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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359+ 0537 /2 3466
Факс: + 359 + 0537 /2 40 10
Факс:+359+0537/95530
Зам кмет :
телефон +359 + 0537 /2 22 66
+359 + 0537 /2 22 45

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 08-00-84
16.06 2025 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-153
16.06 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 продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в общ. Нови пазар, с. Стан, представляващ поземлен имот с идентификатор 68744.23.184 по КККР на с. Стан,

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

В общинска администрация постъпи Заявление с вх. № БЛ-94/24.02.2025 год. от Мирослав Василев, с п.а. с. Стан, общ. Нови пазар, обл. Шумен, ул. „ „ с което изразява желанието си да закупи поземлен имот с идентификатор 68744.23.184.

Община Нови пазар е собственик на горецитирания имот – поземлен имот с идентификатор 68744.23.184, по КККР на с. Стан, вид територия „Земеделска", с начин на трайно ползване „Лозе", с площ от 666 кв.м. (шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), при граници 68744.23.338, 68744.23.185, 68744.23.13, 68744.23.183, за който е съставен А(ч)ОС №3335/08.05.2025 год.

Към настоящия момент гореописания имот не е отдаден под наем.

Извършването на разпоредителна сделка би могло да се осъществи след приемане на решение от Общински съвет за това, чрез търг или конкурс. Съгласно чл. 35, ал. 1, от ЗОС, продажбата на имоти и вещи частна общинска собственост, след решение на Общински съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

В настоящото предложение предлагам да бъде обсъден начина за разпореждане с имота чрез провеждане на процедура по реда на глава V от Наредба за общинската собственост – публичен търг с явно наддаване.

Възложената и изготвена експертна оценка, чиято цел е да определи пазарната стойност на правото на собственост, е със заключение, че

1 007 лв. (хиляда и седем лева), без ДДС е пазарната стойност, която би могла да се използва като стойност за бъдеща продажба на имота.

Данъчната оценка на 666 кв.м. (шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), съставляващи ПИ 68744.23.184 по КККР на с. Стан е определена на 188,81 лв. (сто осемдесет и осем лева и осемдесет и една стотинки), видно от Удостоверение за данъчна оценка № ДО000244/06.03.2025 год.

В Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Нови пазар за 2025 год., приета с Решение №204-18/30.01.2025 год. на Общински съвет Нови пазар, в частта на имотите, определени за продажба (раздел IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на вещни права"*, буква Б – *„Имоти, които общината има намерение да продаде"*, точка 8 *„Земеделска земя – лозя, представляващи имоти по §4 от ЗСПЗЗ и с решение на ПК, (описани в Приложение 6), при постъпване на заявление от потенциален купувач"*, поземлен имот с идентификатор 68744.23.184 по КККР на с. Стан следва да се добави.

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да обсъди възможността за продажба на недвижимия имот и приеме следното

РЕШЕНИЕ:

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

РЕШИ:

1. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Нови пазар за 2025 год., приета с Решение №204-18/30.01.2025 год. на Общински съвет Нови пазар, в частта на имотите, определени за продажба (раздел IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на вещни права"*, буква Б – *„Имоти, които общината има намерение да продаде"*, точка 8 *„Земеделска земя – лозя, представляващи имоти по §4 от ЗСПЗЗ и с решение на ПК, (описани в Приложение 6), при постъпване на заявление от потенциален купувач"* със следния имот:

поземлен имот с идентификатор 68744.23.184 по КККР на с. Стан с площ от *666 кв.м.*, територия: *земеделска*, НТП: *Лозе*, при граници: 68744.23.338, 68744.23.185, 68744.23.13, 68744.23.183, А(ч)ОС №3335/06.03.2025 год.

2. Дава съгласие да се извърши продажба на имота, описан в т.1, по реда на глава V от Наредбата за общинската собственост – провеждане на публичен търг с явно наддаване.

3. Одобрява начална тръжна цена на поземлен имот с идентификатор 68744.23.184 по КККР на с. Стан, в размер на 1 007 лв. (хиляда и седем лева), без ДДС.

4. Възлага на кмета на Община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имота, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал: *Борислав Георгиев, Заместник-кмет на Община Нови пазар*

Съгласувал: *урб. Петранка Валентинова, Началник отдел „ПООС и ОП"*

Проверил: *Йордан Миленов, Главен юрисконсулт*

Изготвил: *инж. Диан Георгиев, инспектор „Общинска собственост"*

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 239-730
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 737 от 12-03-2025 г.
Акт № 30 том 3 дело № 414 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

АКТ № 3335

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3335
Досие 3335

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.03.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС и Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ (чл.27 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на правото на собственост за земеразделяне №33/29.06.1992 год., издадено от ОСЗГ - Нови пазар
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в земеделска територия с НТП "Лозе" с площ 666 /шестстотин шестдесет и шест / кв.м. Категория на земята: 3
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. СТАН, поземлен имот с идентификатор 68744.23.184 по КК и КР с. СТАН, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-869/29.03.2018г. на ИД на АГКК Номер по КВС: 023184
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	68744.23.338, 68744.23.185, 68744.23.13, 68744.23.183
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	188.81 лв/сто осемдесет и осем лева и осемдесет и една 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: Диан Георгиев Инспектор "Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-375300-06.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **68744.23.184**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Стан**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, одобрени със **Заповед №РД-18-869/29.03.2018 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: **"..."**

Площ: **666 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

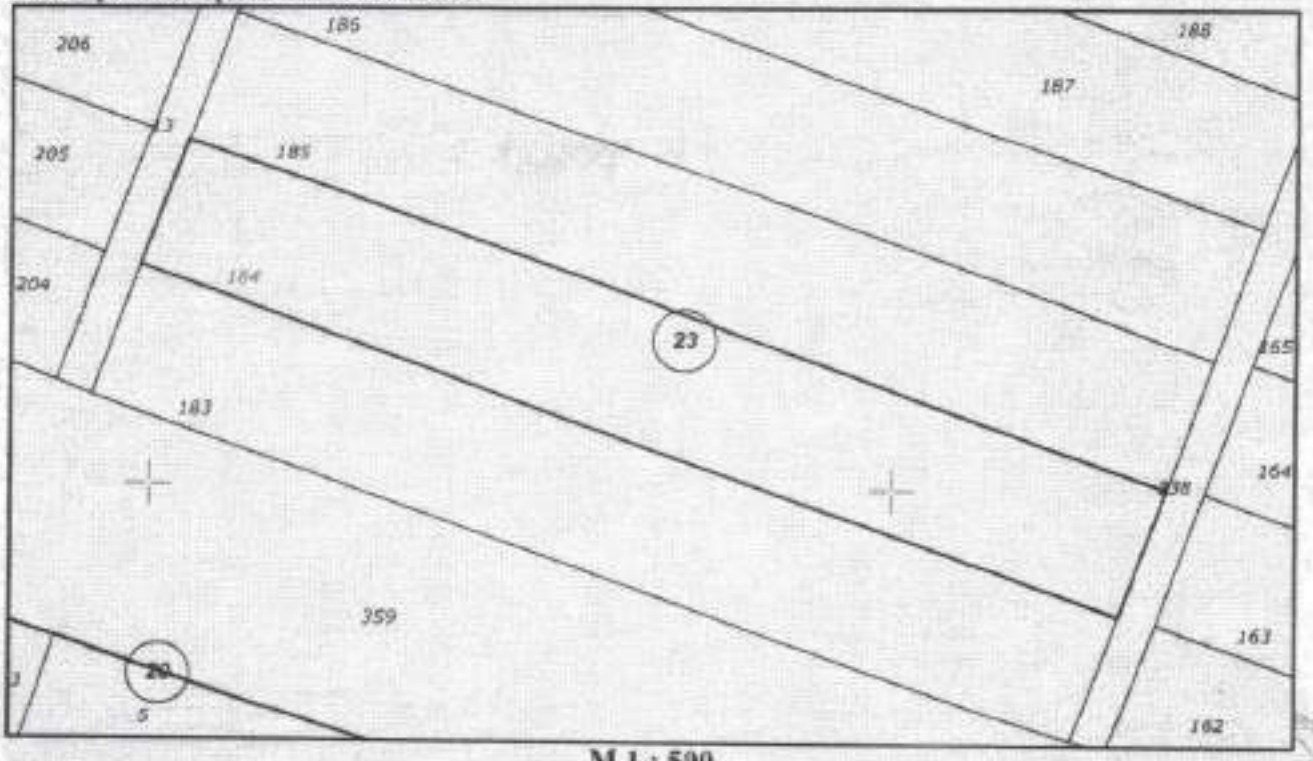
Начин на трайно ползване: **Лозе**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **023184**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **68744.23.338, 68744.23.185, 68744.23.13, 68744.23.183**

Скица №15-375300-06.03.2025 г., издадена въз основа на Заявление №01-181332-06.03.2025 г.
Код за достъп: e3052908 1d77

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 06.03.2025 Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНСКА

площ 666 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ (чл.27 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне № 33 от 29.06.1992г., издаден от ОСЗГ -НОВИ ПАЗАР

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Ивайло Иванов

Дата: 06.03.2025 Подпис:

Скица №15-375300-06.03.2025 г.
издадена въз основа на
Заявление №01-181332-06.03.2025 г.
Код за достъп: e3f529081d77

CN=eng. Milen Dimitrov
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
06.03.2025 11:57:52

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: Д0000244/06.03.2025

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/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

с. СТАН, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
Ливе/Трайни насаждения	68744.23.184	Категория III	666.00	188.81
			666.00	188.81

188.81 (сто осемдесет и осем лева и осемдесет и една стотинки)

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

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	000931575

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

Данъчната оценка важи до края на текущата година, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрация 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 задължения(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по [redacted]0244/06.03.2025
За да послужи пред: [redacted]

Орган по приходите [redacted]

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

За

поземлен имот 68744.23.184 по КК на с. Стан, община Нови пазар, област Шумен, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон [redacted] Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г.

Дата: 12.06.2025 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на правото на собственост за поземлен имот в земеделска територия, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване / БСО /. Определената пазарна стойност ще бъде използвана за замяна, продажба на поземления имот или за други нужди на собственика на имота.

Възложител на оценката: Обшина Нови пазар.

Изпълнител: Инж. Симеон (Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България / КНОБ /, ЕИК 180050646, ел.адрес – kucarovss@abv.bg.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект и предмет на оценката

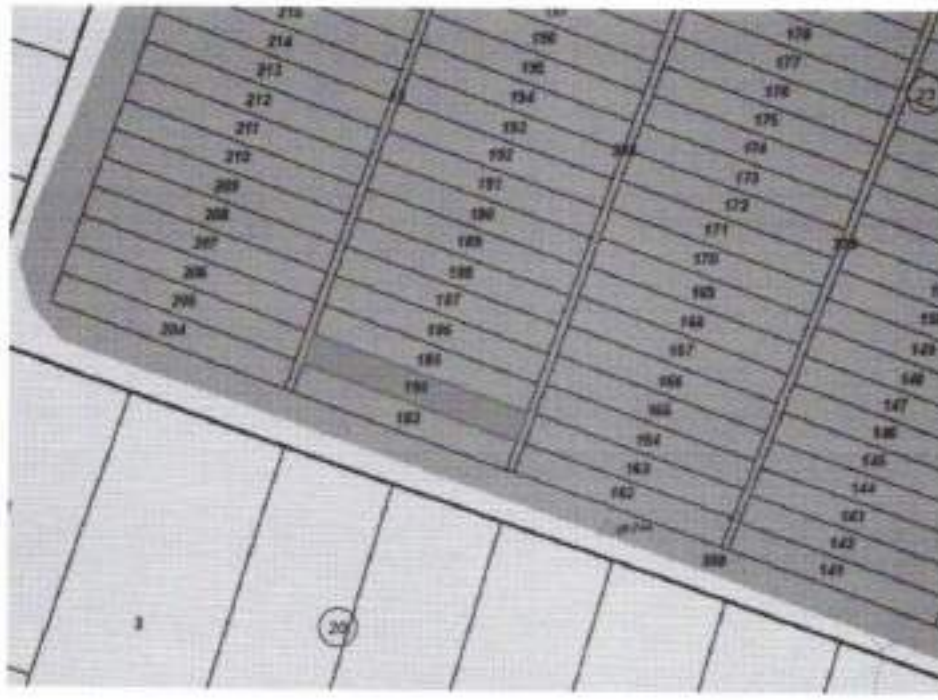
Предмет и обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на собственост за следния имот: ПИ 68744.23.184 област Шумен, община Нови пазар, с. Стан, м. ..., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 666 кв. м, стар номер 023184, Брой върхове: 4 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-869/29.03.2018 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК Съседи: 68744.23.13, 68744.23.183, 68744.23.185, 68744.23.338=

За имота са представени следните документи:

- АОС № 3335 от 06.03.2025 г.;
- Скица на имота, издадена от АГКК.

Имотът е разположен северно от с. Стан, с достъп по път без трайна настилка. По начин на трайно ползване имотът е лозе, трета категория при неполивни условия. В имота няма годно трайно насаждение.

Местоположение на имота:



Оценката се изготвя в съответствие с изискванията на Закон за независимите оценители в България, Български стандарти за оценяване, /БСО/, в сила от 01.06.2018 г. и други законови актове.

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 пазарните сравнеия (аналози) и приходен (инвестиционен) подход - Метод на капитализация на бъдещи доходи / Метод на поземлената рента/.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност** - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., и недвижими имоти - сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издадени от Камарата на независимите оценители в България / КНОБ /.

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, земеделска земя с НТП – лозе, трета категория при неполивни условия, в добро състояние.

⇒ 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 / сравнения /.

⇒ Приходен подход.

⇒ Метод на оценка на капитализация на бъдещи доходи.

Методът на посредственото сравнение /пазарните сравнения - 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.

Проучването на публично достъпни източници – Агенция по вписванията, специализирани сайтове за продажба на земеделска земя - https://www.zemi.bg/adv-search.php и други показва, че няма достатъчно данни за продажни цени на подобни имоти, поради което тези източници не могат да бъдат ползвани в тази оценка.

За пазарни аналози са използвани продажни цени на подобни имоти през 2023 г., взети от публично достъпни източници – Интернет – IMOT.BG, Агенция по вписванията – имотен регистър, данни от Община Нови пазар, агенции за недвижими имоти и други.

На използваните три аналога за продажба са направени корекции за търсене и предлагане, местоположение, предназначение, застроеност, площ и други фактори. При определяне на пазарна стойност на имота

вземам предвид обстоятелствата, че обезщетението не може да надхвърли по стойност пазарната стойност на земята.

Данни от НСИ за 2023 г. / данните за 2024 г. към момента не са публикувани/:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Национален статистически институт

Териториално статистическо бюро – Североизток
Отдел „Статистически изследвания - Шумен"

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2023 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Шумен през 2023 година

През 2023 г. средната цена на сделките с ниви достига 1 271 лв. за един декар, което е ръст от 7.3% спрямо 2022 година (виж табл. 1).

Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята в област Шумен през периода 2015 - 2023 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	712	704	820	1 101	944	1 053	1 018	1 185	1 271
овощни насаждения	196	334	#	#	#	#	#	#	#
лозя	500	150	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	669	150	205	-	678	-	-	550	..

„#" - прекъснат динамичен ред.
„.." - конфиденциални данни.
„-" - няма случай.

През 2023 г. средната цена на един декар ниви в област Шумен е с 20.9% по-ниска от средната цена на един декар ниви в страната - 1 607 лева.

През 2023 г. най-висока е цената на сделките с ниви в общините Шумен – 1 706 лв. на декар, Каспичан – 1 613 лв. на декар и Нови пазар – 1 291 лв. на декар. В останалите общини средната цена на нивите не надвишава средното за областта равнище.

Видно от тези данни средната продажна цена на ниви в населените места в община Нови пазар е 1291 лв/дка. Тази цена е реализирана през

2023 г. като средна за всички отчетени данни от НСИ по площи и категории.

Приложението на метода е отразено в Таблица № 1.

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	Категория	площ дка	Пазарна стойност лв
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ПИ	68744.23.184	зем.територия	лозе	3	0,666	1032

Инвестиционен подход - метод на капитализация на бъдещи доходи).

Същност на метода – основава се на разбирането, че капиталната стойност на имота е в пряка връзка със способността му да генерира доходи. Приходите от имота се получават в резултат на наемни отношения – съответно доход от наем.

Максималният наем, който може да се получи при даден набор от конкретни наемни условия при наличието на наемател и наемодател с нужната готовност, еднакво аргументирани към сделката при липса на обвързаност помежду им и в условията на неограничен пазар.

Разходите при наемните отношения и арендата произтичат от разходи за управление, поддръжка на имота, застраховки, рискове от прекратяване на договорните отношения и други.

Нетен доход от имота – доходът от имота освободен от всякакви отчисления, свързани с необходимо присъщите разходи на собственика (наемодателя) при ползването и поддържането на имота. Нетният доход се капитализира чрез подходящ коефициент на капитализация (възвращаемост).

Стойността на имота по този метод се определя по следната формула: **CV = NI / I = 100**

Където CV – стойност на имота; NI – нетен доход; I – норма на капитализация. При проверка в публично достъпните източници установих, че има ограничени данни за пазарни наемни или рентни цени на подобни обекти.

В практиката има случаи, когато периода, през който ще се получават бъдещите парични доходи е безкрайно дълъг. Най-характерен е случаят при закупуването на поземлен имот- земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква пожизнен вечен доход. Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез разделянето на дохода от него на нормата на възвръщаемост- r, или използваната формула е:

$PV = R/r$

PV- настояща стойност на земята;

R- поземлена рента;

r- норма на възвращаемост.

Тази формула е известна като формула за определяне на вечната рента и именно тя широко се използва за определяне стойността на земеделската земя. Стойността на земята фактически представлява настоящата стойност на един безкрайно получаван доход (поземлената рента), който се капитализира.

По данни на НСИ за 2023 г.:

(Лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	46	45	49	50	55	53	59	69	69
овощни насаждения	25	25	#	#	#	#	#	#	#
лозя	11	10	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	23	11	16	7	9	9	9	10	19

„#" - прекъснат динамичен ред.

В областта най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Каолиново (85 лв./дка), а най-ниска - в община Върбица (42 лв./дка). През 2023 г. е отчетено увеличение на средната цена на рентата спрямо 2022 г. в четири от десетте общини на областта (виж табл. 3).

Таблица 3. Средни цени за наем/аренда на ниви в област Шумен по общини през периода 2015 - 2023 година

(Лв./дка)

Област / Общини	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Шумен	**46**	**45**	**49**	**50**	**55**	**53**	**59**	**69**	**69**
Велики Преслав	36	37	37	36	40	36	41	50	50
Венец	38	40	39	45	53	53	57	70	72
Върбица	33	34	31	34	36	37	40	44	42
Каолиново	53	47	58	58	67	57	67	83	85
Каспичан	48	49	51	52	55	55	59	73	71
Никола Козлево	54	53	57	60	68	61	71	83	78
Нови пазар	43	45	47	48	51	52	59	68	67
Смядово	33	29	29	31	40	34	47	56	56
Хитрино	50	56	55	57	60	59	64	69	72
Шумен	48	47	52	55	58	55	60	68	70

Видно от таблицата средната рента за 2023 г. за населените места в община Нови пазар е 67 лв/дка.

Приложението на метода е отразено в приложена таблица № 2.

№ по ред	Вид имот	Идент. №	Вид територия	НТП	площ дка	Стойност Земята по метода лв
1	2	3	4	5	6	7
1	ПИ	68744.23.184	зем.територия	лозе	0,666	982

На основа на получените резултати при прилагане на двата метода:
- Сравнителен подход – 1032 лв;
- Приходен подход – 982 лв.

При определяне на пазарната стойност на имота използвам равен дял от двата метода – по 50 %.

Пазарната стойност на имота определям в размер на:

1 007 /хиляда и седем/ лв.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, УАСГ, София.
2. Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.29018 г.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители и Български стандарти за оценяване.

Приложение – таблица № 1 и таблица № 2.

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

Независим оценител: .....

(инж. Симеон Куцаров)

ТАБЛИЦА № 1

сравнителен подход

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	Категория	площ дка	Пазарна стойност имот лв/дка	Корекция за категория и предн.	Корекция лв	Коригиран аналог лв/дка	Пазарна стойност лв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	ПИ	68744.23.184	зем.територия	лозе	3	0,666	1291	0,20	258	1549	1032

Независим оценител:

(Симеон Кушаров)

ТАБЛИЦА № 2

инвестиционен (приходен) подход - метод на поземлена рента

№ по ред	Вид имот	Идент. №	Вид територия	НТП	площ дка	Среден наем год. лв/дка	Срок	Доход средно годишно лв	Корекция за категория и предн.	Корекция за категория лв/дка	Коригиран доход лв/дка	Норма на капитал. %	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ПИ	68744.23.184	зем.територия	лозе	0,666	67,0	без срок	45	0,10	4	49	5,0	982

Независим оценител:

(Симеон Кущаров)

П 8.5-4-36-01

Обслужи гр. Нови Пазар
Регистрационен индекс и дата
ДА-94/24.02.2025
Да се изпълнение

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Михаилов Василев
Адрес
Тел за връзка ЕГН ЕИК

Г-Н КМЕТЕ

Моля да ми бъде продадено поле с идентификатор 68744.22.164 или да го заменим / отдадете под наем.

Благодаря

Дата 24.02.2025 г.

С УВАЖЕНИЕ