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

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

**Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015**

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

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. № 08-00-153
12. 11. 2021 г.
ПК 9900

# П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

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

**Р Е Ш Е Н И Е :**

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

**Р Е Ш И :**

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 п***

Съгласувал:
Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП"

Проверил:
Борислав Г в, гл. юрисконсулт

Изготвил:
Аян Мехмедов, специалист „ОС

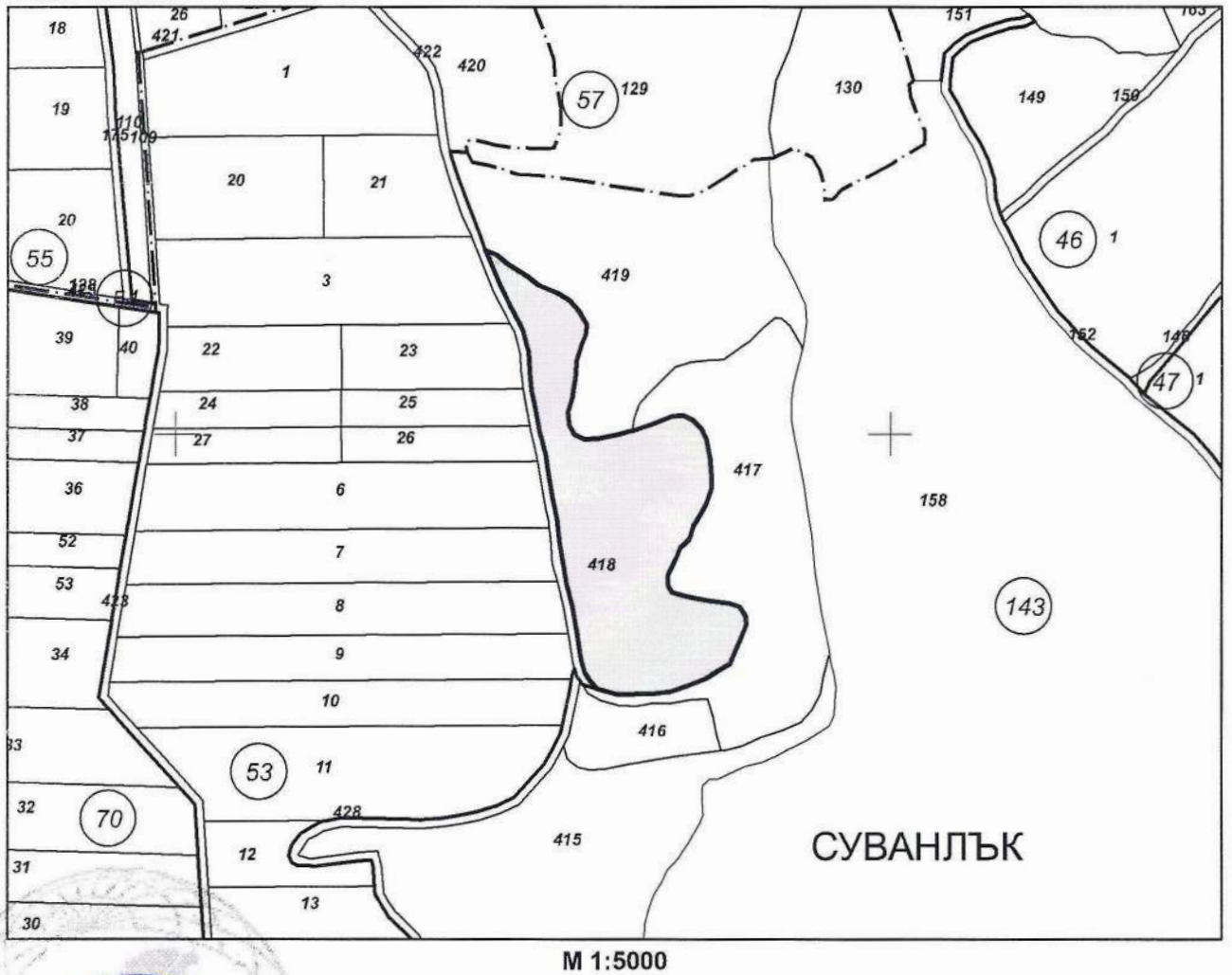
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
# № 15-1217658-09.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.53.418**

С. **Памукчии**, 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. Памукчии, местност ...**
Площ: **22191 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **6**

Координатна система КК2005




**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

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



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000418**
Съседи: **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 входящ **№ 01-619937-03.11.2021 г.**

.....

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 93
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Изходящ № 25-328394-09.11.2021 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 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=NTREG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

# ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001221/09.11.2021

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:

| 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:ДО001221/09.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите . .....

# ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001221/09.11.2021

## 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:

| 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:ДО001221/09.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите .. ..
/Т

# Р Е П У Б Л И К А  Б Ъ Л Г А Р И Я

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО**

**ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР** **ОБЛАСТ ШУМЕН**

**УТВЪРЖДАВАМ**
**/подпис и печат/**

**Вписване по ЗС/ПВ** ДВР 2027
**Служба по вписванията:**
Вх. Рег. № 2715 от 05-07-2019 г.
Акт № 190 том 8 дело № 963/19 г.

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**Ивайло Камаджиев**

**/име и фамилия/** **/име и фамилия/**

## А К Т № 2 7 1 5

## 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. Памукчии, 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**

(Лв./дка)

| Област<br>Общини | 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 )

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



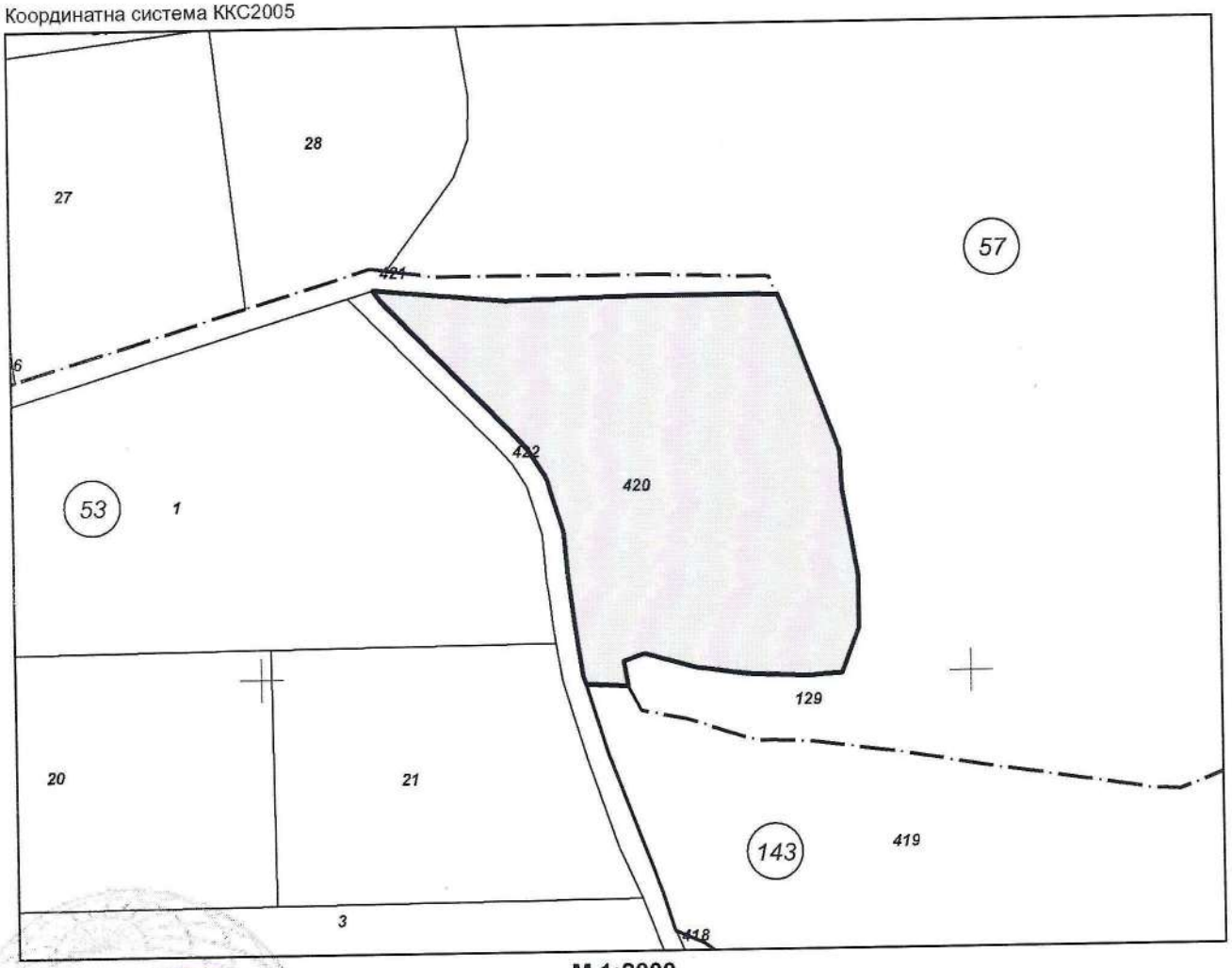
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
# № 15-1217653-09.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.53.420**

С. **Памукчии**, 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. Памукчии, местност ...**
Площ: **9400 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **6**

Координатна система КК2005




**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

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



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000420**
Съседи: **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

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 13
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



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

ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ СЛУЖБА

....

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-130352903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

# ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001220/09.11.2021

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 | 55292.53.420 | 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:

| 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:ДО001220/09.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите

# ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001220/09.11.2021

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 | 55292.53.420 | 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:

| 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:ДО001220/09.11.2021
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/**

**Вписване по ЗС/ПВ** Дб.вх.р.2026
**Служба по вписванията:**
Вх. Рег. № 2043 от 05-07-2019 г.
Акт № 189 том 6 дело № 962 г.

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**Ивайло Камаджиев**

**/име и фамилия/**

**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 ЗОСи 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. Памукчии, община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: ноември 2021 г.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 54 23
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



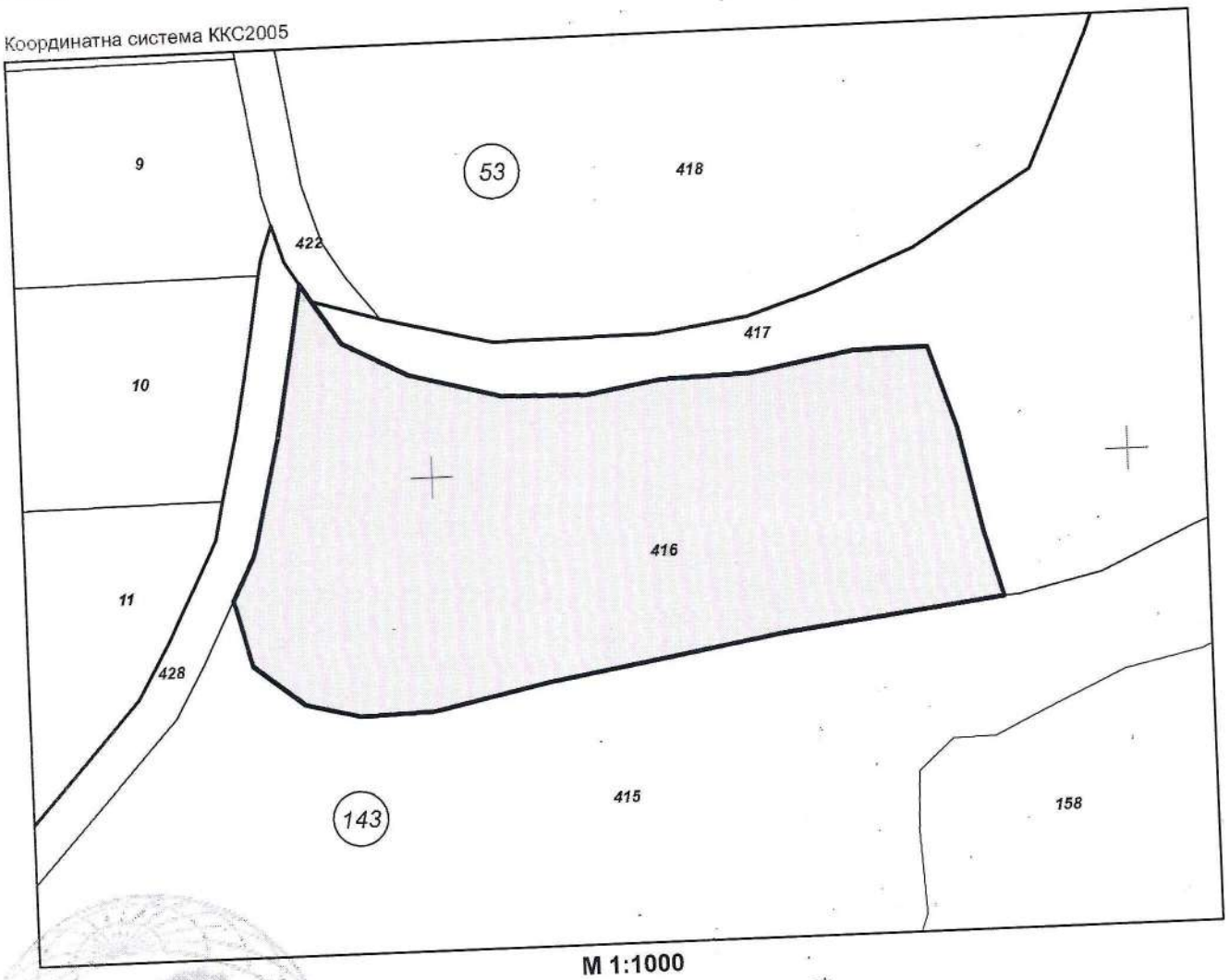
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
# № 15-1198108-03.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.143.416**

С. **Памукчии**, 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. Памукчии**
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

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

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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



Изходящ № 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

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: ДО001199/05.11.2021

## 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:

| 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:ДО001199/04.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите .
/

# Р Е П У Б Л И К А  Б Ъ Л Г А Р И Я

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И**

**МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО**

**ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР** **ОБЛАСТ ШУМЕН**

**УТВЪРЖДАВАМ**
**/подпис и печат**

**Вписване по ЗС/ЗВ** Дв.вхр. 3424
**Служба по вписванията:**
Вх. Рег. № 5460 от 11-11-2019 г.
Акт № 101 том 11 дело № 1481 г.
**СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:**

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**Ивайло Камаджиев**

**/име и фамилия/** **/име и фамилия/**

## А К Т № 2720

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията

Регистър 2720
Досие 2720

| | |
|---|---|
| 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 площ от 4306.00 /четири хиляди триста и шест / кв.м. с НТП "Скали". |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ПАМУКЧИИ, 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. Памукчии, 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 недвижи 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

Независим оценител: .....
( инж. Симеон Куцаров )

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала № 1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



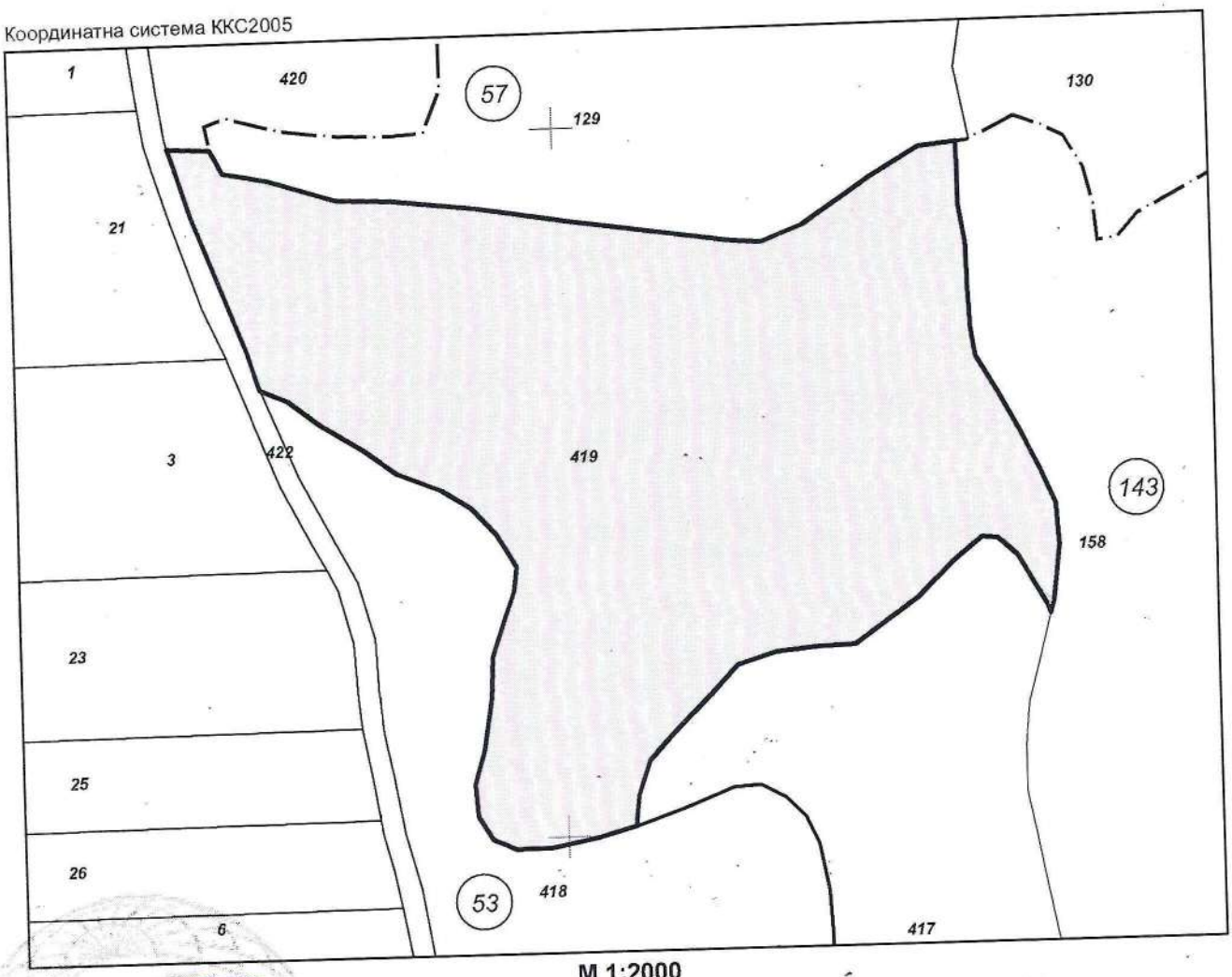
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
# № 15-1198106-03.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.143.419**

С. **Памукчии**, 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. Памукчии**
Площ: **25660 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Дере**
Категория на земята: **0**

Координатна система КК2005




**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=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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



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

.....

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: ДО001198/05.11.2021

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:

| 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:ДО001198/04.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите ....

# ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001198/05.11.2021

## 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:

| 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:ДО001198/04.11.2021
За да послужи пред:

Орган по приходите ....
/Пет

# Р Е П У Б Л И К А  Б Ъ Л Г А Р И Я

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И**

**МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО**

**ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР** **ОБЛАСТ ШУМЕН**

**УТВЪРЖДАВАМ**
**/подпис и печат/**

**Вписване по ЗС/ПВ** Вх.рег.3419
**Служба по вписванията:**
Вх. Рег. № 3454 от 11-11-2019 г.
Акт № 96 том 11 дело № 1476 г.

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**Ивайло Камаджиев**

**/име и фамилия/**

**/име и фамилия/**

## А К Т № 2722

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията

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 | Земеделдса 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. ПАМУКЧИИ, 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 ДИМИТРОВА

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 55292.143.419 с площ 25.659 дка, в по КК на с. Памукчии, 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.

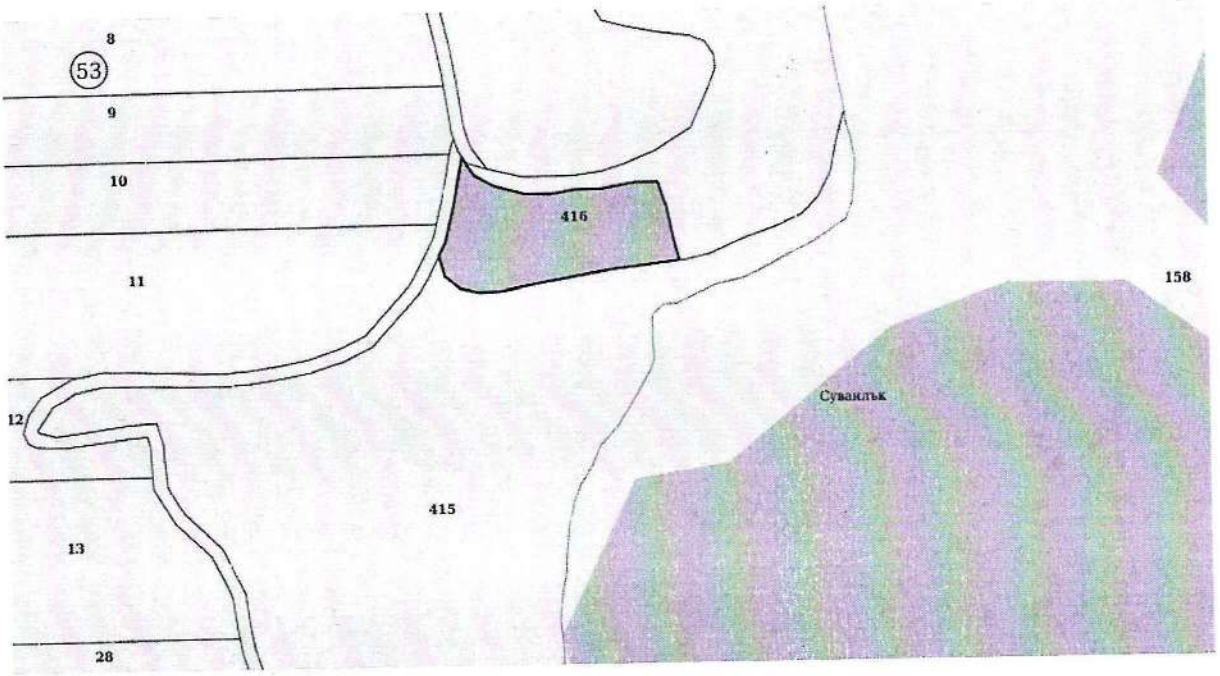
## II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот с идентификатор 55292.143.419 с площ 25.659 дка, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване – дере, без категория при неполивни условия, вид собственост – частна общинска собственост, разположен в землището на с. Памукчии, 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 н пазарните анализи 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.

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 анализи.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход .

⇒ Метод на оценка на пазарните анализи.

⇒ Приходен подход.

⇒ Метод на оценка – капитализация на поземлена рента.

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

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

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи 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 )