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 № 08-01-78
19.05 2025 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-136
19.05 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. Правенци, представляващ поземлен имот с идентификатор 58027.501.369 по КККР на с. Правенци, с построени в него сгради, бивша детска градина

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

В общинска администрация постъпи Заявление с вх. № БЛ-151/24.03.2025 год. от Ивайло Тошев, с п.а. гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, ул. , с което изразява желанието си да закупи поземлен имот с идентификатор 58027.501.369, ведно с построените в него сгради с идентификатори 58027.501.369.1 и 58027.501.369.2, бивша детска градина, за реализация на инвестиционните си намерения, които са създаване на хоспис, детски лагер или шивашки цех.

Община Нови пазар е собственик на горецитирания имот – поземлен имот с идентификатор 58027.501.369, по КККР на с. Правенци, вид територия „Урбанизирана", с начин на трайно ползване „За обект за детско заведение", с площ от 4824 кв.м, за който по регулационния план на с. Правенци е отреден УПИ I в кв.36, ведно със сгради с идентификатори 58027.501.369.1 и 58027.501.369.2 и за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС №3382/08.05.2025 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

51 400 лв. (петдесет и една хиляди и четиристотин лева), без ДДС е пазарната стойност, която би могла да се използва като стойност за бъдеща продажба на имота.

Данъчната оценка на 4824 кв.м. (четири хиляди осемстотин двадесет и четири квадратни метра), съставляващи ПИ 58027.501.369 по КККР на с. Правенци е определена на 8799,00 лв. (осем хиляди седемстотин деветдесет и девет лева), за Сграда 58027.501.369.1 – 3867,80 лв. (три хиляди осемстотин шестдесет и седем лева и осемдесет стотинки) и за Сграда 58027.501.369.2 – 1693,40 лв. (хиляда шестстотин деветдесет и три лева и четиридесет стотинки), видно от Удостоверение за данъчна оценка № ДО000503/05.05.2025 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 1 *„Общински сгради с дворни места (Приложение №8)"*, поземлен имот с идентификатор 58027.501.369 по КККР на с. Правенци 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 1 *„Общински сгради с дворни места (Приложение №8)"* *със следния имот:*

поземлен имот с идентификатор 58027.501.369 по КККР на с. Правенци с площ от *4824 кв.м.*, територия: *урбанизирана*, НТП: *За обект за детско заведение*, ведно с построените в него сгради както следва: Сграда 58027.501.369.1 и 58027.501.369.2, А(ч)ОС №3382/08.05.2025 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 58027.501.369 по КККР на с. Правенци, ведно със сгради 58027.501.369.1 и 58027.501.369.2 в размер на 51 400 лв. (петдесет и една хиляди и четиристотин 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 ДВР 1383
Служба по вписванията: 09-05-2025
Вх. Рег. № 1391 от 2025 г.
Акт № 71 том 5 дело № 752/25 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/име и фамилия/

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА • НОВИ ПАЗАР • Служба по вписванията

АКТ № 3382

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3382
Досие 3382

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.05.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "За обект за детско заведение" с площ 4824 кв.м. /четири хиляди осемстотин двадесет и четири квадратни метра/. В имота са построени сгради, собственост на Община Нови пазар, както следва: 1. Сграда за детско заведение на един етаж със ЗП 201 кв.м. /двеста и един квадратни метра/ 2. Постройка на допълващото застрояване на един етаж със ЗП 88 кв.м. /осемдесет и осем квадратни метра/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ПРАВЕНЦИ, кв.36, УПИ I, поземлен имот с идентификатор 58027.501.369 по КК и КР с. ПРАВЕНЦИ, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-121/11.07.2024г. на ИД на АГКК, ведно със СГРАДИ с идентификатори: 58027.501.369.1, 58027.501.369.2
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	58027.501.427, 58027.501.372, 58027.501.370, 58027.501.373, 58027.501.429, 58027.501.371

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-765800-13.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **58027.501.369**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Правенци**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, одобрени със **Заповед №РД-18-121/11.07.2024 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: **с. Правенци**

Площ: **4824 кв.м**

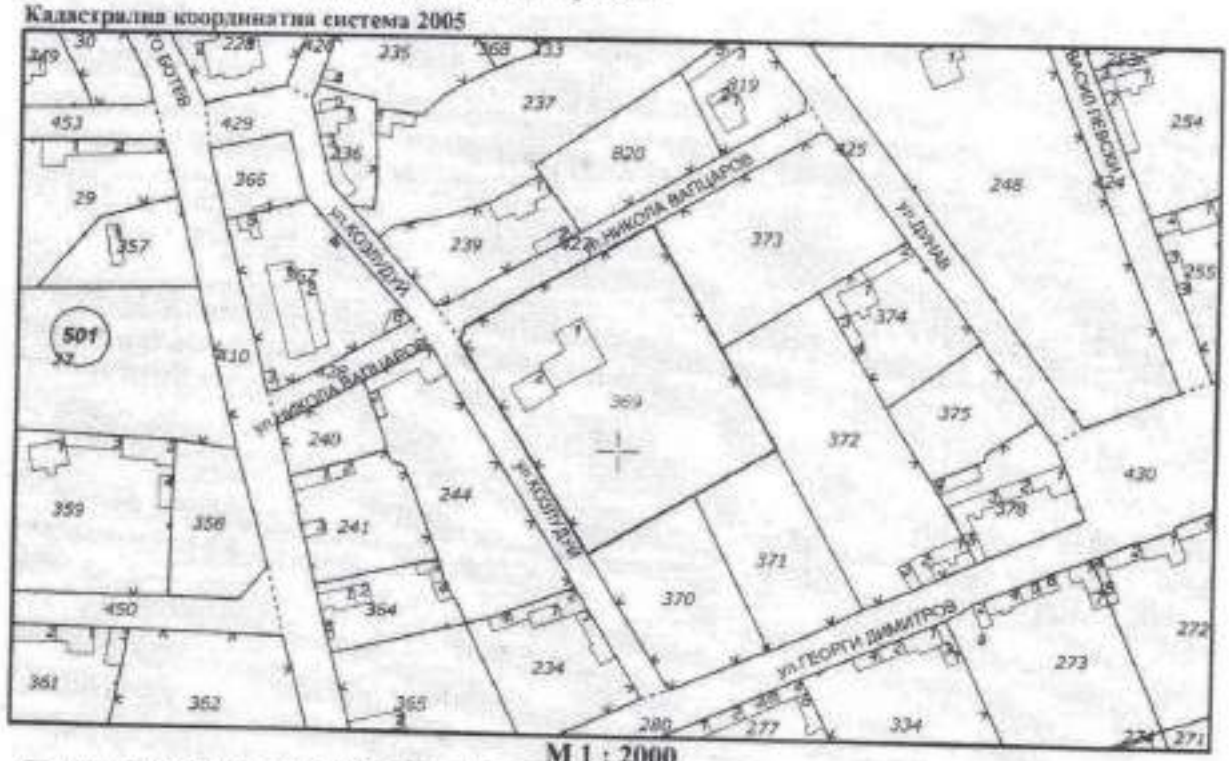
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За обект за детско заведение**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 36, парцел: I**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **58027.501.427, 58027.501.372, 58027.501.370, 58027.501.373, 58027.501.429, 58027.501.371**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-765800-13.05.2025 г.**, издадена въз основа на Заявление **№01-370469-13.05.2025 г.**
Код за достъп: **0f2a222d5317**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 13.05.2025 Подпис:

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	Земя: 8799.00 лв. /осем хиляди седемстотин деветдесет и девет лева/ Сграда за детско заведение: 3867.80 лв. /три хиляди осемстотин шестдесет и седем лева и осемдесет стотинки/ Постройка на допълващото застрояване: 1693.40 лв. /хиляда шестстотин деветдесет и три лева и четиридесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1523 / 06.06.2011 г.

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Диан Георгиев Инспектор "Общинска собственост"

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-765800-13.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **58027.501.369**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Правенци**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, одобрени със **Заповед №РД-18-121/11.07.2024 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: **с. Правенци**

Площ: **4824 кв.м**

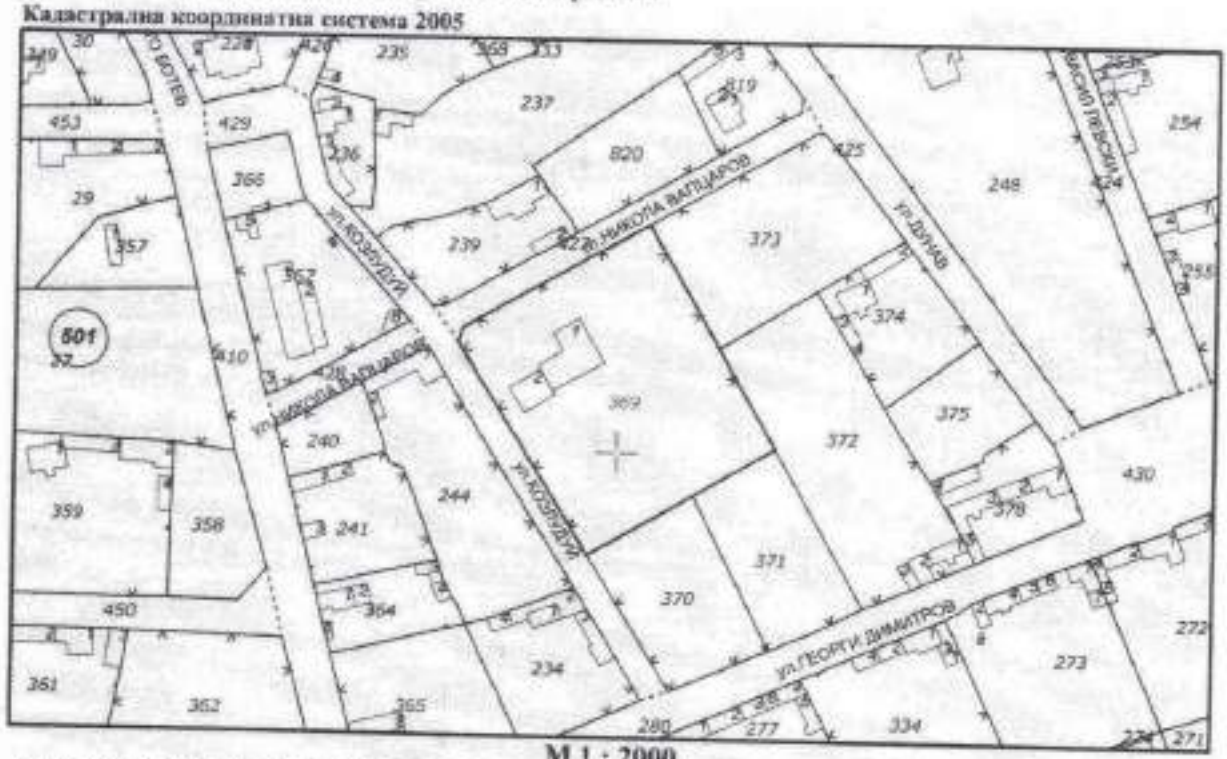
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За обект за детско заведение**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 36, парцел: I**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **58027.501.427, 58027.501.372, 58027.501.370, 58027.501.373, 58027.501.429, 58027.501.371**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-765800-13.05.2025 г.**, издадена въз основа на Заявление **№01-370469-13.05.2025 г.**
Код за достъп: **0f2a222d5317**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 13.05.2025 Подпис:

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

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 71, том 5, рег. 1391, дело 752 от 09.05.2025г., 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**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **58027.501.369.2:** застроена площ **88 кв.м,** брой етажи 1, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
2. Сграда **58027.501.369.1:** застроена площ **201 кв.м,** брой етажи 1, предназначение: **Сграда за детско заведение**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 13.05.2025 Подпис

Скица №15-765800-13.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-370469-13.05.2025 г.
Код за достъп: 0f2a222d5317

CN=инж. Георги Георгиев
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
13.05.2025 16:25:34

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000503/05.05.2025

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 ЗИДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/БИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ / с. ПРАВЕНЦИ общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор: 58027.501.369
УПИ No: 1 Квартал: 36 площ земя: 4824.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	58027.501.369

Описание:			
Общо кв./м.			
4824.00			

Номер	Обект	Идентификатор
О_1	Други нежилищни обекти - СГРАДА ЗА ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ	58027.501.369.1

Етаж: 1 Описание: СГРАДА ЗА ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ			
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Маже кв./м.	Таван кв./м.
201.00	201.00	0.00	0.00

Номер	Обект	Идентификатор
О_1	Други нежилищни обекти - ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ	58027.501.369.2

Етаж: 1 Описание: ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ			
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Маже кв./м.	Таван кв./м.
88.00	88.00	0.00	0.00

Данъчна оценка към дата: 05.05.2025

1. Данъчна оценка върху горепосоченият имот е:
за целия имот: 14360.20
/четиринадесет хиляди триста и шестдесет лева и двадесет стотинки/
За собствеността: 14360.20
/четиринадесет хиляди триста и шестдесет лева и двадесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О	Земя	1.0000	8799.00	8799.00	4824.00
О_1	Други недвижими обекти - СГРАДА ЗА ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ	1.0000	3867.80	3867.80	201.00
О_1	Други недвижими обекти - ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ	1.0000	1693.40	1693.40	88.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2025, при условие, че няма промени в характеристиките на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверяваме, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	8799.00

О_1/Други недвижими обекти - СГРАДА ЗА ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3867.80

О_1/Други недвижими обекти - ПОСТРОЙКА НА ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	1693.40

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575 053
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 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 повод подадено искане вх. N:ДО000503/05.05.2025

Настоящото се из

Орган по приход

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на собственост на поземлен имот с идентификатор 58027.501.369, по КК и КР на с. Правенци, община Нови пазар, заедно със застроените в имота сгради, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Куцаров, независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти

Дата: 16.05.2025 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на земя и сгради, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот с идентификатор 58027.501.369 област Шумен, община Нови пазар, с. Правенци, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За обект за детско заведение, площ 4824 кв. м, квартал 36, парцел I, Брой върхове: 10 бр.Заповед за одобрение на КККР РД-18-121/11.07.2024 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи: 58027.501.370, 58027.501.371, 58027.501.372, 58027.501.373, 58027.501.427, 58027.501.429.

Сграда с идентификатор 58027.501.369.1 област Шумен, община Нови пазар, с. Правенци, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Сграда за детско заведение, брой етажи 1, застроена площ 201 кв. м, Брой върхове: 7 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-121/11.07.2024 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи: 58027.501.369.2.

Сграда с идентификатор 58027.501.369.2 област Шумен, община Нови пазар, с. Правенци, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Постройка на допълващото застрояване, брой етажи 1, застроена площ 88 кв. м, Брой върхове: 5 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-121/11.07.2024 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи: 58027.501.369.1.

Имотът е разположен в централната част на селото, достъп се осъществява по асфалтова улица.

За имота са представени следните документи:

- АОС / частна / № 3382/08.05.2025 г;
- кадастрална скица на имота;
- удостоверение за данъчна оценка;

Сградите видимо са построени през 70-те години на миналия, век, на един етаж, без изба, ст.бетонови основи, стените са тухлена зидария, покривната конструкция е ст.бетонова плоча, върху която е изградена дървена конструкция с керемиди. Състояние: частично обрушени мазилки по стени и тавани, дограмата е била дървена – липсва, подовете са с мозайка и паркет, паркетът липсва частично, а наличната част е силно деформирана и не може да се ползва като подово покритие, ел. инсталацията частично липсва, водопровод и канализация са негодни за ползване, в кухненската част вътрешните преградни стени са разрушени частично, подовите настилки и облицовки по стени с теракотни плочи са негодни за ползване. Сградата е в лошо състояние и не може да се ползва без да бъде извършен цялостен ремонт

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода 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 Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г.

2.5. Информационни източници

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

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

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

⇒ Вид и състояние – УПИ, частично застроен, с правилна форма – равнинен, с лице към улица от север и запад, сграда в лошо състояние.

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

Извод: Пазарната стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

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

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

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 определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар.

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

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	4824
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	8,66
Пазарна корекция	%	-35
Пазарна корекция	лв	-3,03
Пазарна стойност за кв.м		5,63
Пазарна стойност	лв	27140

Проучването на публично достъпни източници показва, че няма данни за продажба на подобни сгради в района. По тази причина този метод не може да бъде приложен в тази оценка. За сградата е приложен метод амортизирана възстановителна стойност.

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

По този метод определяме следните категории:

⇒ Нова възстановителна стойност (НВС) - разходи за покупка или построяване на нов обект, аналогичен на оценявания, при определяне на НВС използвам уедрени цени на единица натурален показател за сградите – кв. м бруто застроена площ, уедрената цена за нова строителство определям на основа на еталонни сгради, определени от "Стройексперт" ООД гр. София, публикувани в "Строителен обзор" кн. 7-8/ 2024 г., "Справочник за цените в строителството", 2024 г. и други източници. За еталон избирам сграда еталон 4, категория стандарт – 967 лв за кв.м.

⇒ Физическо износване или обезценяване поради остаряване - обезценяване на обекта в следствие на използването му и влияние на външни фактори върху него, при определяне на обезценяването се ръководя от обичайната обща експлоатационна годност и остатъчна годност на сградата, както и с тяхното състояние.

Обезценяването поради овехтяване се определя като се прилага следната формула:

Об. = 1/ 2 * (В ^2/ ОЕГ ^2 + В / ОЕГ) * 100

където:

Об. – обезценяване поради остаряване в %;

В – възраст в години към датата на оценка;

ОЕГ – обща експлоатационна годност в години.

⇒ Функционално обезценяване - намаляване стойността на обекта в следствие на непоправими строителни недостатъци, несъответствие на строителни норми и документи, поради експлоатация в условия на вредности, като агресивна среда, високи температури и температурни разлики, динамични товари и прочие.

⇒ Икономическо обезценяване - намаление стойността на обекта в следствие на външни фактори като: намаляване на услугите извършвани чрез актива и други.

Прилагайки този метод получаваме вещна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

Площ *сграда* *изба* *идеални части*	201,00 кв.м. *201 кв.м.* *0 кв.м.* *0* кв.м.
Строителна стойност на 1 кв.м. СМР	967 лв.
Обща стойност	194367 лв.
Стойност с подобрения	194367 лв.
Обща експлоатационна годност	55 год.
Възраст към датата на оценката	50 год.
Остатъчна експлоатационна годност	5 год.
Овехтяване %	87 %
Овехтяване в лв.	168666 лв.
Необходими ремонтни работи	12851 лв.
Право на строеж	9718 лв.
Стойност	22569 лв.
Функционално и икономическо обезценяване	5642 лв.
Вещна стойност	16927 лв.

Площ *сграда* *изба* *идеални части*	88,00 кв.м. *88 кв.м.* *0 кв.м.* *0* кв.м.
Строителна стойност на 1 кв.м. СМР	967 лв.
Обща стойност	85096 лв.
Стойност с подобрения	85096 лв.
Обща експлоатационна годност	55 год.
Възраст към датата на оценката	50 год.
Остатъчна експлоатационна годност	5 год.
Овехтяване %	87 %
Овехтяване в лв.	73844 лв.
Необходими ремонтни работи	5626 лв.
Право на строеж	4255 лв.
Стойност	9881 лв.
Функционално и икономическо обезценяване	2470 лв.
Вещна стойност	7411 лв.

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на право на собственост, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

51 400 лв (петдесет и една хиляди и четиристотин лева).

- земя – 27 100 лв;
- Сграда 1 – 16 900 лв;
- Сграда 2 – 7 400 лв.

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 16.05.2025 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 2011 г.
2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и стандартите за оценка.

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

Пазарни анализи:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 15000 лв.** Не се начислява ДДС (5.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: с. Стоян Михайловски Квадратура: 2511 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел в село Стоян Михайловски (общ. Нови пазар) на 5 км от града. Парцелът е равен, с правоъгълна форма и е с площ от 2,511 ДКА, в ОТЛИЧНА, спокойна част на селото. С отличен ЦЕЛОГОДИШЕН достъп Подходящ, както за жилищно строителство, така и за стопански цели. Подходящ за фотоволтаична централа с трансформатор на Енерго-Про на 50 м от парцела. Разполага с гледка към близката гора. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: dimitrovimoti.imot.bg публикувана в 18:41 часа на 5 март, 2024 г.

https://www.imot.bg/obiava-1r170965688345843-prodava-partsel-oblast-shumen-gr-novi-pazar-s-stoyan-mihaylovski

2. Продава **ПАРЦЕЛ 28000 лв.** Не се начислява ДДС (8.86 лв./кв.м) Местоположение: област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: с. Стан Квадратура: 3157 кв.м Регулация: НЕ Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ недвижими ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел 3 ДКА в село Стан (общ. Нови пазар) на 5 км от града, подходящ за овощна градина, оранжерия. Имотът е с площ от 3157 кв.м., и се намира на ОТЛИЧНО, спокойно място в покрайнините на селото.
> С отличен ЦЕЛОГОДИШЕН достъп. Парцелът е делим и може да се образуват 2 или 3 по-малки парцела от него. Разполага с гледка към близката гора. Имотът е със статут на земеделска земя 3-та категория, но няма пречки да се вкара в регулация. Подходящ е за жилищно строителство, може да се постави временно преместваем обект, сглобяема къща, да се ползва за овощна градина, пчелин, оранжерия и всякакъв друг вид стопанство. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: dimitrovimoti.imot.bg публикувана в 23:18 часа на 5 май, 2025 год.

https://www.imot.bg/obiava-1r174369245107274-prodava-partsel-oblast-shumen-gr-novi-pazar-s-stan

3. Продава **ПАРЦЕЛ 16000 лв.** Не се начислява ДДС (10 лв./кв.м) област Шумен Район: с. Преселка Квадратура: 1600 кв.м Регулация: ДА ЕКСКЛУЗИВНО!! ЧУДЕСЕН, РАВЕН И СЛЪНЧЕВ, УРЕГУЛИРАН ПАРЦЕЛ с голямо лице на асфалтов път и възможност за лесно присъединяване към ток и вода, намиращи се непосредствено до него! В близост има трафопост и изграден соларен парк. Спокойствието и тишината прави парцела много подходящ за едно- или двуфамилна къща. Почвата е богата и плодородна, подходяща за отглеждане на зеленчуци и плодове, а поляните наоколо са отлични за ентусиасти, желаещи да отглеждат пчели и други животни. Преселка е китно малко село, разположено на главния път Шумен - Добрич. В селото има два магазина, читалище, кметство и стопанства на арендатори, обработващи земята в землището му. На няколко стотин метра от селото и от парцела е разположен язовир 'Преселка', който е добре стопанисван и зарибен. Селото е богато водоснабдено, а чистата вода в язовира го прави много предпочитан за спортен риболов. Разположено само на 17км от гр.Нови Пазар, на 40км от гр.Шумен, на 58км от гр.Добрич и на 75км от гр.Варна. **Особености:** За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0897925444 http://: dom.imot.bg публикувана в 11:52 часа на 5 май, 2025 год.

https://www.imot.bg/obiava-1r168797376350638-prodava-partsel-oblast-shumen-s-preselka

4. Продава **ПАРЦЕЛ 25000 EUR** Не се начислява ДДС (5 EUR/кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 5000 кв.м Регулация: ДА
Представяме на Вашето внимание промишлен парцел в индустриалната зона на гр.Нови Пазар. Равен терен,Начин на трайно ползване - За друг вид производствен, складов обект. За контакти: Валентин Друмев 0892 433 622 **Продавач:** Тел.: 0892433622 http://: drumeva.imot.bg публикувана в 17:17 часа на 14 ноември, 2024 год.

https://www.imot.bg/obiava-1r173159742176882-prodava-partsel-oblast-shumen-gr-novi-pazar





