REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: + 359 + 0537/23466
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+0537/23466
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 № 08-01-41
18.03.2025 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-41
18.03.2025 г.
П.К. 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на решение за одобряване предварително съгласие постигнато със собственика на ПИ 52009.15.5 по КККР на гр. Нови пазар за придобиване на недвижимият имот, чрез замяна с равностоен общински имот, за разширяване на Гробищен парк, гр. Нови пазар

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на ПИ 52009.15.374 с площ 14,113 дка, ПИ 52009.15.377 с площ 31,375 дка и ПИ 52009.16.377 с площ 47,080 дка – публична общинска собственост, с НТП: *Гробищен* парк, А(п)ОС №№ 57/10.12.1997 год., 2765/04.06.2020 год. и 2929/10.05.2022 год.

Необходимостта от осигуряване на площи за разширяване на съществуващия парк е на дневен ред и належаща за удовлетворяване.

Предвид ограниченията в посоката за извършване на разширението, като териториален обхват, за настоящото са предвидени поземлени имоти с идентификатори 52009.15.5, 52009.15.13 и 52009.15.14 по КККР на гр. Нови пазар. В тази връзка с Решение № 559-51/23.02.2023 год. Общински съвет Нови пазар допуска изработването на ПУП-ПЗ на трите имота, с цел включването им в зона „Оз" с конкретно предназначение за „самостоятелни терени за селищни и гробищни паркове". Със заповед № 757/16.08.2023 год. на кмета на Община Нови пазар е одобрен ПУП-ПЗ, с който се променя предназначението на имотите и същите се отреждат за разширение на Гробищен парк.

Със свое Решение № 23-4/20.12.2023 год. Общински съвет Нови пазар обяви обект „Разширение на Гробищен парк, гр. Нови пазар" в гореупоменатите поземлени имоти за обект от първостепенно общинско значение.

За задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост или на одобрен подробен устройствен план,

предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, могат да бъдат отчуждавани принудително имоти - собственост на физически или на юридически лица, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. *(чл. 21, ал. 1 от ЗОС)*

Отчуждаването за публични общински нужди е процедура, която е свързана с продължителни технологични срокове, което е възможно да създаде затруднения при предстоящите траурни ритуали. Закона за общинската собственост *(чл. 21, ал. 4 ЗОС)* дава възможност, да не се пристъпва в процедура по принудително отчуждаване, при условие, че ако преди издаване заповедта за отчуждаване общината придобие в собственост имотите чрез покупка или чрез замяна с равностоен общински недвижим имот.

Единия от трите поземлени имота попадащи в обхвата на одобрения ПУП-ПЗ и непосредствен съсед на имота отреден и използван и към момента за гробищен парк е ПИ 52009.15.5 по КККР на Нови пазар, с НТП: *нива, земеделска* територия, площ: *18,093 дка*, IV кат., съседи: *52009.15.13, 52009.15.272 и 52009.15.377* и който, видно от н.а. № 119, том V, дело 4391/12.12.1997 год. е собственост на Радослав Митев. Същият, писмено вх. № 94-00-477_001/10.03.2025 год., изразява съгласие за замяна на собственият си имот с имот – частна общинска собственост – ПИ 27471.21.16 по КККР на с. Енево, *земеделска* територия, НТП: *нива*, площ: *20,348 дка*, категория III, съседи: *48773.11.952, 27471.21.36, 27471.21.35, 27471.21.27, 27471.21.23, 27471.21.34, 27471.21.69 и 27471.21.59*, А(ч)ОС № 3308/09.01.2025 год.

Съгласно разпоредбата на чл. 49 от Наредбата за общинската собственост в един от случаите, при които е възможно провеждането на процедура за замяна с имот – частна общинска собственост, е когато с влязъл в сила подробен устройствен план се предвижда отчуждаване на имоти за нуждите на общината. Съгласно ал. 2 и ал. 3 на същата разпоредба, замяната се извършва след решение на Общински съвет и в случаите, в които имотите са предвидени за това в годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост.

В Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2025 год., в Глава V *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица"* и в Глава VI *„Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване"* имотите следва да се допълнят.

Изготвени са данъчни и пазарни оценки на имотите, предмет на постигнатото съгласие за замяна.

Данъчната оценка на ПИ 52009.15.5 по КККР на Нови пазар е определена на 2917,50 лв. *(удостоверение № ДО000133/28.01.2025 год.)*, а на ПИ 27471.21.16 по КККР на с. Енево – 2692,04 лв. *(удостоверение № ДО000013/06.01.2025 год.)*

Възложените и изготвени пазарни оценки за двата имота са определени в размери, както следва:

- за ПИ 52009.15.5 по КККР на Нови пазар – в размер на 46 540,00 лв. (четиридесет и шест хиляди петстотин и четиридесет лева)
- за ПИ 27471.21.16 по КККР на с. Енево – 51 270,00 лв. (петдесет и една хиляди двеста и седемдесет лева)

Със заповед № 757/16.08.2023г. на кмета на община Нови пазар е одобрен ПУП-ПЗ, с които имот с ПИ 52009.15.5 се отрежда за разширение на гробищен парк. Съгласно удостоверение с № РД42-8/28.03.2024 год. на Министъра на земеделието е променено предназначението на същия, като съгласно чл. 24, ал. 7 от Закона за опазване на земеделските земи, земеделските земи се считат с променено предназначение от момента на влизане в сила на подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на национален обект или на общински обект от първостепенно значение, които стават публична държавна

или общинска собственост. Следователно имотите немогат да се ползват като земеделска земя и собствениците им не могат да получават арендни плащания за същите.

Видно от чл. 30, ал. 2 от ЗОС, общината дължи на собствениците на имотите обезщетение за пропуснати ползи от датата на влизане във владение на имота до влизането в сила на заповедта за отчуждаване на съответния имот. Съгласно ал. 6 на същата разпоредба, когато имотът е земеделска земя, обезщетението по ал. 2 включва доходите, които би получил собственикът на имота от реализация на продукцията, ако имотът се обработва, или арендното плащане, което е трябвало да получи за отдадената под аренда земя за една стопанска година. От тълкуването на разпоредбата следва, че Радослав Митев следва да бъде обезщетен за арендното плащане което е щял да получи за една стопанска година 2024/2025 год. тъй като не може да ползва имота си ПИ 52009.15.5 по КККР на Нови пазар, с НТП- нива с площ 18,093 декара, като земеделска земя.

Средното годишно арендно плащане за землището в гр. Нови пазар за стопанската 2024/2025 год. определено от Областна дирекция „Земеделие" Шумен, за ниви е **63,00 лв./дка** (шестдесет и три лева на декар). За 18,093 дка Община Нови пазар ще следва да заплати на Радослав Митев сума в размер на **1139,90 лева** (хиляда сто тридесет и девет лева и деветдесет стотинки) представляваща обезщетение за пропуснати ползи за стопанската 2024/2025 год. или сумата да бъде приспадната от уравняването на дяловете.

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да обсъди и вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 5 във връзка с ал. 4, чл. 30, ал. 6 чл. 40, ал. 3, изр. последно и ал. 8 от Закона за общинската собственост, чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро ЗОС, чл. 49 от НОС, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Допълва Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2025 год., приета с Решение № 204-18/30.01.2025 год., както следва:

1.1. в Глава V *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за замяна срещу имоти на граждани или юридически лица"* със следният недвижим имот:

поземлен имот 27471.21.16 (двадесет и седем хиляди четиристотин седемдесет и едно точка двадесет и едно точка шестнадесет) **по КККР на с. Енево**, *земеделска* територия, НТП: *нива*, площ: *20.348 дка*, категория III, съседи: *48773.11.952, 27471.21.36, 27471.21.35, 27471.21.27, 27471.21.23, 27471.21.34, 27471.21.69 и 27471.21.39*, А(ч)ОС № 3308/09.01.2025 год.

1.2. в Глава VI *„Описание на имотите, които общината има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване"* със следният недвижим имот:

поземлен имот 52009.15.5 (петдесет и две хиляди и девет точка петнадесет точка пет) **по КККР на Нови пазар**, с НТП: *нива, земеделска* територия, площ: *18,093 дка*, IV кат., съседи: *52009.15.13, 52009.15.272 и 52009.15.377* – частна собственост, н.а. № 119, том V, дело 4391/12.12.1997 год., чрез замяна, за реализация на обект от първостепенно общинско значение: „Разширение на Гробищен парк, гр. Нови пазар", в съответствие с одобрения със заповед № 757/16.08.2023 год. на кмета на Община Нови пазар ПУП-ПЗ.

2. **Одобрява предварително съгласие**, постигнато с Радослав Митев (*вх. № 94-00-477_001/10.03.2025 год.)* - собственик на ПИ 52009.15.5 по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *нива, земеделска* територия, площ: 18,093 дка, IV кат., съгласно н.а. № 119, том V, дело 4391/12.12.1997 год.

3. Дава съгласие Община Нови пазар да прехвърли правото на собственост върху ПИ 27471.21.16 по КККР на с. Енево, *земеделска* територия, НТП: *нива*, площ: *20,348 дка*, категория III, съседи: *48773.11.952, 27471.21.36, 27471.21.35, 27471.21.27, 27471.21.23, 27471.21.34, 27471.21.69 и 27471.21.59*, А(ч)ОС № 3308/ 09.01.2025 год. на Радослав Митев

в замяна Радослав Митев да прехвърли право на собственост на Община Нови пазар върху ПИ 52009.15.5 по КККР на гр. Нови пазар, НТП: *нива*, *земеделска* територия, площ: 18,093 дка, IV кат., съседи: *52009.15.13, 52009.15.272 и 52009.15.377*, н.а. № 119, том V, дело 4391/12.12.1997 год.

при пазарна стойност за правото на собственост, която да се използва като стойност за замяна, в размери:

- за ПИ 27471.21.16 по КККР на с. Енево – 51 270,00 лв. (петдесет и една хиляди двеста и седемдесет лева)
- за ПИ 52009.15.5 по КККР на Нови пазар – в размер на 46 540,00 лв. (четиридесет и шест хиляди петстотин и четиридесет лева)

4. За уравняване на дяловете, собственика на ПИ 52009.15.5 по КККР на Нови пазар Радослав Митев, следва да заплати на Община Нови пазар разликата в пазарната стойност на имотите, като от нея следва да се извади обезщетението за пропуснати ползи за стопанската 2024/2025 год., което общината му дължи или сума в размер на **3590,10 лв.** (три хиляди петстотин и деветдесет лева и десет стотинки).

5. Упълномощава кмета на Община Нови пазар да сключи договор за замяна на имотите по т. 3 на настоящото решение с Радослав Митев.

6. Възлага на кмета на Община Нови пазар изпълнение на настоящото решение.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови паз

съгласувал: Борислав Георгиев, заместник кмет „ОСПООПТСУЕЗППСЕОС

проверил: Йордан Миленов, главен юрисконсулт

изготвил: урб. Петрунка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП"

До
Георги Георгиев
Кмет на община Нови пазар
Гр. Нови пазар, ул. Васил Левски № 3

ОБЩИНА гр. Нови пазар
Регистрационен индекс и дата
94-00-477 09.03.20
Срок за изпълнение

ПИСМЕНО СЪГЛАСИЕ

От Радослав Митев с ЕГН : адрес гр. Нови пазар, ул.

Уважаеми г-н Кмет,

Във връзка с писмо с ваш изх. № 94-00-477/4.03.2025г. изразявам съгласие да заменя, като прехвърля правото на собственост на собственият си ПИ 52009.15.5 по КК на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, земеделска земя, категория 4-та, НТП – Нива с площ 18093 кв. м., в полза на община Нови пазар, за обект: „Разширение на гробищен парк гр. Нови пазар" и получа в замяна предложения от община Нови пазар ПИ 27471.21.16 находящ се в с. Енево, общ. Нови пазар – общинска частна собственост, , категория 3-та с площ 20348 кв.м.

Моля имайте в предвид, че със Заповед № 757/2023г. на кмета на община Нови пазар е одобрен ПУП – ПЗ за нашият поземлен имот. Съгласно Заповедта имота не може да се ползва като земеделска земя от 2023г. За стопанските 2023/2024г. и 2024г./2025г. ние не сме получавали рентни плащания. На следващо място при вземане на Решението имайте в предвид и местоположението на имота. В следствие на горе изложеното Моля, ако има възможност да ни компенсирате.

Прилагам:
Нотариален акт за собственост
Актуална банкова сметка.

Гр. Нови пазар

Дата: 10.03.2025

С уважение,

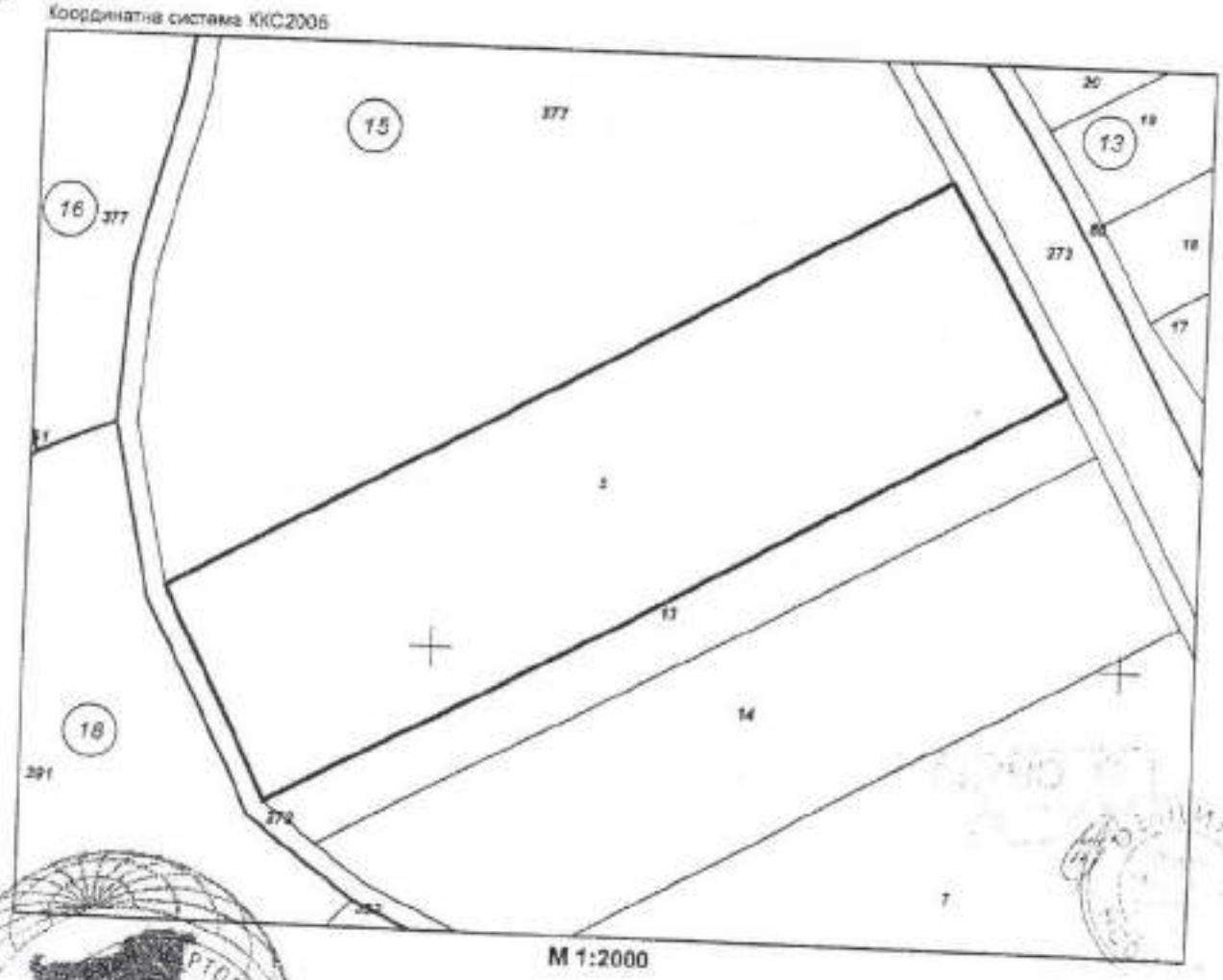
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 38, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-209540-01.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.15.5**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със: **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **27.07.2012 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, местност МАШАТЛЪК**
Площ: **18093 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система: КК2006



М 1:2000

Скица № 15-209540-01.03.2024 г. издадена въз основа на заповед № РД-26.02.2024 г.

ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **015005**
Съседи: **52009.15.13, 52009.15.272, 52009.15.377**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **РАДОСЛАВ МИТЕВ**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Нотариален акт № 119 том 5 рег. 1314 дело 4391 от 12.12.1997г., издаден от РАЙОНЕН СЪД- гр. ШУМЕН

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-209540-01.03.2024 г. издадена въз основа на заявление [illegible]80-26.02.2024 г.

[illegible]ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. № ДОПС0193/26.01.2026

Р Д О С Т О В Е Р Е Н И Е

за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 ал.2 от Приложение № 2 към ЗМДТ на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, 83

в уверение на това, че съгласно мерките за оценка по Приложение № 2 от ЗМДТ /обн. ДВ бр. 117 от 1997г. / за :

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	02009.15.5	Категория IV	16033.00	2917.55
			16033.00	2917.55

2917.55 (две хиляди деветстотин и седеннадесет лева и петдесет сотинки)

Данъчната оценка важи до края на текущата година, при условие, че няма промяна в характеристиката на имота.
Настоящото се издава по повод подадено искане на, П:ДОПС0193/26.01.2026
За да послужи пред:

Орган по приходите ....
(ЕРИСТ ЕРИСТОВ)

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ЯВР-70
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 80 от 14-01-2025 г.
Акт № 39 том 1 дело № 10725
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фа

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА • Служба по вписванията • НОВИ ПАЗАР

АКТ № 3308

ЗА ПОПРАВКА НА АКТ

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 1488 / 15.11.2011 г.

Регистър 3308
Досие 3308

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.01.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.60, ал.3 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в земеделска територия с НТП "Нива" с площ 20348 /двадесет хиляди триста четиридесет и осем / кв.м. Категория на земята: 3
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ЕНЕВО, поземлен имот с идентификатор 27471.21.16 по КК и КР с. ЕНЕВО, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-49/15.11.2005г. на ИД на АГКК Местност: "ЕКИ ДЕРЕРАСЪ" Номер по КВС: 021016
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	48773.11.952, 27471.21.36, 27471.21.35, 27471.21.27, 27471.21.23, 27471.21.34, , 27471.21.59, 27471.21.69
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2692.04 лв/две хиляди шестстотин деветдесет и два лева и четири стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма

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

9. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Диан Георгиев Инспектор "Общинска соб

10. ЗАБЕЛЕЖКИ:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-23171-06.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **27471.21.16**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Енево**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, одобрени със **Заповед №РД-18-49/15.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **няма данни**

Местност: **"ЕКИ ДЕРЕРАСЪ"**

Площ: **20348 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **3**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **021016, квартал: 0**

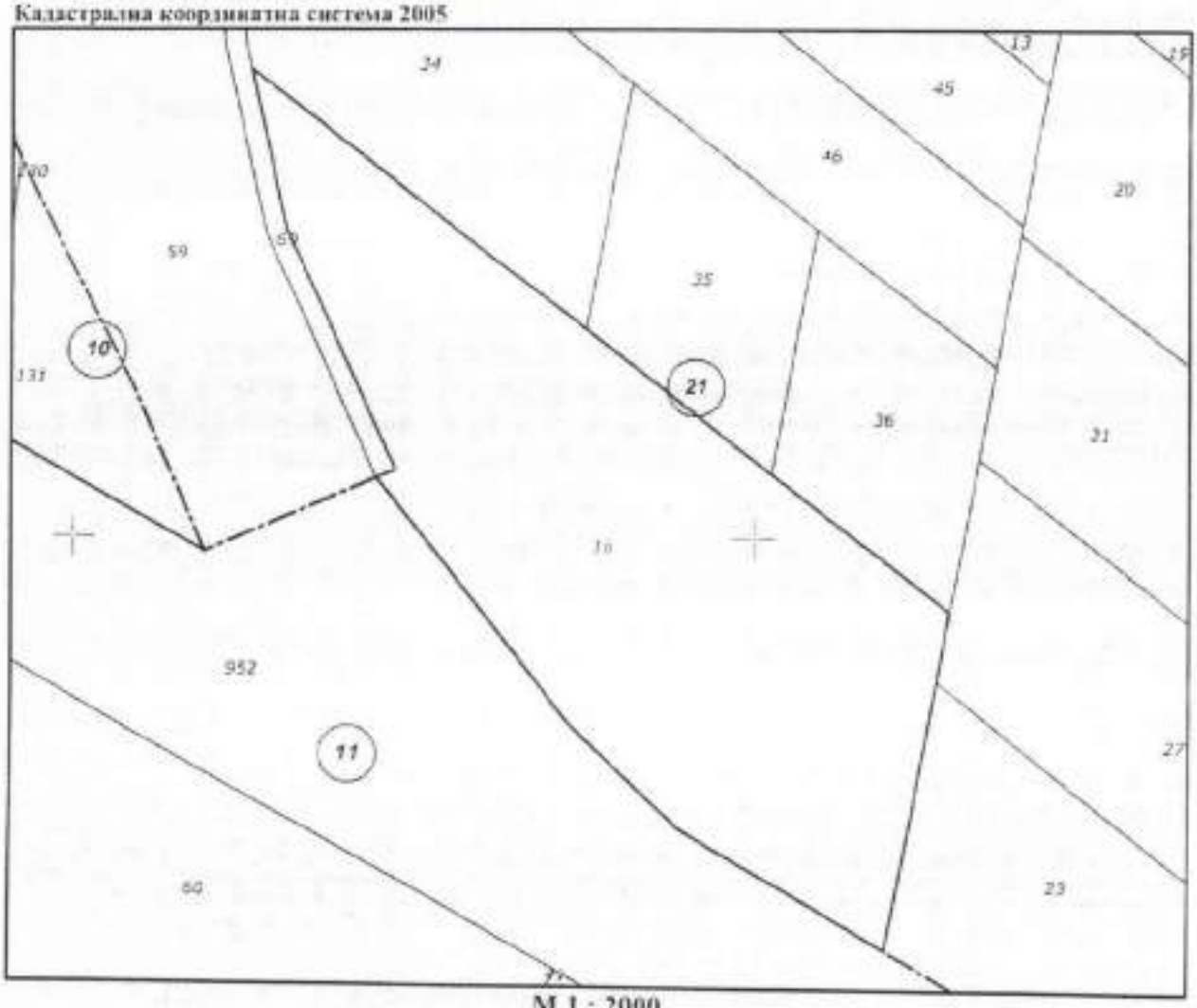
ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 06.01.2025 Подпис:

Скица №15-23171-06.01.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-5369-06.01.2025 г.
Код за достъп: 1711687dad83

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 48 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **48773.11.952, 27471.21.36, 27471.21.35, 27471.21.27, 27471.21.23, 27471.21.34, 27471.21.69, 27471.21.59**

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 78, том 6, рег. 1570, дело 575 от 19.05.2011г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скица №15-23171-06.01.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-5369-06.01.2025 г.
Код за достъп: 1711687dad83

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 06.01.2025 Подпис

Agency
Geodesy and Cadastre Agency

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО0000013/06.01.2025

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 №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/БИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. ЕНЕВО, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
нива/Нивн	27471.21.16	Категория III	20348.00	2692.04
			20348.00	2692.04

2692.04 (две хиляди шестстотин деветдесет и два лева 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/БИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	

Няма непогасена 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 след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрацията по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещни права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични вземания(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се изд 0013/06.01.2025
За да послужи пре

Орган по приходи:

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан
Б
Тел.моб:

гр. Шумен
ул. "

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.15.5, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, М. МАШАТЛЪК, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 4, НТП НИВА, ПЛОЩ 18093КВ.М.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, ПИ 52009.15.5

СОБСТВЕНИК

РАДОСЛАВ ИТЕВ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ: ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

До възложителя

ДОКЛАД

ПО

Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВЕН ОТ:

Стефан ънков

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*цел на оценяването : Оценката има за цел да даде Пазарна стойност (ПС)

*Обекти на оценяване: недвижима собственост в обл.Шумен, общ.Нови Пазар, гр.Нови Пазар, ПИ 52009.15.5.

*Дефиниране на основен стандарт: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

*Информационни източници: За нуждите на настоящата оценка използваме, данни събрани от имотен регистър, каталози и периодични издания.

*Оценка на активите: Изборът на методи за оценката на имотите се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазара - предлагането в региона. Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни индивидуализирани имоти се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти могат да бъдат закупени или продадени в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на нормални стойности!

*Препоръка: Има достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност, с които може да бъде направена замяна в страната. Същите са годни за ползване по предназначение и биха могли да послужат за аналози.

11.02.2025г.

Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)

Камерата на независимите оценители в С...
Оценителска правоспособност
Земеделски земи и трайки насаждения
Регистрация № 010100517 от 30.10.2017 год.
Стефан Симеонов Бънков

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО.ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА;

IV.РЕЗУЛТАТ;

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

VIII. ДАННИ;

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ – Таблици и анализи.

РЕЗЮМЕ

1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 52009.15.5, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, м. МАШАТЛЪК, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 18093кв.м.

2.Потребител на оценката:

Община Нови Пазар

I.ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

Настоящата е възложена от Георги Георгиев - кмет на Община Нови Пазар.

Недвижимото имущество е собственост на Радослав Митев.

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител: Стефан Бънков.

1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на недвижим имот – земеделска земя.

1.5. Стандарт на стойността

Като стандарт на стойността се възприема термина "Пазарна стойност". Съгласно " Речник на основните термини в бизнесоценяването" към "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" / ДВ, бр. 57/2002г и следващи./ и БСО, Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи да послужи на Възложителя за актуване и бъдещи сделки с оглед за евентуална бъдеща покупко-продажба или замяна на обособени части или в цялост на имота.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 11.02.2025год.

Дата на издаване на доклада 11.02.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 11.08.2025год.

1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца, с цел възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителя.

II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ.

1. Относно правния статут и характеристика на обекта.
От различните документи и представената информация се установи, че имотът е актуван като собственост на Радослав Митев с Нотариален акт №119, том V, рег.№1314, дело №4391/12.12.1997г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в землището на град Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен. Към датата на оценка предназначението на територията и статута на имота са променени с цел разширяване на гробищния парк на град Нови Пазар. За целите на настоящата оценка и съобразявайки се с разпоредбата на чл. 22, ал. 5 и ал. 8 от Закона за общинската собственост е прието, че имотът представлява земеделска земя IV категория с НТП Нива. Поземлен имот с идентификатор 51233.93.145 е с правоъгълна форма и е с излаз на два пътя.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

Имотът, обект на настоящата оценка, е поземлен имот, който представлява:

* Поземлен имот с идентификатор 52009.15.5, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, м. МАШАТЛЪК, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 18093кв.м.

2.Общи данни:

Имотът се намира в землището на град Нови Пазар, общ.Нови Пазар, област Шумен. Имотът има излаз на два пътя.

3.Състояние:

*Много добро състояние на имота. Теренът е равен. Имотът е обработваем.

*Необходимост от поддържане на имота.

Легитимност:

Имотът е описан като собственост на физическо лице.

Констатирано:

Настоящият имот се намира в селскостопански район. В пряка близост до асфалтови пътища и селища. Наличен е изход от имота.

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции.

В най-общ план индикациите за ПС, а в последствие и на ликвидната стойност на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА РАЗХОДИТЕ

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

Метод на разходите :

Същност на метода : същността на метода произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани.

Силни страни на метода : Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.

Негативи на метода : Резултатите, получени в следствие на използването на метода за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като пазара е специфичен.

Методът на разходите е нецелесъобразно да бъде използван като един от методите на оценка.

Метод на приходите :

Основава са на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.

Силни страни на метода : От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в който се очаква флуктуация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.

Слаби страни на метода : Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.

Методът в конкретния случай е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка е с потенциал за генериране на доход от отдаване под наем/аренда като обработваема земеделска земя. Методът е включен във формирането на ПС с тежест 70%.

Пазарен /сравнителен / метод :

Същност на метода : Основава са на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имоти при конкретни пазарни сделки или оферти. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни или офертни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваният обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на Имотен регистър.

Силни страни на метода : Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия при които те са извършени.

Слаби страни на метода : методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарният сегмент в област Шумен се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели, земеделски земи и други. На пазарния сегмент в общ.Нови пазар съществува ограничена пазарна информация за предложения и за сключени сделки. По тази причина методът е включен във формирането на ПС с тежест 30%.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния имот;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и корестпондиращите им капиталови характеристики.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

46 540,00лева

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.15.5, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, М. МАШАТЛЪК, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 4, НТП НИВА, ПЛОЩ 18093КВ.М.	46 540,00лв
ОБЩО	46 540,00лв

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка изготвих след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*ИЗВОДИ: Имотът може да бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **46 540,00лева**

Оценка на оценяваните активи е към месец февруари 2025г.

Независим оценител:

(Стефан Бъчков)



VI. ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не е установено нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като частна.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.
7. Заключенията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност, както да го обезценява при незавършена продажба.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан Бънков от гр.Шумен у:

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от ГПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

11.02.2025г.

VIII. ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Стефан Бънков, независим оценител на търговски предприятия и вземания, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции.

-Сертификати на КНЮБ приложени копия:

*810100517/30.10.2017г.;

*500100809/01.02.2018г.;

*100102440/24.06.2019г.;

*300100965/24.11.2023г.;

*600100081/06.12.2024г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител:.....



(Стефан Бънков)

I. Резюме на оценката

Възложител	✓	Георги 'еоргиев - кмет на Община Нови Пазар
Изпълнител	✓	Стефан в Бънков
Собственик	✓	Радослав Пенев Митев

Дата на оценка ✓ 11.фев.25

ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 52009.15.5, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, гр.Нови Пазар, м. МАШАТЛЪК, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 18093кв.м.

Собственик	✓	Радослав Митев
Документ за собственост	✓	Нотариален акт №119, том V, рег.№1314, дело №4391/12.12.1997г.
Площ на терена	✓	18 093,00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	€ 25 740
Метод на поземлената рента	€ 22 960

Заключение за стойността

Show

Предложение за пазарна стойност (Euro)	€ 23 794
Предложение за пазарна стойност (лв.)	46 540 лв
Стойност на кв.м	1.315 €/дка

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.olx.bg/d/nedvizhimi-imoti/zemya/zemedelska-zemya/novi-pazar/prodava-nivya-5-dka-v-zemlishteto-na-g-novi-pazar-na-glaven-pat-ID9CKyd.html	https://www.alo.bg/prodava-nivya-5-dka-v-zemlishteto-na-g-novi-pazar-na-glaven-pat-969322	https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=443471
01	Площ на имота	18 093 кв.м	6 567 кв.м	8 000 кв.м	6 000 кв.м
02	Продажна цена	?	9 065 €	14 316 €	7 670 €
03	Продажна цена	?	1,38 €/кв.м	1,79 €/кв.м	1,28 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Начин на продажба	-	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-15%	-0 €/кв.м	-15%	-0 €/кв.м	-15%	-0 €/кв.м
06	Трайно предназначение	Земеделска земя	Земеделска земя		Земеделска земя		Земеделска земя	
07	Категория	4	4		4		3	
08	Корекция						-2%	0 €/кв.м
09	Транспортна достъпност	Отлична	Много добра		Отлична		Много добра	
10	Корекция		10%	0 €/кв.м			10%	0 €/кв.м
11	Форма на имота	Правоъгълна	Правоъгълна		Правоъгълна		Неправилна	
12	Корекция						5%	0 €/кв.м
13	Местоположение	гр.Нови Пазар	гр.Нови Пазар, общ.Н.Пазар		гр.Нови Пазар, общ.Н.Пазар		с.Стан, общ.Нови Пазар	
14	Корекция	общ.Н.Пазар					2%	0 €/кв.м
15	Големина на парцела	18 093 кв.м	6 567 кв.м		8 000 кв.м		6 000 кв.м	
16	Корекция		4%	0 €/кв.м	3%	0 €/кв.м	4%	0 €/кв.м
17	НТП	Нива	Нива		Нива		Нива	
18	Корекция							
19	Състояние на имота	Мн.добро	Много добро		Много добро		Много добро	
20	Корекция							
21	Приравнена цена	1,4 €/кв.м	1,4 €/кв.м		1,6 €/кв.м		1,3 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ **25 740 €**
- ✓ **50 340 лв**
- ✓ 1,4 €/кв.м

Round 1	Degree of round
Round 1	Degree of round

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

№	Идентификатор	Землище	Катег.	Площ на имота (дка)	Рента за района (лв./дка)	Норма на възвращ. вамост (%)	Ръст (%)	Наст.ст-ст на рентата	Пазарна стойност /закръглена/ (лв.)	Пазарна стойност /закръглена/ (евро)
1	52009.15.5	гр.Нови Пазар	4	18,093 дка	67,00 лв/дка	4,80%	2,10%	2 481,48 лв.	44 900,00 лв.	22 960,00 €

*Стойностите са изчислени на база данни от НСИ

ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:







КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

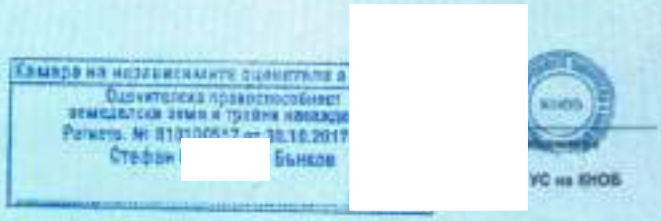
Рег. № 810100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 ноември 1983 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Приложение решение № 7 от 23 септември 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.



[redacted]

УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

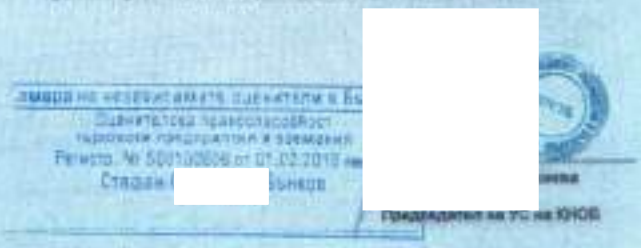
Рег. № 500100809 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 ноември 1983 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Приложение решение № 15 от 22 декември 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.



[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100103449 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 ноември 1983 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Приложение решение № 120 от 06 юни 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.



[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100695 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 ноември 1983 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Приложение решение № 136 от 15 ноември 2023 год. на Управителния съвет на КНОБ.



[redacted]

Председ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 000100081 от 06 декември 2024 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

[redacted]

ЗА ОЦЕНКА
Финансови активи и финансови институции

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 227 от 29.11.2024 г. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Финансови активи и финансови институции
Рег.№ 000100081 от 06.12.2024 год.
Стефан [redacted] Бънков

[redacted]

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан [redacted] Бънков
Тел.моб: [redacted]

гр. Шумен
ул. "[redacted]

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 27471.21.16, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, С.ЕНЕВО, М. "ЕСКИ ДЕРЕРАСЪ", ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 3, НТП НИВА, ПЛОЩ 20348КВ.М.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, С.ЕНЕВО, ПИ 27471.21.16

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ: ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

СТЕФАН [redacted]
БЪНКОВ
Лицензиран
експерт оценител

До възложителя

ДОКЛАД

ПО

Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВЕН ОТ:
Стефан Бъков

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*цел на оценяването : Оценката има за цел да даде Пазарна стойност (ПС)

*Обекти на оценяване: недвижима собственост в обл.Шумен, общ.Нови Пазар, с.Енево, ПИ 27471.21.16.

*Дефиниране на основен стандарт: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

*Информационни източници: За нуждите на настоящата оценка използваме, данни събрани от имотен регистър, каталози и периодични издания.

*Оценка на активите: Изборът на методи за оценката на имотите се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазара - предлагането в региона. Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни индивидуализирани имоти се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти могат да бъдат закупени или продадени в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на нормални стойности!

*Препоръка: Има достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност, с които може да бъде направена замяна в страната. Същите са годни за ползване по предназначение и биха могли да послужат за аналози.

11.02.2025г.

Независим оценител:.....

Камара на независимите оценители в България
Професионална организация
Регистр. №
Стеф... Бъков

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО.ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА;

IV.РЕЗУЛТАТ;

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

VIII. ДАННИ;

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ – Таблици и анализи.

РЕЗЮМЕ

1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 27471.21.16, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, с.Енево, м. "ЕСКИ ДЕРЕРАСЪ", вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 20348кв.м.

2.Потребител на оценката:

Община Нови Пазар

I.ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

Настоящата е възложена от Георги Георгиев - кмет на Община Нови Пазар.

Недвижимото имущество е собственост на Община Нови Пазар.

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител: Стефан Бънков.

1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на недвижим имот – земеделска земя.

1.5. Стандарт на стойността

Като стандарт на стойността се възприема термина "Пазарна стойност". Съгласно " Речник на основните термини в бизнесоценяването" към "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" / ДВ, бр. 57/2002г и следващи./ и БСО, Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи да послужи на Възложителя за актуване и бъдещи сделки с оглед за евентуална бъдеща покупко-продажба или замяна на обособени части или в цялост на имота.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 11.02.2025год.

Дата на издаване на доклада 11.02.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 11.08.2025год.

1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца, с цел възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителя.

II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ.

1. Относно правния статут и характеристика на обекта.
От различните документи и представената информация се установи, че имотът е актуван като собственост на Община Нови Пазар с Акт №3308/09.01.2025г. за поправка на акт за частна общинска собственост №1488/15.11.2011г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в землището на село Енево, общ.Нови Пазар, обл.Шумен. Имотът представлява земеделска земя III категория с НТП Нива. Поземлен имот с идентификатор 27471.21.16 е с неправилна форма и е с излаз на един път.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

Имотът, обект на настоящата оценка, е поземлен имот, който представлява:

* Поземлен имот с идентификатор 27471.21.16, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, с.Енево, м. "ЕСКИ ДЕРЕРАСЪ", вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 20348кв.м.

2.Общи данни:

Имотът се намира в землището на село Енево, общ.Нови Пазар, област Шумен. Имотът има излаз на селскостопански път.

3.Състояние:

*Много добро състояние на имота. Теренът е равен. Имотът е обработваем.
*Необходимост от поддържане на имота.

Легитимност:
Имотът е описан като общинска собственост.

Констатирано:

Настоящият имот се намира в селскостопански район. В пряка близост до селскостопански пътища и селища. Наличен е изход от имота.

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции.
В най-общ план индикациите за ПС, а в последствие и на ликвидната стойност на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА РАЗХОДИТЕ

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

Метод на разходите :

Същност на метода : същността на метода произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани.
Силни страни на метода : Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.
Негативи на метода : Резултатите, получени в следствие на използването на метода за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като пазара е специфичен.
Методът на разходите е нецелесъобразно да бъде използван като един от методите на оценка.

Метод на приходите :

Основава са на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.
Силни страни на метода : От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в който се очаква флуктуация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.
Слаби страни на метода : Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.
Методът в конкретния случай е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка е с потенциал за генериране на доход от отдаване под наем/аренда като обработваема земеделска земя.
Методът е включен във формирането на ПС с тежест 70%.

Пазарен /сравнителен / метод :

Същност на метода : Основава са на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имоти при конкретни пазарни сделки или оферти. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на

близки по време покупателни или офертни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваният обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на Имотен регистър.

Силни страни на метода : Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия при които те са извършени.

Слаби страни на метода : методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарният сегмент в област Шумен се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели, земеделски земи и други. На пазарния сегмент в общ.Нови пазар съществува ограничена пазарна информация за предложения и за сключени сделки. По тази причина методът е включен във формирането на ПС с тежест 30%.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния имот;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

51 270,00лева

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 27471.21.16, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, С.ЕНЕВО, М. "ЕСКИ ДЕРЕРАСЪ", ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 3, НТП НИВА, ПЛОЩ 20348КВ.М.	51 270,00лв
ОБЩО	51 270,00лв

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка изготвих след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*ИЗВОДИ: Имотът може да бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **51 270,00лева**

Оценка на оценяваните активи е към месец февруари 2025г.

Независим оценител:.....г.

(Стефан Бънков)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти и трайни насаждения
Регистр. № 0101/0577 от 30.10.2017 год.
Стефан Бънков

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не е установено нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като общинска /частна/.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.
7. Заключенията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност, както да го обезценява при незавършена продажба.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан Бънков от гр.Шумен ул."

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от НПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

11.02.2025г.

VIII. ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Стефан Бънков, независим оценител на търговски предприятия и вземания, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции.

-Сертификати на КНОБ приложени копия:

*810100517/30.10.2017г.;

*500100809/01.02.2018г.;

*100102440/24.06.2019г.;

*300100965/24.11.2023г.;

*600100081/06.12.2024г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № [illegible]
Стефан [illegible] 2017 год.

I. Резюме на оценката

Възложител	✓	**Георги Георгиев - кмет на Община Нови Пазар**
Изпълнител	✓	**Стефан Бънков**
Собственик	✓	**Община Нови Пазар**

Дата на оценка ✓ 11.фев.25

ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 27471.21.16, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, с.Енево, м. "ЕСКИ ДЕРЕРАСЪ", вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 20348кв.м.

Собственик	✓	Община Нови Пазар
Документ за собственост	✓	Акт №3308/09.01.2025г. за поправка на акт за частна общинска собственост №1488/15.11.2011г.
Площ на терена	✓	20 348.00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	€ 24 830
Метод на поземлената рента	€ 26 810

Заключение за стойността

Show

Предложение за пазарна стойност (Euro)	**€ 26 216**
Предложение за пазарна стойност (лв.)	**51 270 лв**
Стойност на кв.м	1 288 €/дка

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.ulo.bg/prodava-zemedelski-zemi-6175596	https://bazar.bg/obiava-45965743/prodava-zemedelska-zemya	https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=443471
01	Площ на имота	20 348 кв.м	32 000 кв.м	16 045 кв.м	6 000 кв.м
02	Продажна цена	?	64 000 €	25 700 €	7 670 €
03	Продажна цена	?	2,00 €/кв.м	1,60 €/кв.м	1,28 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Начин на продажба	-	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-15%	-0 €/кв.м	-15%	-0 €/кв.м	-15%	-0 €/кв.м
06	Трайно предназначение	Земеделска земя	Земеделска земя		Земеделска земя		Земеделска земя	
07	Категория	3	3		3		3	
08	Корекция							
09	Транспортна достъпност	Добра	Много добра		Много добра		Много добра	
10	Корекция		-10%	-0 €/кв.м	-10%	-0 €/кв.м	-10%	-0 €/кв.м
11	Форма на имота	Неправилна	Три имота - неправилн		Правоъгълна		Неправилна	
12	Корекция				-5%	-0 €/кв.м		
13	Местоположение	с.Енево общ.Н.Пазар	с.Енево, общ.Нови Пазар		с.Енево, общ.Нови Пазар		с.Стан, общ.Нови Пазар	
14	Корекция							
15	Големина на парцела	20 348 кв.м	32 000 кв.м		16 045 кв.м		6 000 кв.м	
16	Корекция		-2%	-0 €/кв.м	2%	0 €/кв.м	6%	0 €/кв.м
17	НТП	Нива	Нива		Нива		Нива	
18	Корекция							
19	Състояние на имота	Мн.добро	Много добро		Много добро		Много добро	
20	Корекция							
21	Приравнена цена	1,2 €/кв.м	1,5 €/кв.м		1,2 €/кв.м		1,0 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ **24 830 €**
- ✓ **48 560 лв**
- ✓ 1,2 €/кв.м

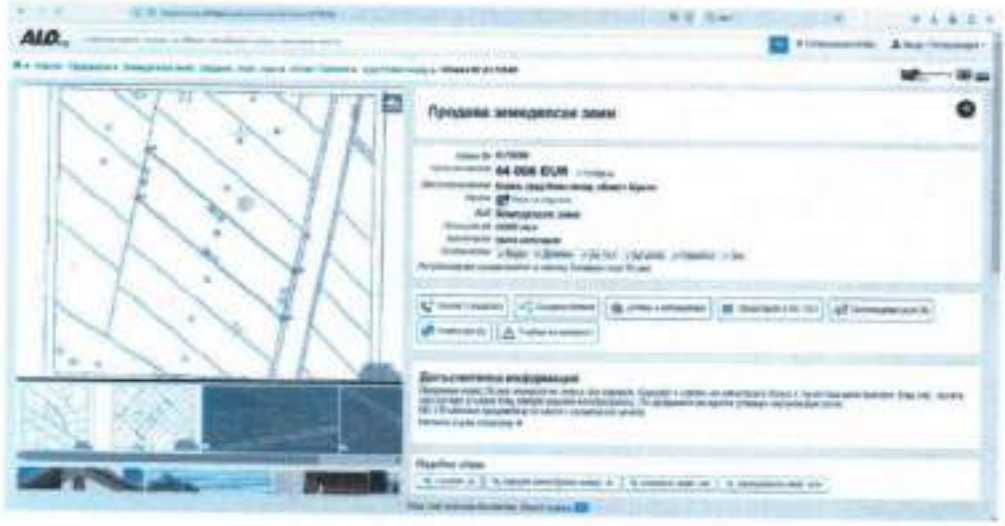
Round 1	Degree of round
Round 1	Degree of round

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

№	Идентификатор	Землище	Катег.	Площ на имота (дка)	Рента за района (лв./дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Наст.ст-ст на рентата	Пазарна стойност /закръглена/ (лв.)	Пазарна стойност /закръглена/ (евро)
1	27471.21.16	с.Енево	3	20,348 дка	67,00 лв/дка	4,70%	2,10%	2 576,92 лв.	52 440,00 лв	26 810,00 €

*Стойностите са изчислени на база данни от НСИ

ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:







КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 януари 1951 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 1 от 31 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100809 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН [redacted] ЬНКОВ

роден на 20 януари 1951 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 10 от 22 декември 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102448 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 януари 1951 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 129 от 05 юни 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100965 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 20 януари 1951 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 138 от 18 ноември 2023 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № [redacted] 24.11.2023 г.
Стефан [redacted] Бънков

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 600100081 от 06 декември 2024 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

[redacted]

ЗА ОЦЕНКА
Финансови активи и финансови институции

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 421 от 29.11.2024 г. на Управителния съвет на КНОБ

[redacted]