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

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. № 08-01-99
21.06. 2022 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ
Вх. № 01-149
21.06. 2022г
П.К.

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

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. Жилино

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. Жилино както следва:

1. ПИ 29391.18.177 с площ от 616 кв.м. (шестстотин и шестнадесет квадратни метра), с НТП „Нива" – IV категория. За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2938/19.05.202022 год.;
2. ПИ 29391.18.178 с площ от 875 кв.м. (осемстотин седемдесет и пет квадратни метра), с НТП „Нива" – IV категория. За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2937/19.05.2022 год.;
3. ПИ 29391.18.179 с площ от 314 кв.м. (триста и четиринадесет квадратни метра), с НТП „Нива" - IV категория. За имота има съставен Акт за частна общинска собственост № 2936/19.05.2022 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 29391.18.177 с площ от 616 кв.м. (шестстотин и шестнадесет квадратни метра), с НТП „Нива" – IV категория - 739,00 лв.(седемстотин тридесет и девет лева);
2. ПИ 29391.18.178 с площ от 875 кв.м. (осемстотин седемдесет и пет квадратни метра), с НТП „Нива" – IV категория - 1050,00 лв.(хиляда и петдесет лева);
3. ПИ 29391.18.179 с площ от 314 кв.м. (триста и четиринадесет квадратни метра), с НТП „Нива" - IV категория. – 377,00 лв.(триста седемдесет и седем лева)

Данъчната оценка е в размери, както следва:

1. За ПИ 29391.18.177 с площ от 616 кв.м. (шестстотин и шестнадесет квадратни метра), с НТП „Нива" – IV категория – 83,44 лв. (осемдесет и три лева и четиридесет и четири стотинки);

2. За ПИ 29391.18.178 с площ от 875 кв.м. (осемстотин седемдесет и пет квадратни метра), с НТП „Нива" – IV категория – 118,52 лв. (сто и осемнадесет лева и петдесет и две);

3. За ПИ 29391.18.179 с площ от 314 кв.м. (триста и четиринадесет квадратни метра), с НТП „Нива" - IV категория – 42,53 лв. (четиридесет и два лева и петдесет и три 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. Жилино за извършване на разпореждане с имотите, чрез процедура по реда на гл. V от НОС провеждане на публичен търг с явно наддаване.

В програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост в община Нови пазар за 2022 год. приета с Решение № 398-39/07.04.2022 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)*", поземлени имоти с идентификатори 29391.18.177, 29391.18.178, 29391.18.179 по КККР на с. Жилино не са предвидени за продажба, което налага тяхното допълване.

Предвид гореизложеното, предлагам Общински съвет да обсъди и вземе следното

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, т.2 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 2022 год., приета с Решение № 398-39/07.04.2022 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. Жилино със следните имоти:

1.1. ПИ 29391.18.177 с площ от 616 кв.м. (шестстотин и шестнадесет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" – IV категория;

1.2. ПИ 29391.18.178 с площ от 875 кв.м. (осемстотин седемдесет и пет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" – IV категория;

1.3. ПИ 29391.18.179 с площ от 314 кв.м. (триста и четиринадесет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" - IV категория

2. Определя поземлени имоти с идентификатори:

2.1. ПИ 29391.18.177 с площ от 616 кв.м. (шестстотин и шестнадесет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" – IV категория;

2.2. ПИ 29391.18.178 с площ от 875 кв.м. (осемстотин седемдесет и пет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" – IV категория;

2.3. ПИ 29391.18.179 с площ от 314 кв.м. (триста и четиринадесет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" - IV категория,

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 29391.18.177 с площ от 616 кв.м. (шестстотин и шестнадесет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" – IV категория -739,00 лв.(седемстотин тридесет и девет лева);

3.2. ПИ 29391.18.178 с площ от 875 кв.м. (осемстотин седемдесет и пет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" – IV категория – 1050,00 лв.(хиляда и петдесет лева);

3.3. ПИ 29391.18.179 с площ от 314 кв.м. (триста и четиринадесет квадратни метра) по КККР на с. Жилино, с НТП „Нива" - IV категория – 377,00 лв.(триста седемдесет и седем 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:
Йордан Миленов, юрисконсулт

Изготвил:
Аян Мехмедов, специалист „ОС"

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 1389
Служба по вписванията: 23-05-2022
Вх. Рег. № 1407 от ..... 2022 г.
Акт № 150 том 4 дело № 869/22 г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

А К Т № 2938

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2938
Досие 2938

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.05.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1 т. 2 ЗОС, чл. 19, ал.1 ЗСПЗЗ във вр. с чл. 45 г. от ППЗСПЗ и Протокол № 4 от 20.11.2008 г. на Комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Нива" с площ от 616 кв.м. /шестстотин и шестнадесет кв.м. / категория на земята - 4 (четвърта)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ЖИЛИНО, поземлен имот с идентификатор 29391.18.177 по КК и КР с. ЖИЛИНО, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-856/27.03.2018г. на ИД на АГКК Местност: ЯСАК-СЕВЕР
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	29391.24.26, 29391.18.175, 29391.18.176, 29391.18.178
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	83.44 лв/осемдесет и три лева и четиридесет и четири стотинки/

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

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН [redacted] МЕХМЕДОВ Специалист "Общ[redacted]
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

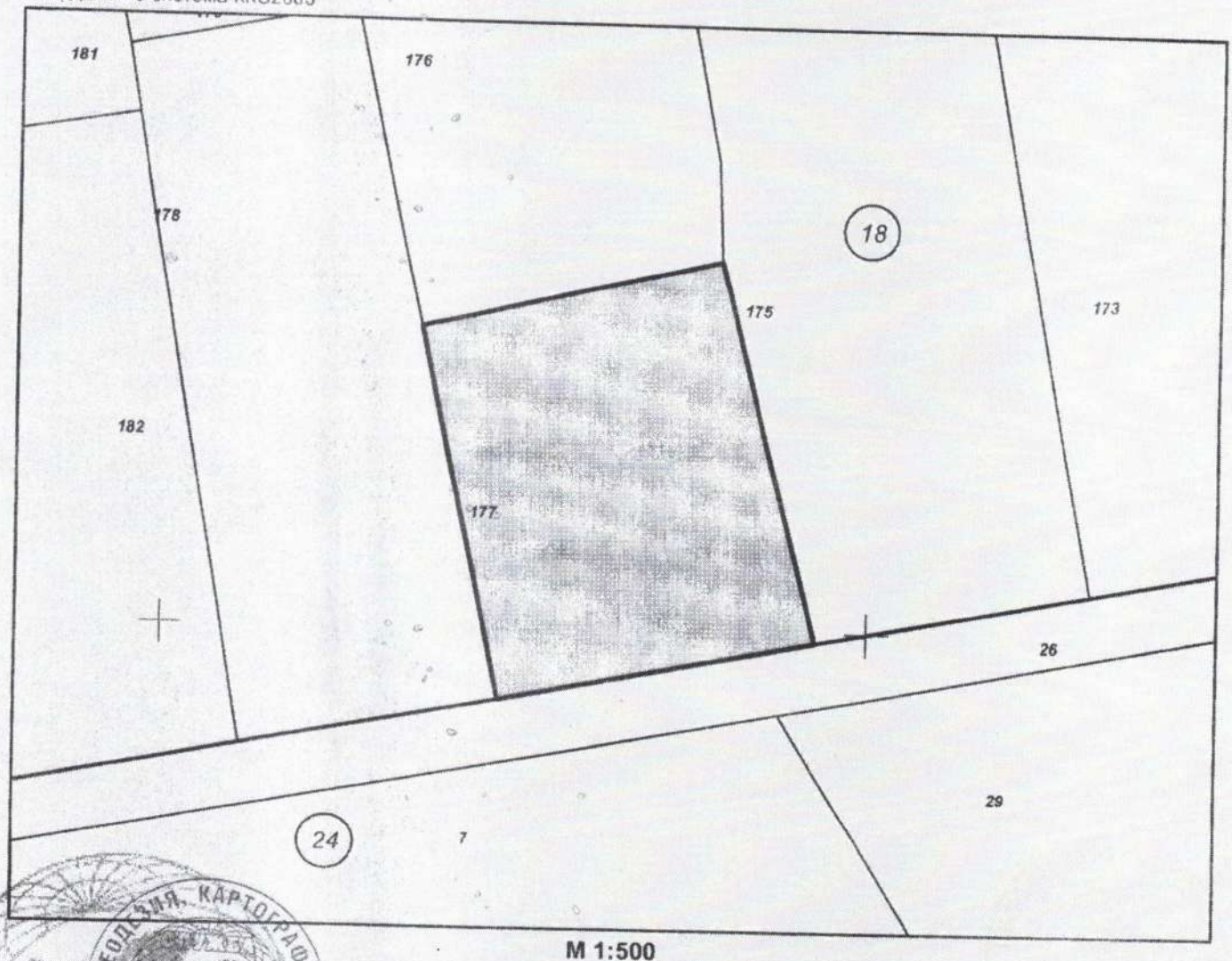
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-533840-18.05.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **29391.18.177**

С. **Жилино**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-856/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **с. Жилино, местност ЯСАК-СЕВЕР**
Площ: **616 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица **№ 15-533840-18.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-275816-18.05.2022 г.**
...../...

ИВАЙЛО ... 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

София 1618, ул. [illegible]
тел. [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG; WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **018177**
Съседи: **29391.24.26, 29391.18.175, 29391.18.176, 29391.18.178**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
площ 616 кв. м от правото на собственост
Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 14 от 21.05.1992г., издаден от ОСЗГ -НОВИ ПАЗАР

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-533840-18.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление с вх.рег.№ **01-275816-18.05.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО [illegible] ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000838/18.05.2022

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 БУЛСТА

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ЖИЛИНО, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	29391.18.177	Категория IV	616.00	83.44
			616.00	83.44

83.44 (осемдесет и три лева и четиридесет и четири 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	

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:ДО000838/18.05.2022
За да послужи пред:

Орган по приходите ...

/Бетина Петрова /

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 29391.18.177 с площ 0.616 дка, в по КК на с. Жилино, община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: юни 2022 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.

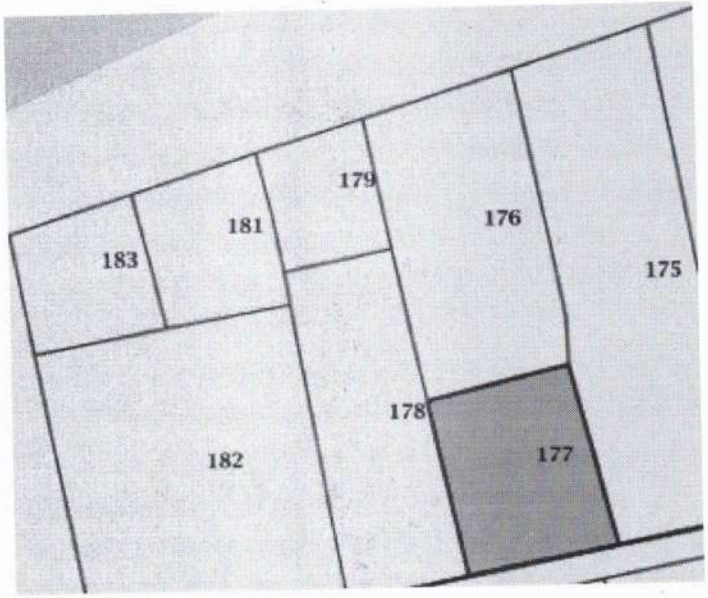
Определената справедлива пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 29391.18.177, област Шумен, община Нови пазар, с. Жилино, м. ЯСАК-СЕВЕР, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 616 кв. м, стар номер 018177, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-856/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

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

2.3. Дефиниране на основния стандарт

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

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон 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.,
e-mail siriusbg@abv.bg.

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

⇒ Вид и състояние - обектът е поземлен имот – нива, 4 категория, 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.

⇒ 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. По данни на НСИ за 2020 г.

През 2020 г. средната цена на сделките с ниви достига 1 044 лв. за един декар, което е с 10.6% повече в сравнение с 2019 година (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване в област Шумен през периода 2014 - 2020 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ниви	664	712	704	820	1 101	944	1 044
Овощни насаждения	294	196	334	#	#	#	#
Лозя	206	590	150	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	..	669	150	205	-	678	-

Прилагам корекция от 156 лв за дка за категория , местоположение и състояние на оценявания имот.

Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,616
2	Категория		4
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	1200
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	1200
8	Пазарна стойност за имота	лв	739

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 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	0,616
2	Категория		4
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	60
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	6
9	Норма на капитализация	%	5
10	Пазарна стойност за дка	лв	1080,0
11	Пазарна стойност за имота	лв	665

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

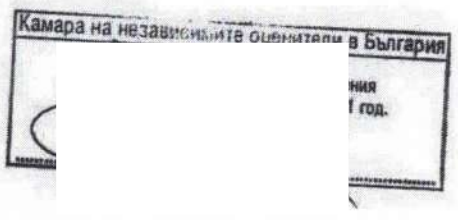
739 лв (седемстотин тридесет и девет лева).

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 – юни 2022 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)

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/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ 289 - 1388
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 1404 от 23.05.2022 г.
Акт № 149 том 4 дело № 620/22 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Служба по вписванията НОВИ ПАЗАР

А К Т № 2937

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2937
Досие 2937

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.05.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1 т. 2 ЗОС, чл. 19, ал.1 ЗСПЗЗ във вр. с чл. 45 г. от ППЗСПЗ и Протокол № 4 от 20.11.2008 г. на Комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Нива" с площ от 875 кв.м. /осемстотин седемдесет и пет кв.м. / категория на земята - 4 (четвърта)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ЖИЛИНО, поземлен имот с идентификатор 29391.18.178 по КК и КР с. ЖИЛИНО, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-856/27.03.2018г. на ИД на АГКК Местност: ЯСАК-СЕВЕР
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	29391.18.182, 29391.18.177, 29391.24.26, 29391.18.176, 29391.18.179, 29391.18.181
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	118.52 лв/сто и осемнадесет лева и петдесет и две стотинки/

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

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН [redacted] МЕХМЕДОВ Специалист "Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

София 1331, кв. Гео Милев, бул. Проф. Георги Бончев № 6
тел. 02/951 [illegible], факс 02/[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
№ 15-533841-18.05.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **29391.18.178**

С. Жилино, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-856/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **с. Жилино, местност ЯСАК-СЕВЕР**
Площ: **875 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:500

Скица **№ 15-533841-18.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление с вх.рег. № **[illegible]1-275816-18.05.2022 г.**

.....

ИВАЛИЛ: ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

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

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **018178**
Съседи: **29391.18.182, 29391.18.177, 29391.24.26, 29391.18.176, 29391.18.179, 29391.18.181**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
площ 875 кв. м от правото на собственост
Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 14 от 21.05.1992г., издаден от ОСЗГ -НОВИ ПАЗАР

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-533841-18.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление с вх.рег. **№ 01-275816-18.05.2022 г.**

..... ИВАНОВ ОЗГ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000837/18.05.2022

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

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ЖИЛИНО, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	29391.18.178	Категория IV	875.00	118.52
			875.00	118.52

118.52 (сто и осемнадесет лева и петдесет и две 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	

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:ДО000837/18.05.2022
За да послужи пред:

Орган по приходите ..... /Вилина Петрова /

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 29391.18.178 с площ 0.875 дка, в по КК на с. Жилино, община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: юни 2022 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.

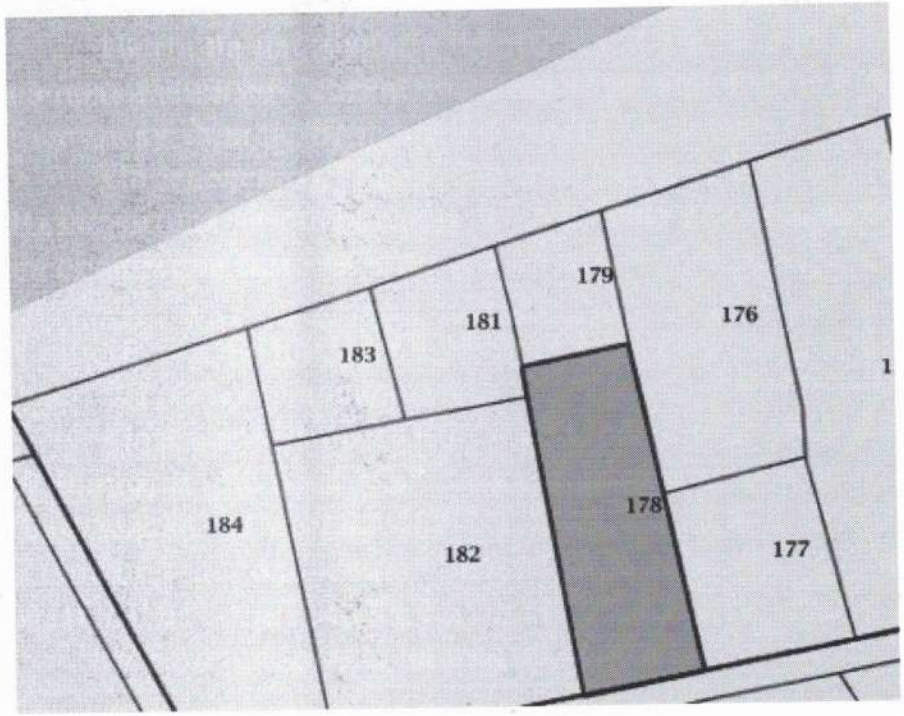
Определената справедлива пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 29391.18.178, област Шумен, община Нови пазар, с. Жилино, м. ЯСАК-СЕВЕР, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 875 кв. м, стар номер 018178, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-856/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

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

2.3. Дефиниране на основния стандарт

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

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон 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.,

e-mail siriusbg@abv.bg.

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

⇒ Вид и състояние - обектът е поземлен имот – нива, 4 категория, 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.

⇒ 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 анализи определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. По данни на НСИ за 2020 г.

През 2020 г. средната цена на сделките с ниви достига 1 044 лв. за един декар, което е с 10.6% повече в сравнение с 2019 година (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване в област Шумен през периода 2014 - 2020 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ниви	664	712	704	820	1 101	944	1 044
Овощни насаждения	294	196	334	#	#	#	#
Лозя	206	590	150	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	..	669	150	205	-	678	-

Прилагам корекция от 156 лв за дка за категория , местоположение и състояние на оценявания имот.

Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	дка	0,875
2	Категория		4
3	Поливност		не
4	Стойност на земята за дка	лв	1200
5	Пазарна корекция за дка	%	0
6	Пазарна корекция за дка	лв	0
7	Пазарна стойност за дка	лв	1200
8	Пазарна стойност за имота	лв	1050

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 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	0,875
2	Категория		4
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	60
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	6
9	Норма на капитализация	%	5
10	Пазарна стойност за дка	лв	1080,0
11	Пазарна стойност за имота	лв	945

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

1050 лв (хиляда и петдесет лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – юни 2022 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)

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**

ДВР 1387

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията: 23-05-2022
Вх. Рег. № 1405 от ..... 2022 г.
Акт № 148 том 4 дело № 768/22 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/им

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

А К Т № 2936

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2936
Досие 2936

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.05.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1 т. 2 ЗОС, чл. 19, ал.1 ЗСПЗЗ във вр. с чл. 45 г. от ППЗСПЗ и Протокол № 4 от 20.11.2008 г. на Комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот - земеделска територия с НТП "Нива" с площ от 314 кв.м. /триста и четиринадесет кв.м. /, категория на земята - 4 (четвърта)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ЖИЛИНО, поземлен имот с идентификатор 29391.18.179 по КК и КР с. ЖИЛИНО, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-856/27.03.2018г. на ИД на АГКК Местност: ЯСАК-СЕВЕР
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	29391.18.181, 29391.18.178, 29391.18.176, 29391.18.9901
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	42.53 лв/четиридесет и два лева и петдесет и три стотинки/

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

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН [redacted] МЕХМЕДОВ Специалист "Общинск[redacted] собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

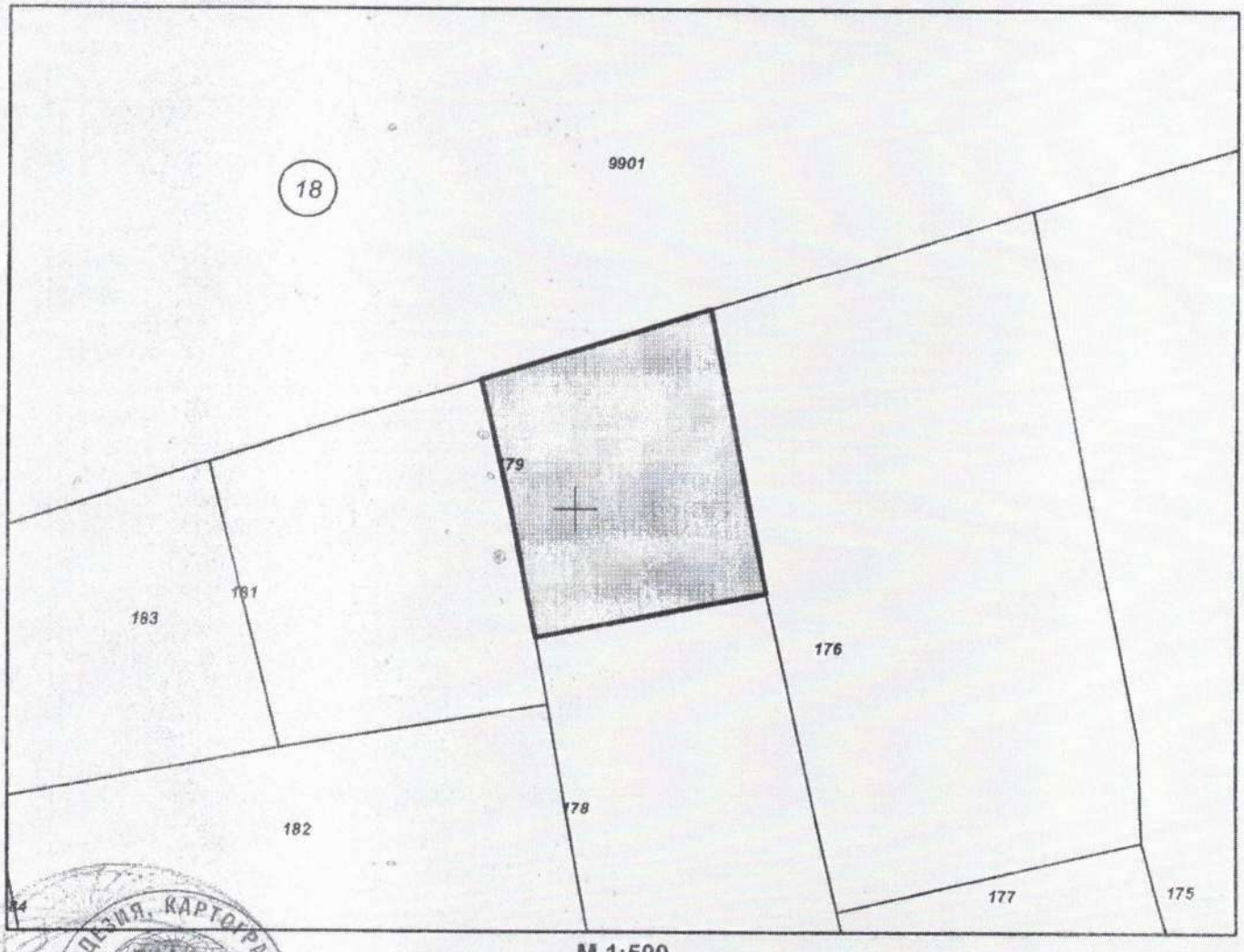
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-533842-18.05.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **29391.18.179**

С. **Жилино**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-856/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **с. Жилино, местност ЯСАК-СЕВЕР**
Площ: **314 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:500

Скица **№ 15-533842-18.05.2022 г.** издадена въз основа на заявление **№ 01-275816-18.05.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

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

София 1618, ул. [illegible]
тел.: 02/950 [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG; WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **018179**
Съседи: **29391.18.181, 29391.18.178, 29391.18.176, 29391.18.9901**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
площ 314 кв. м от правото на собственост
Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ (чл.18ж, ал.1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 14 от 21.05.1992г., издаден от ОСЗГ -НОВИ ПАЗАР

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-533842-18.05.2022 г.** издадена въз основа на заяв[illegible]**-275816-18.05.2022 г.**

.....

ИВАЙЛ[illegible]ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО000836/18.05.2022

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

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ЖИЛИНО, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	29391.18.179	Категория IV	314.00	42.53
			314.00	42.53

42.53 (четиридесет и два лева и петдесет и три 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	

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:ДО000836/18.05.2022
За да послужи пред:

Орган по приходите .

/Бетина Петрова /

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 29391.18.179 с площ 0.314 дка, в по КК на с. Жилино, община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: юни 2022 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.

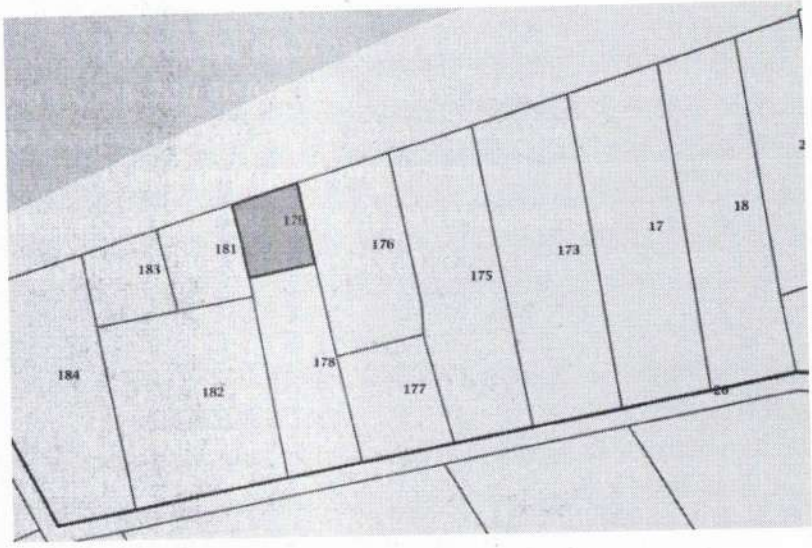
Определената справедлива пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота. Предмет на оценката е само земята.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 29391.18.179, област Шумен, община Нови пазар, с. Жилино, м. ЯСАК-СЕВЕР, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 314 кв. м, стар номер 018179, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-856/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Местоположение на имота:



2.2. Дефиниране на заданието

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

2.3. Дефиниране на основния стандарт

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

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон 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.,
e-mail siriusbg@abv.bg.

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

⇒ Вид и състояние - обектът е поземлен имот – нива, 4 категория, 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.

⇒ 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. По данни на НСИ за 2020 г.

През 2020 г. средната цена на сделките с ниви достига 1 044 лв. за един декар, което е с 10.6% повече в сравнение с 2019 година (табл. 1).

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване в област Шумен през периода 2014 - 2020 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ниви	664	712	704	820	1 101	944	1 044
Овощни насаждения	294	196	334	#	#	#	#
Лозя	206	590	150	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	..	669	150	205	-	678	-

Прилагам корекция от 156 лв за дка за категория , местоположение и състояние на оценявания имот.

Прилагайки този метод получавам пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	дка	0,314
Категория		4
Поливност		не
Стойност на земята за дка	лв	1200
Пазарна корекция за дка	%	0
Пазарна корекция за дка	лв	0
Пазарна стойност за дка	лв	1200
Пазарна стойност за имота	лв	377

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 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	0,314
2	Категория		4
5	Поливност		не
6	Средна рента за дка годишно	лв	60
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	6
9	Норма на капитализация	%	5
10	Пазарна стойност за дка	лв	1080,0
11	Пазарна стойност за имота	лв	339

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

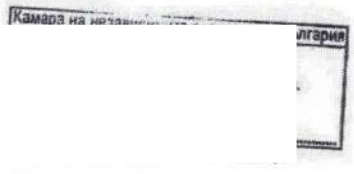
377 лв (триста седемдесет и седем лева).

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 – юни 2022 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)