REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: +359+0537/24010
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 No 08-01-13
16.01. 2024 г
ПК 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-23
16.01. 2024 г.
П.К. 9900

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Продажба на недвижими имоти - частна общинска собственост – поземлени имоти с идентификатори 48386.585.592, 48386.586.594 и 48386.8.593 по КККР на с. Мировци

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В предходната 2023 год. в общинска администрация постъпи Инвестиционно намерение от ЕТ „ИСМ 91 - Иса Сали“, с. Каравелово *(вх. № 26-00-136/09.03.2023 год.)* с изразено желание за закупуване на общински имоти, находящи се в землището на с. Мировци. Заявителя има регистриран животновъден обект и освен с отглеждане на ЕПЖ – говеда – месодайно направление се занимава и с растениевъдство, стопанисва и земеделска земя в Община Нови пазар. Във връзка с разширяване на дейността на месодайното говедовъдство заявителя желае да инвестира в разширяване на съществуващата база и в закупуване на нови животни, с размер на инвестицията около 1 млн. лева. От подаденото заявление става ясно, че се планира и разкриване на работни места.

Подходящи терени за реализация на горното управителя посочва поземлените имоти 48386.585.592, 48386.586.594 и 48386.8.593 по КККР на с. Мировци, съответно с площи по данни от кадастралната карта 45,876 дка, 50,246 дка и 21,086 дка, всички с определен НТП: *за животновъден комплекс.*

По изискани и получени данни от Общинска служба „Земеделие“ Нови пазар за имотите няма заявени реституционни претенции от бивши собственици.

От становището на кмета на с. Мировци *(вх. № 10-07-3/07.07.2023 год.)* е видно, че имотите не са отдадени под наем или аренда, пустеят и от тях не постъпват приходи. Кмета на селото счита инвестиционното намерение за добра възможност за развитие на животновъдството в селото, откриване на нови работни места и постъпване на приходи в бюджета на общината.

Извършена служебна проверка по отношение статута на имотите установи следното:

- ПИ с идентификатор 48386.585.592 по КККР на с. Мировци, с площ от 45,876 дка, трайно предназначение на територията: *земеделска*, НТП: *За животновъден комплекс* е частна общинска собственост, съставен А(ч)ОС № 3023/12.07.2023 год.

- ПИ с идентификатор 48386.586.594 по КККР на с. Мировци, с площ от 50,246 дка, трайно предназначение на територията: *земеделска*, НТП: *За животновъден комплекс* е частна общинска собственост, съставен А(ч)ОС № 3025/12.07.2023 год.

- ПИ с идентификатор 48386.8.593 по КККР на с. Мировци, с площ от 21,086 дка, трайно предназначение на територията: *земеделска*, НТП: *За животновъден комплекс* е частна общинска собственост, съставен А(ч)ОС № 3024/12.07.2023 год.

Начинът на трайно ползване на имотите *„За животновъден комплекс"*, позволява реализирането на инвестиционното намерение. Съгласно чл. 2, ал. 1, т. 1 от *Наредба № 19/ 25.10.2012 год. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им*, без промяна на предназначението на земеделските земи в тях се разрешава застрояване с обекти, свързани с ползването им, чиито функции са съвместими с предназначението на земята, както следва: при имоти с площ над 10 дка - на селскостопански сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на животни.

След разглеждане на предложението, на проведеното на 27.07.2023 год. редовно заседание, Общински съвет прие Решение № 645-57 с което допълва Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 год. в раздел IV *Имоти, които общината има намерение да продаде* с гореописаните недвижими имоти и дава съгласие да се извърши продажба по реда на Глава V от Наредба за общинската собственост, чрез публичен търг с явно наддаване и определя началната тръжна цена.

В изпълнение на взетото решение кмета на общината назначава комисия, която да организира и проведе публичен търг с явно наддаване. На насрочените дати за провеждане на търг на 12.10.2023 год. и повторен – на 07.11.2023 год. кандидати не са се явили.

В Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Нови пазар за 2024 год. имотите са показани в същият раздел.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

в разпоредбата на чл. 2, т. 1 на Закона за животновъдството като цел номер едно е определено устойчивото развитие на животновъдството. Община Нови пазар, в изпълнение на закона, полага усилия за подкрепа развитието на земеделието и животновъдството на местно ниво в т.ч. и справедливо и ефективно разпределяне и предоставяне на земеделските земи от ОПФ за нуждите както на земеделците, така и на животновъдите.

Поземлените имоти, към които е проявен инвестиционен интерес са частна общинска собственост и съгласно разпоредбата на чл. 35, ал. 1 от ЗОС продажбата на имоти и вещи частна общинска собственост, се извършва след решение на Общински съвет чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

С настоящото предлагам ново обсъждане на началната тръжна цена за провеждане на процедура по реда на Глава V от Наредба за общинската собственост, чрез публичен търг с явно наддаване. За целта, за имотите са възложени и изготвени пазарни оценки от лицензиран оценител и определените в тях пазарни цени са както следва:

- за ПИ с идентификатор 48386.585.592 по КККР на с. Мировци, с площ от 45,876 дка - 79900 лв. (седемдесет и девет хиляди и деветстотин лева), при данъчна оценка – 67015,70 лв. (шестдесет и седем хиляди и петнадесет лева и седемдесет стотинки)

- за ПИ с идентификатор 48386.586.594 по КККР на с. Мировци, с площ от 50,246 дка – 87500 лв. (осемдесет и седем хиляди и петстотин лева), при данъчна оценка – 73399,40 лв. (седемдесет и три хиляди триста деветдесет и девет лева и четиридесет стотинки)

- за ПИ с идентификатор 48386.8.593 по КККР на с. Мировци, с площ от 21,086 дка - 36700 лв. (тридесет и шест хиляди и седемстотин лева), при данъчна оценка – 30802,40 лв. (тридесет хиляди осемстотин и два лева и четиридесет стотинки)

Предвид гореизложеното предлагам Общински съвет Нови пазар да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 44, ал. 1 и ал. 2, чл. 63, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Определя

1.1. ПИ 48386.585.592 по КККР на с. Мировци, с площ от 45,876 дка, трайно предназначение на територията: *земеделска*, НТП: *За животновъден комплекс* (А(ч)ОС № 3023/12.07.2023 год.)

1.2. ПИ 48386.586.594 по КККР на с. Мировци, с площ от 50,246 дка, трайно предназначение на територията: *земеделска*, НТП: *За животновъден комплекс* (А(ч)ОС № 3025/12.07.2023 год.)

1.3. ПИ 48386.8.593 по КККР на с. Мировци, с площ от 21,086 дка, трайно предназначение на територията: *земеделска*, НТП: *За животновъден комплекс* (А(ч)ОС № 3024/12.07.2023 год.)

за продажба по реда на глава V от Наредба за общинската собственост чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Одобрява начална тръжна цена за недвижимите имоти в размери, както следва:

2.1. за ПИ 48386.585.592 по КККР на с. Мировци, с площ от 45,876 дка - 79900 лв. (седемдесет и девет хиляди и деветстотин лева), при данъчна оценка – 67015,70 лв. (шестдесет и седем хиляди и петнадесет лева и седемдесет стотинки)

2.2. за ПИ 48386.586.594 по КККР на с. Мировци, с площ от 50,246 дка – 87500 лв. (осемдесет и седем хиляди и петстотин лева), при данъчна оценка – 73399,40 лв. (седемдесет и три хиляди триста деветдесет и девет лева и четиридесет стотинки)

2.3. за ПИ 48386.8.593 по КККР на с. Мировци, с площ от 21,086 дка - 36700 лв. (тридесет и шест хиляди и седемстотин лева), при данъчна оценка – 30802,40 лв. (тридесет хиляди осемстотин и два лева и четиридесет стотинки)

3. Възлага на кмета на Община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имотите.

4. Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови

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-2358
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2381 от 14-07-2023 г.
Акт № 181 том 4 дело № 1333 г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

А К Т № 3023

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията

Регистър 3023
Досие 3023

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.07.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС във връзка с чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в земеделска територия с НТП "За животновъден комплекс" с площ от 45876 кв.м. /четиридесет и пет хиляди осемстотин седемдесет и шест кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. МИРОВЦИ, поземлен имот с идентификатор 48386.585.592 по КК и КР на с. МИРОВЦИ, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със Заповед №РД-18-858/27.03.2018г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	48386.24.564, 48386.888.9901, 48386.25.431, 48386.23.566, 48386.23.464, 48386.585.562, 48386.585.202
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	67015.70 лв/шестдесет и седем хиляди и петнадесет лева и седемдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ Специалист "Общинска собственост"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

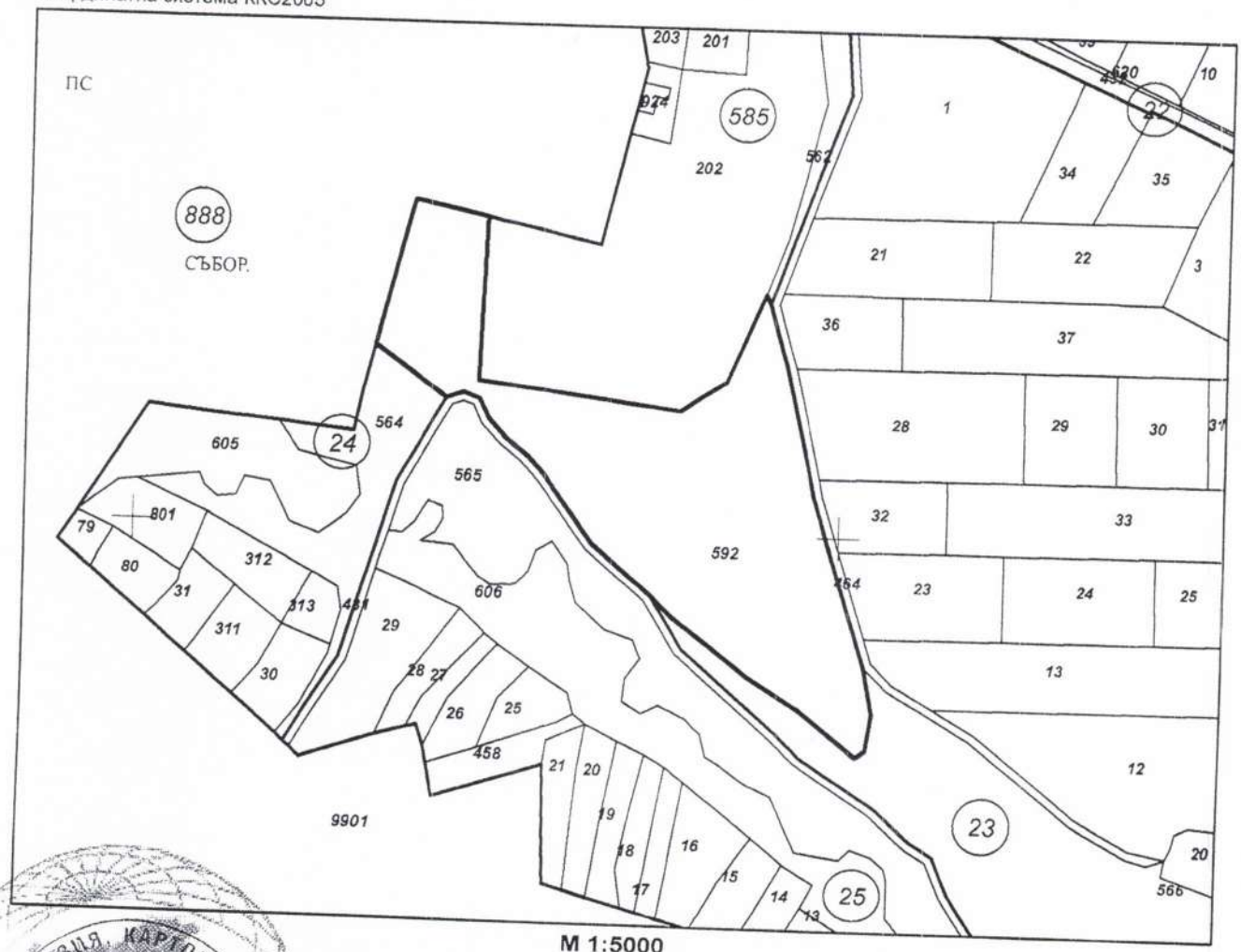
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-802821-26.07.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **48386.585.592**

С. **Мировци**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-858/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 26.07.2023 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Мировци**
Площ: **45876 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**
Категория на земята: **0**

Координатна система КК2005



М 1:5000

Скица **№ 15-802821-26.07.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-414784-24.07.2023 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

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000592**
Съседи: **48386.24.564, 48386.888.9901, 48386.25.431, 48386.23.566, 48386.23.464, 48386.585.562, 48386.585.202**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 181 том 7 рег. 2381 дело 1333 от 14.07.2023г., 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

...ЕЗИЯ, КАРТО...
...ица № 15 ...
...г. издадена въз основа на
...34-24.07.2023 г.

...ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

АГЕНЦИЯ • КАДАСТЪР

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО0000018/04.01.2024

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. МИРОВЦИ общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 48386.585.592 площ земя: 45876.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	48386.585.592
Описание:		
Общо кв./м.		
45876.00		

Данъчна оценка към дата: 04.01.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 67015.70
/шестдесет и седем хиляди и петнадесет лева и седемдесет стотинки/
За собственика: 67015.70
/шестдесет и седем хиляди и петнадесет лева и седемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	67015.70	67015.70	45876.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	67015.70

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

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:ДО000018/04.01.2024

Настоящото се издава, за [illegible] ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Орган по приходите ...
/Сл[illegible]

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

за

Поземлен имот с идентификатор 48386.585.592 по КК и КР на с. Мировци, община Нови пазар, област Шумен, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: януари 2024 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 (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване 2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана за определяне на пазарна стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект и предмет на оценката

Поземлен имот 48386.585.592, област Шумен, община Нови пазар, с. Мировци, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП За животновъден комплекс, площ 45876 кв. м, стар номер 000592, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-858/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

По данни за характеристики на поземлен имот в земеделски територии:

- Землище – с. Мировци;
- Трайно предназначение на територията – земеделска;
- Начин на трайно ползване на поземления имот – за животновъден комплекс;
- Площ – 45876 кв.м;
- Категория на земята при неполивни условия – 0 – некатегоризирана земеделска земя;
- Разстояние да населеното място – граничи;
- Разстояние до път с трайна настилка – до 1 км.

Имотът фактически представлява необработваема земеделска земя, която граничи с имоти в земеделска територия с НТП – за друг вид земеделска земя, пасище, мера, ниви – 7 категория и имоти в урбанизирана територия.

При прилагане на сравнителния подход за оценка се използват пазарни сравнения (аналози) за имоти в земеделска територия.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта на основа на подходи и методи за оценка – пазарен подход - Метод на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти – сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., издадени от Камарата на независимите оценители в България.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя.

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 – поземлен имот, в земеделска територия, разположен до урбанизирана територия на с. Мировци, за животновъден комплекс.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози са използвани продажни цени на подобни вещни права през 2022-2023 г. в селата на град Нови пазар, взети от публично достъпни източници – Интернет – zemi.bg, imot.bg, агенции за недвижими имоти, агенция по вписванията – имотен регистър и други. При прилагане на метода са направени корекции на аналога както следва – за характеристики, за местоположение, предназначение и други.

Резултати от метода:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	45876
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	2,49
7	Пазарна корекция - за предназначение, характеристики, състояние и офертност	%	30
8	Пазарна корекция	лв	0,74625
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	1,74
10	Пазарна стойност за имота	лв	79882

Пазарна стойност на земята с окръгляне:

79 900 лв /седемдесет и девет хиляди и деветстотин лева/.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Методика за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, авт. к-в, София, 2011 г.
3. Български стандарти за оценяване 2018 г.
4. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

V. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Кадастрална скица на имота.
2. АОС и характериситики.
3. Сертификат за оценителска правоспособност.

Декларирам, че при изготвяне на настоящата оценка са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване.

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

Пазарни аналози:

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=431336

Област Шумен
Община Нови пазар
Землище Войвода
площ/дка 14
категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка 2300
договор за наем/аренда
да изплащана рента лв/дка
над 40 No на имот не е посочено

e-mail terraagroinvest@abv.bg
лице за контакт Анжелина Пашова
телефон за контакт
052/60 21 21; 0895/61 23 49; 0879/61 23 49
Агенция Терра Агро Инвест ЕООД
град /област Варна
skype plamena.bliznakova1
web site
www.terraagroinvest.bg

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=430210

Област Шумен община
Нови пазар землище
Войвода площ/дка
35 категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка
2650 договор за наем/аренда
не е посочено изплащана рента лв/дка
не е посочено No на имот не е посочено

e-mail bistra.nedeva@abv.bg
лице за контакт Б.Костова
телефон за контакт
0878 530616; 0893315488
Агенция БОНУС
град /област Варна skype
не е посочено web site
не е посочено

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=431683

Област Шумен
Община Каспичан
Землище Могила
площ/дка 85.5
категория 3
начин на трайно ползване нива
цена лв/дка 2500
договор за наем/аренда
да изплащана рента лв/дка над 40
No на имот не е посочено

e-mail imoti-tera@abv.bg
лице за контакт
Александрина Нецова
телефон за контакт
0892939299 агенция
Имоти Тера
град /област
Варна

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=432339

Област Шумен община
Каспичан землище
Марково площ/дка

e-mail nenchev.1976@abv.bg
лице за контакт Никола Ненчев
телефон за контакт 0889 234 952

35 категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка 2500
договор за наем/аренда не
изплащана рента лв/дка
над 40 No на имот не е посочено

агенция Мерлион Груп
град /област Шумен
skype не е посочено
web site не е посочено

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-2360
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2383 от 14-07-2023 г.
Акт № 183 том 7 дело № 1335 г.

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

А К Т № 3025

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3025
Досие 3025

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.07.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС във връзка с чл. 25, ал.1 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в земеделска територия с НТП "За животновъден комплекс" с площ от 50246 кв.м. /петдесет хиляди двеста четиридесет и шест кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. МИРОВЦИ, поземлен имот с идентификатор 48386.586.594 по КК и КР с. МИРОВЦИ, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със Заповед №РД-18-858/27.03.2018г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	48386.56.445, 48386.56.10, 48386.56.472, 48386.56.16, 48386.57.474, 48386.58.449, 48386.586.403, 48386.586.303, 48386.586.402, 48386.586.1, 48386.61.569, 48386.586.301, 48386.586.401, 48386.61.442, 48386.586.567, 48386.62.47, 48386.62.46
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	73399.40 лв/седемдесет и три хиляди триста деветдесет и девет лева и четиридесет стотинки/

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

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ Специалист "Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

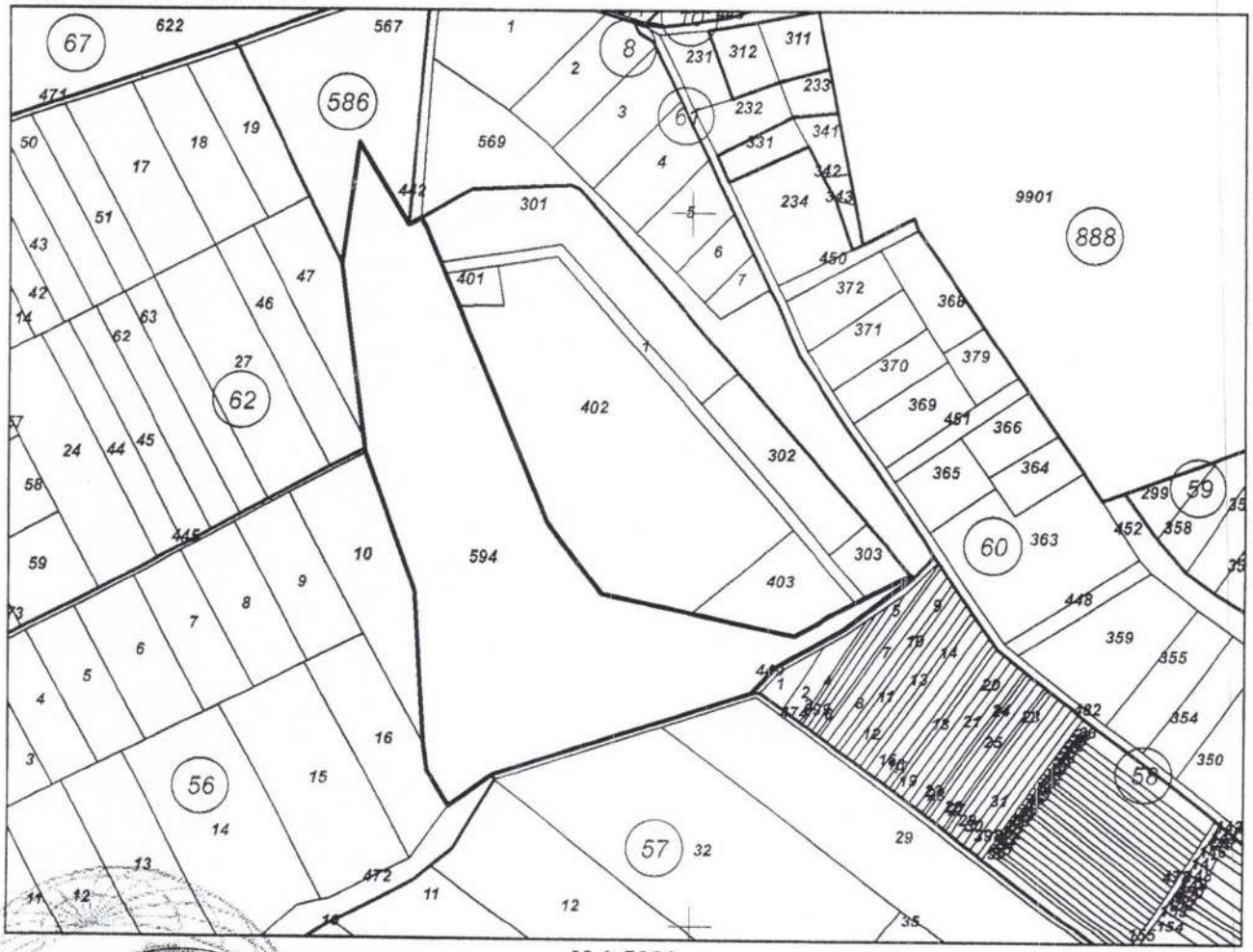
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-802823-26.07.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **48386.586.594**

С. **Мировци**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-858/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 26.07.2023 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Мировци**
Площ: **50246 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**
Категория на земята: **0**

Координатна система КК2005



М 1:5000

Скица **№ 15-802823-26.07.2023 г.** издадена въз основа на заявл[illegible] **784-24.07.2023 г.**

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

[illegible] ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000594**
Съседи: **48386.56.445, 48386.56.10, 48386.56.472, 48386.56.16, 48386.57.474, 48386.58.449, 48386.586.403, 48386.586.303, 48386.586.402, 48386.586.1, 48386.61.569, 48386.586.301, 48386.586.401, 48386.61.442, 48386.586.567, 48386.62.47, 48386.62.46**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 183 том 7 рег. 2383 дело 1335 от 14.07.2023г., 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



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО0000016/04.01.2024

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. МИРОВЦИ общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 48386.586.594 площ земя: 50246.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О Земя		48386.586.594
Описание:		
Общо кв./м.		
50246.00		

Данъчна оценка към дата: 04.01.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 73399.40
/седемдесет и три хиляди триста деветдесет и девет лева и четиридесет стотинки/
За собственика: 73399.40
/седемдесет и три хиляди триста деветдесет и девет лева и четиридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О Земя		1.0000	73399.40	73399.40	50246.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	73399.40

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

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:ДО000016/04.01.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Орган по приходите .....
/Сто[illegible]/

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

за

Поземлен имот с идентификатор 48386.586.594 по КК и КР на с. Мировци, община Нови пазар, област Шумен, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: януари 2024 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 (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване 2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана за определяне на пазарна стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект и предмет на оценката

Поземлен имот 48386.586.594, област Шумен, община Нови пазар, с. Мировци, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП За животновъден комплекс, площ 50246 кв. м, стар номер 000594, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-858/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

По данни за характеристики на поземлен имот в земеделски територии:

- Землище – с. Мировци;
- Трайно предназначение на територията – земеделска;
- Начин на трайно ползване на поземления имот – за животновъден комплекс;
- Площ – 50 246 кв.м;
- Категория на земята при неполивни условия – 0 – некатегоризирана земеделска земя;
- Разстояние да населеното място – до 1 км;
- Разстояние до път с трайна настилка – до 1 км.

Имотът фактически представлява необработваема земеделска земя, която граничи с имоти в земеделска територия с НТП – за животновъдна ферма, друг вид земеделска земя, пасище, мера, ниви – 7 и 5 категория.

При прилагане на сравнителния подход за оценка се използват пазарни сравнения (аналози) за имоти в земеделска територия, като се прави корекция за предназначение и състояние.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта на основа на подходи и методи за оценка – пазарен подход - Метод на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти – сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., издадени от Камарата на независимите оценители в България.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя.

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 – поземлен имот, в земеделска територия, разположен в близост до урбанизирана територия на с. Мировци, за животновъден комплекс.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози са използвани продажни цени на подобни вещни права през 2022-2023 г. в селата на град Нови пазар, взети от публично достъпни източници – Интернет – zemi.bg, imot.bg, агенции за недвижими имоти, агенция по вписванията – имотен регистър и други. При прилагане на метода са направени корекции на аналога както следва – за характеристики, местоположение, предназначение и други.

Резултати от метода:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	50246
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	2,4875
7	Пазарна корекция - за предназначение, характеристики, състояние и офертност	%	30
8	Пазарна корекция	лв	0,74625
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	1,74
10	Пазарна стойност за имота	лв	87491

Пазарна стойност на земята с окръгляне:

87 500 лв /осемдесет и седем хиляди и петстотин лева/.

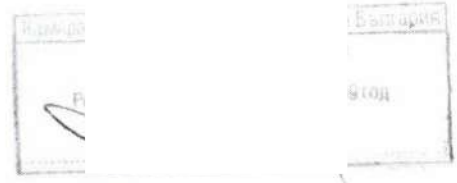
IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Методика за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, авт. к-в, София, 2011 г.
3. Български стандарти за оценяване 2018 г.
4. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

V. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Кадастрална скица на имота.
2. АОС и характеристики.
3. Сертификат за оценителска правоспособност.

Декларирам, че при изготвяне на настоящата оценка са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване.



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

Пазарни аналози:

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=431336

Област Шумен
Община Нови пазар
Землище Войвода
площ/дка 14
категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка 2300
договор за наем/аренда
да изплащана рента лв/дка
над 40 No на имот не е посочено

e-mail terraagroinvest@abv.bg
лице за контакт Анжелина Пашова
телефон за контакт
052/60 21 21; 0895/61 23 49; 0879/61 23 49
Агенция Терра Агро Инвест ЕООД
град /област Варна
skype plamena.bliznakova1
web site
www.terraagroinvest.bg

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=430210

Област Шумен община
Нови пазар землище
Войвода площ/дка
35 категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка
2650 договор за наем/аренда
не е посочено изплащана рента лв/дка
не е посочено No на имот не е посочено

e-mail bistra.nedeva@abv.bg
лице за контакт Б.Костова
телефон за контакт
0878 530616; 0893315488
Агенция БОНУС
град /област Варна skype
не е посочено web site
не е посочено

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=431683

Област Шумен
Община Каспичан
Землище Могила
площ/дка 85.5
категория 3
начин на трайно ползване нива
цена лв/дка 2500
договор за наем/аренда
да изплащана рента лв/дка над 40
No на имот не е посочено

e-mail imoti-tera@abv.bg
лице за контакт
Александрина Нецова
телефон за контакт
0892939299 агенция
Имоти Тера
град /област
Варна

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=432339

Област Шумен община
Каспичан землище
Марково площ/дка

e-mail nenchev.1976@abv.bg
лице за контакт Никола Ненчев
телефон за контакт 0889 234 952

35 категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка 2500
договор за наем/аренда не
изплащана рента лв/дка
над 40 No на имот не е посочено

агенция Мерлион Груп
град /област Шумен
skype не е посочено
web site не е посочено

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 ВВР 2359
Служба по вписванията: 14-07-2023
Вх. Рег. № 2382 от ..... 2023 г.
Акт № 102 том I дело № 133/13 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

А К Т № 3024

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията

Регистър 3024
Досие 3024

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.07.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС във връзка с чл. 25, ал. 1 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в земеделска територия с НТП "За животновъден комплекс" с площ от 21086 кв.м. /двадесет и една хиляди осемдесет и шест кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. МИРОВЦИ, поземлен имот с идентификатор 48386.8.593 по КК и КР на с. МИРОВЦИ, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със Заповед №РД-18-858/27.03.2018г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	48386.7.439, 48386.8.441, 48386.8.568, 48386.8.424, 48386.7.424, 48386.7.425
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	30802.40 лв/тридесет хиляди осемстотин и два лева и четиридесет стотинки/

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

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН ДЖОШКУНОВ МЕХМЕДОВ Специалист "Общинска собственост"

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

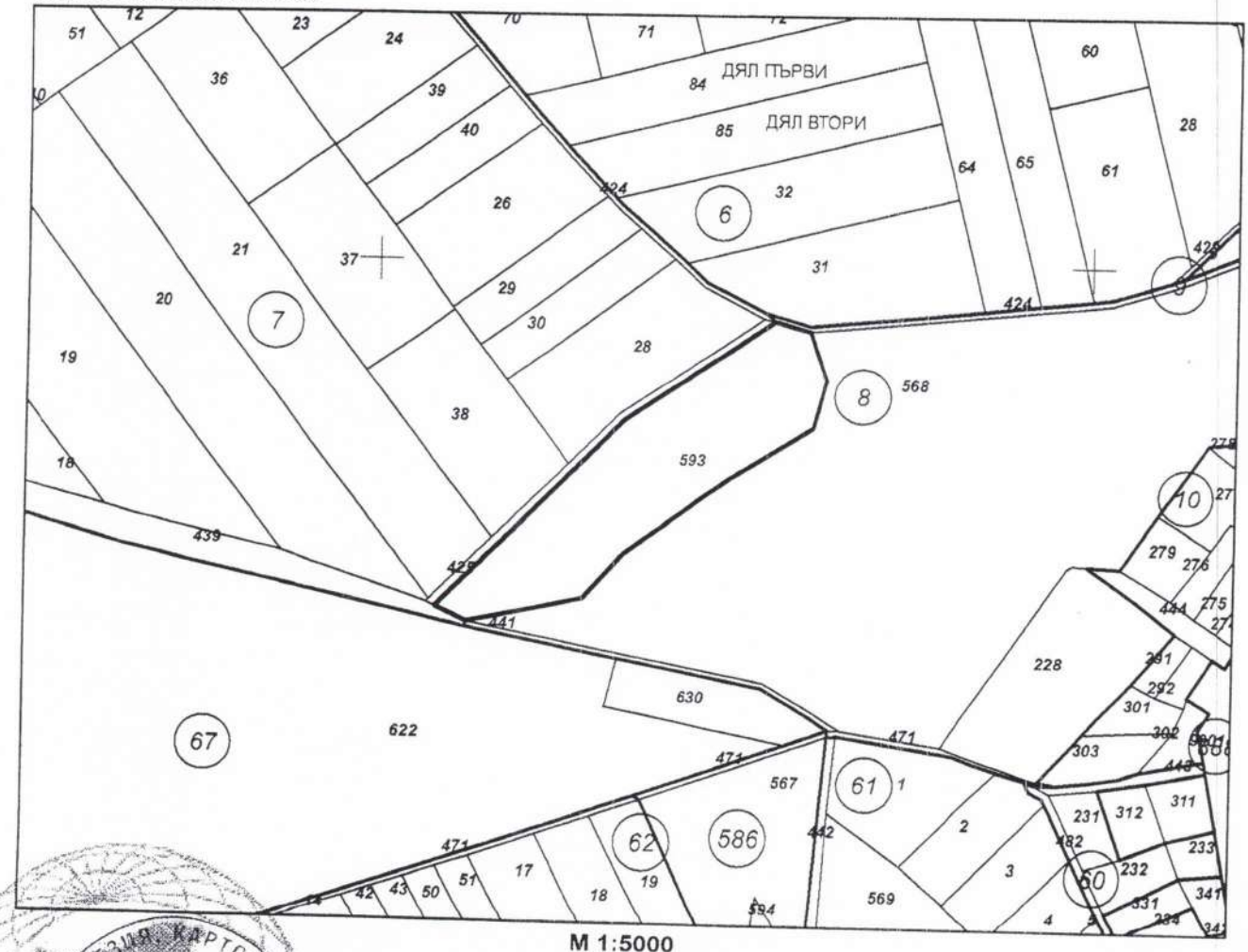
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-802825-26.07.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **48386.8.593**

С. **Мировци**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-858/27.03.2018 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 26.07.2023 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Мировци**
Площ: **21086 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **За животновъден комплекс**
Категория на земята: **0**

Координатна система ККС2005



М 1:5000

Скица № 15-802825-26.07.2023 г. издадена въз основа на
зая [illegible] 34-24.07.2023 г.
[illegible] ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен ... 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

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000593**
Съседи: **48386.7.439, 48386.8.441, 48386.8.568, 48386.8.424, 48386.7.424, 48386.7.425**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 182 том 7 рег. 2382 дело 1334 от 14.07.2023г., 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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО0000017/04.01.2024

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. МИРОВЦИ общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 48386.8.593 площ земя: 21086.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	48386.8.593

Описание:		
Общо кв./м.		
21086.00		

Данъчна оценка към дата: 04.01.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 30802.40
/тридесет хиляди осемстотин и два лева и четиридесет стотинки/
За собственика: 30802.40
/тридесет хиляди осемстотин и два лева и четиридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	30802.40	30802.40	21086.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	30802.40

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

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:ДО000017/04.01.2024

Настоящото се издава [illegible] ИМОСТ

Орган по приходите [illegible]

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

за

Поземлен имот с идентификатор 48386.8.593 по КК и КР на с. Мировци, община Нови пазар, област Шумен, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: януари 2024 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 (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване 2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана за определяне на пазарна стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект и предмет на оценката

Поземлен имот 48386.8.593, област Шумен, община Нови пазар, с. Мировци, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП За животновъден комплекс, площ 21086 кв. м, стар номер 000593, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-858/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

По данни за характеристики на поземлен имот в земеделски територии:

- Землище – с. Мировци;
- Трайно предназначение на територията – земеделска;
- Начин на трайно ползване на поземления имот – за животновъден комплекс;
- Площ – 21 086 кв.м;
- Категория на земята при неполивни условия – 0 – некатегоризирана земеделска земя;
- Разстояние да населеното място – до 1 км;
- Разстояние до път с трайна настилка – до 1 км.

Имотът фактически представлява необработваема земеделска земя, която граничи с имоти в земеделска територия с НТП – друг вид земеделска земя, пасище, мера, ниви – 5 категория.

При прилагане на сравнителния подход за оценка се използват пазарни сравнения (аналози) за имоти в земеделска територия.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта на основа на подходи и методи за оценка – пазарен подход - Метод на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти – сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., издадени от Камарата на независимите оценители в България.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя.

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 – поземлен имот, в земеделска територия, разположен в близост до урбанизирана територия на с. Мировци, за животновъден комплекс.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

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

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози са използвани продажни цени на подобни вещни права през 2022-2023 г. в селата на град Нови пазар, взети от публично достъпни източници – Интернет – zemi.bg, imot.bg, агенции за недвижими имоти, агенция по вписванията – имотен регистър и други. При прилагане на метода са направени корекции на аналога както следва – за характеристики, местоположение, предназначение и други.

Резултати от метода:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	21086
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	2,49
7	Пазарна корекция - за предназначение, характеристики, състояние и офертност	%	30
8	Пазарна корекция	лв	0,74625
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	1,74
10	Пазарна стойност за имота	лв	36716

Пазарна стойност на земята с окръгляне:

36 700 лв /тридесет и шест хиляди и седемстотин лева /.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Методика за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, авт. к-в, София, 2011 г.
3. Български стандарти за оценяване 2018 г.
4. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

V. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Кадастрална скица на имота.
2. АОС и характеристики.
3. Сертификат за оценителска правоспособност.

Декларирам, че при изготвяне на настоящата оценка са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване.



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

Пазарни аналози:

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=431336

Област Шумен
Община Нови пазар
Землище Войвода
площ/дка 14
категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка 2300
договор за наем/аренда
да изплащана рента лв/дка
над 40 No на имот не е посочено

e-mail terraagroinvest@abv.bg
лице за контакт Анжелина Пашова
телефон за контакт
052/60 21 21; 0895/61 23 49; 0879/61 23 49
Агенция Терра Агро Инвест ЕООД
град /област Варна
skype plamena.bliznakova1
web site
www.terraagroinvest.bg

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=430210

Област Шумен община
Нови пазар землище
Войвода площ/дка
35 категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка
2650 договор за наем/аренда
не е посочено изплащана рента лв/дка
не е посочено No на имот не е посочено

e-mail bistra.nedeva@abv.bg
лице за контакт Б.Костова
телефон за контакт
0878 530616; 0893315488
Агенция БОНУС
град /област Варна skype
не е посочено web site
не е посочено

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=431683

Област Шумен
Община Каспичан
Землище Могила
площ/дка 85.5
категория 3
начин на трайно ползване нива
цена лв/дка 2500
договор за наем/аренда
да изплащана рента лв/дка над 40
No на имот не е посочено

e-mail imoti-tera@abv.bg
лице за контакт
Александрина Нецова
телефон за контакт
0892939299 агенция
Имоти Тера
град /област
Варна

https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=432339

Област Шумен община
Каспичан землище
Марково площ/дка

e-mail nenchev.1976@abv.bg
лице за контакт Никола Ненчев
телефон за контакт 0889 234 952

35 категория 4
начин на трайно ползване
нива цена лв/дка 2500
договор за наем/аренда не
изплащана рента лв/дка
над 40 No на имот не е посочено

агенция Мерлион Груп
град /област Шумен
skype не е посочено
web site не е посочено

ДО
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
КМЕТ НА
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНА гр. НОВИ ПАЗАР
Регистрационен индекс и дата
10-07-3 / 07.07.2023
Срок за изп.

ДОКЛАДНА

от

ВАЛЕНТИН ДОБРЕВ КРЪСТЕВ – КМЕТ НА С. МИРОВЦИ

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

Във връзка с подадено инвестиционно намерение с вх. №26-00-136/09.03.2023 год., за закупуване на ПИ с идентификатор 48386.585.592, стар номер 000592, с площ от 48,874 дка., НТП – „За животновъден комплекс“, ПИ с идентификатор 48386.8.593, стар номер 000593, с площ от 21,085 дка., НТП – „За животновъден комплекс“, ПИ с идентификатор 48386.586.594, стар номер 000594, с площ от 50,243 дка., НТП – „За животновъден комплекс“ по КККР на с. Мировци, Ви уведомявам, че същите към момента не са отдадени под наем или аренда и от тях не постъпват приходи в бюджета на общината. Възможността за изграждане на животновъдна ферма ще доведе до развитие на животновъдството в селото и откриване на работни места, а също така продажбата на имотите ще донесе приходи на общината, които могат да бъдат използвани за облагородяване на селото.

С оглед на гореизложеното считам за целесъобразно, имотите да бъдат продадени, по цена определена от Общински съвет с цел реализиране на инвестиционното намерение.

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
с. МИРОВЦИ

С уважение,

Валентин Кръстев
с. Мировци

До Кмета
на община Нови пазар

К. Хинчев
09.03.2023

ОБЩИНА гр. НОВИ ПАЗАР
Регистрационен индекс и дата
26-00-136/09.03.2023
Срок за изпълнение:

З А Я В Л Е Н И Е

От

ЕТ „ ИСМ 91-Иса Сали ” с **ЕИК 127034405,**
адрес на управление: с.Каравелово, общ. Никола Козлево, обл. Шумен , представлявано от управителя си Иса Сали Феим , тел. за връзка: 058 605 101; 0884 270 663

Уважаеми Г-н Кмет,

Дружеството стопанисва земеделска земя в общ. Нови пазар и освен растениевъдство се занимава и с отглеждане на ЕПЖ - говеда - месодайно направление. Имаме регистриран животновъден обект и изградени помещения за отглеждане на животни

Във връзка с разширяване на месодайното говедовъдство , фирмата ни ще инвестира около 1 000 000,00 лв /един милион лева/ в разширяване на съществуващата ни база и закупуването на нови животни . Ще разкрием 8 нови работни места.

За целта бихме искали да закупим следните неизползвани към момента общински имоти находящи се в землището на село Мировци, общ . Нови пазар, обл. Шумен, а именно:

-ПИ № 48386.585.592 с площ от 45,874 дка , НТП- За животновъден комплекс;
-ПИ № 48386.586.594 с площ от 50,243 дка , НТП- За животновъден комплекс;
-ПИ № 48386.8.593 с площ от 21,085 дка, НТП- За животновъден комплекс;

След покупката ПИ № 48386.585.592 с площ от 45,874 дка , НТП- За животновъден комплекс и ПИ № 48386.586.594 с площ от 50,243 дка , НТП- За животновъден комплекс, ще бъдат възстановени и построени нови сгради за отглеждането на животни, а ПИ № 48386.8.593 с площ от 21,085 дка, НТП- За животновъден комплекс ще бъде изчистен и ще се използва за торохранилище .

Считаме, че така изложеното, ще бъде разгледано и оценено .

09.03.2023г.

Заявител:.....

ЕТ „ ИСМ 91-Иса Сали ”