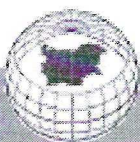


М 1:2000

Скица № 15-1198106-03.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-619990-03.11.2021 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTREG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Изходящ № 25-322983-04.11.2021 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ШУМЕН, във връзка със
заявление с вх. № 01-621678-04.11.2021 г., издава на **ИВАЙЛО ИВАНОВ**
ОЗЛ Нови пазар

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
55292.143.419, в землището на Памукчии:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Дере**

Площ: **25660** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Памукчии**

Категория на земята при неполивни условия: **0**

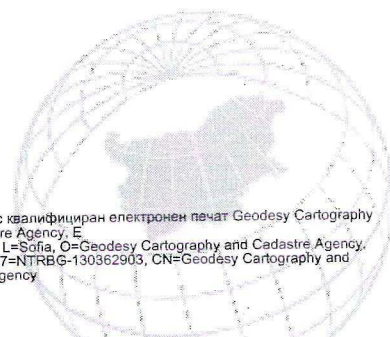
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
от 1 до 3 км

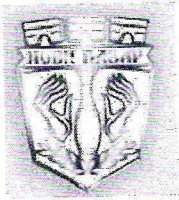
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
над 1 км

АГЕНЦИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency





ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001198/05.11.2021

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ПАМУКЧИИ, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ДЕРЕ/Ниви	55292.143.419	Категория 0	25660.00	2263.21
			25660.00	2263.21

2263.21 (две хиляди двеста шестдесет и три лева и двадесет и една стотинки)

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

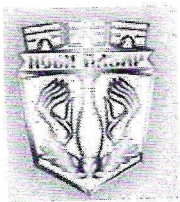
И м е н а	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	000931575

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:Д0001198/04.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001198/05.11.2021

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ПАМУКЧИИ, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ДЕРЕ/Ниви	55292.143.419	Категория 0	25660.00	2263.21
			25660.00	2263.21

2263.21 (две хиляди двеста шестдесет и три лева и двадесет и една стотинки)

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

И м е н а	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:Д0001198/04.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите
/Пет



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. Вхр. 3419

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 3454 от 11-11-2019 г.

Акт № 96 том 11 дело № 1476

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Ивайло Камаджиев

/име и фамилия/

/име и фамилия/

АКТ № 2722

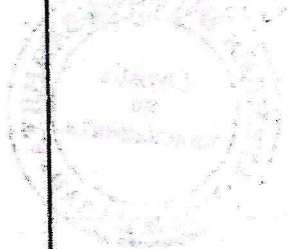
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2722

Досие 2722



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.07.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1 т. 2, ЗОС, 19 ЗСПЗЗ във вр. с чл. 45 г. ППЗСПЗ и Протокол № 4 от 20.11.2008 г. на Комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Земеделска земя с НТП „дере“ с площ от 25660.00 /двадесет и пет хиляди шестстотин и шестдесет / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ПАМУКЧИЙ, поземлен имот с идентификатор 55292.143.419
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55292.53.422, 55292.53.418, 55292.143.417, 55292.143.158, 69506.57.129, 55292.53.420
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	76.98 лв/седемдесет и шест лева и деветдесет 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	<u>ДИМИТРОВА</u> ПОДПИС
11. ЗАБЕЛЕЖКИ 	

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 55292.143.419 с
площ 25.659 дка, в по КК на с. Памукчий,
община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: ноември 2021 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г.

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

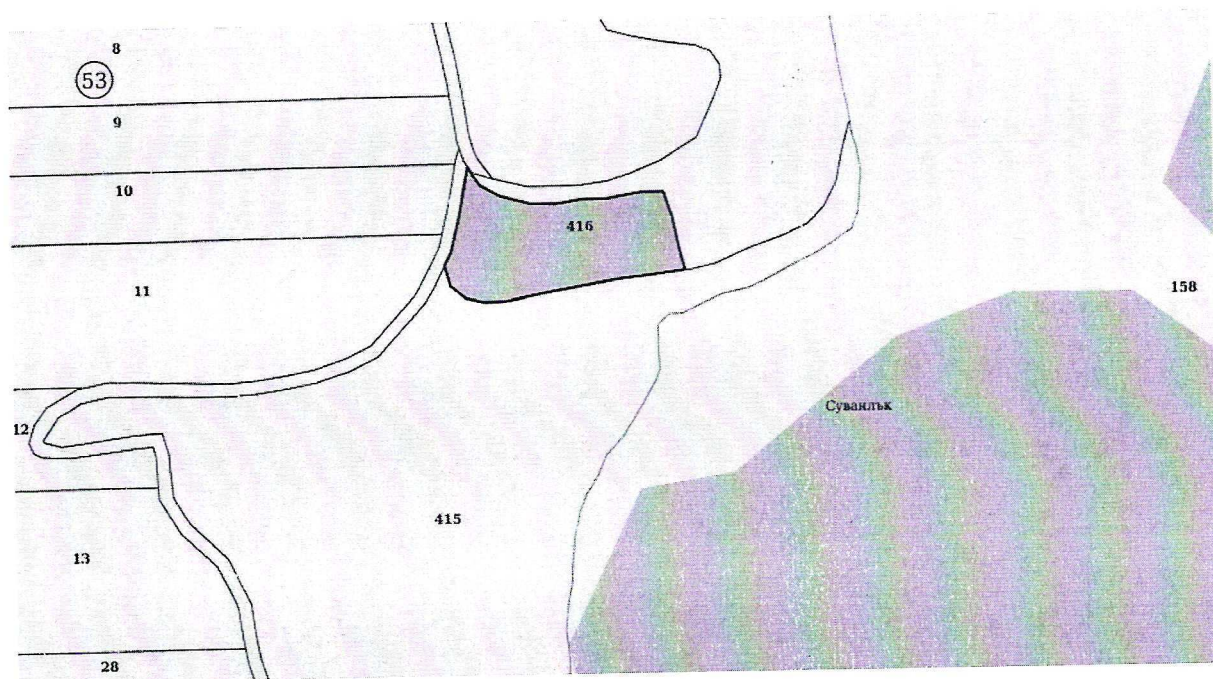
II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот с идентификатор 55292.143.419 с площ 25.659 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – дърво, без категория при неполивни условия, вид собственост – частна общинска собственост, разположен в землището на с. Памукчий, община Нови пазар, стар номер - 143419; разстояние до населено място 2639 м, разстояние до път 1003 м.

Имотът не е обработваем, необходима е рекултивация на терена с цел бъдеща обработка.

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.

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 – дере, необработваем, в добро състояние.
- ⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

- ⇒ Пазарен подход .
- ⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.
- ⇒ 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 пазарните аналози се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

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

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. Офертите са приложени към доклада за оценка. Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	дка	25,569
Категория		
Поливност		не
Стойност на земята за дка	лв	200
Пазарна корекция за дка	%	0
Пазарна корекция за дка	лв	0
Пазарна стойност за дка	лв	200
Пазарна стойност за имота	лв	5114

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 8 лв / пасище, ливада/ за дка през 2020 г. в населените места на община Нови пазар.

Обичайната норма на капитализация за този вид имоти е около 4 %.

Приложението на този метод е отразено в следната таблица:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	25,569
2	Категория		
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	8
7	Пазарна корекция	%	0
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Норма на капитализация	%	4
10	Пазарна стойност за дка	лв	200,0
11	Пазарна стойност за имота	лв	5114

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

5 114 лв (пет хиляди сто и четиринадесет лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – ноември 2021 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

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

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

Независим оценител:

.....
(инж. Симеон Куцаров)
