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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: +359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/22266
+359+0537/22245

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. № 08-01-107
21.07 2025 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № ОС-192
21.07.2025 г.
П.К. 9900

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на решение за продажба на част от недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в общ. Нови пазар, гр. Нови пазар, ул. „Македония" № 4, представляващ поземлен имот с идентификатор 52009.501.435 по КККР на гр. Нови пазар

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

В общинска администрация е заявено искането на Любомира Георгиева *(вх. № БЛ-262/20.05.2025 год.)* да закупи полагаемата част от общинския имот на ул. „Македония" № 4 в гр. Нови пазар, в който са собствените им сгради, построени след отстъпено право на строеж.

Община Нови пазар е собственик на горецитирания имот – поземлен имот с идентификатор 52009.501.435 по КККР на гр. Нови пазар, вид територия: *урбанизирана*, с начин на трайно ползване: *ниско застрояване*, с площ от 457 кв.м., за който по регулационния план на гр. Нови пазар е отреден УПИ XVIII-598 в кв. 23 и за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС № 3394/07.07.2025 год.

Заявителката, заедно с Росица Димитрова и Добромир Димитров са законни наследници на Тодор Георгиев – собственик на първи жилищен етаж от двуетажната жилищна сграда, избено помещение, ½ ид.ч. от тавана и от отстъпеното право на строеж, построена в гореописания имот, след отстъпено право на строеж, видно от Удостоверение за наследници № 547/07.11.2018 год. и Удостоверение на ГОНС № 2512/16.08.1966 год. за признато право на строеж.

При регламентацията на способите и начините за разпореждане със земя – частна общинска собственост, законодателят е взел предвид особеното обществено значение на общинската собственост. Поради това в чл. 35, ал. 1 от ЗОС е въвел генерално правило при продажба – тя да се извършва от кмета на общината, но при наличието на две условия: да е взето решение от Общински съвет и продажбата да се извърши чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. При въвеждането на това общо правило, с оглед обществения интерес се цели публичност, прозрачност и ефективност при извършване на разпоредителните сделки.

Настоящия случай представлява изключение от това правило, регламентирано в чл. 35, ал. 3 от ЗОС, който определя, че продажбата на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Това изключение е съобразено със статута на собственика на сградата, като потенциален купувач на земята, върху която има реализиран строеж. Само той може да закупи имота с директна сделка, за сключването на която не е необходим търг или конкурс.

По законова делегация Общински съвет Нови пазар е уредил реда, по който следва да се реализира продажбата в чл. 45 и сл. от Наредбата за общинска собственост. Законът и наредбата изискват наличието на законно построена сграда към момента на подаване на заявлението, която да е собственост на заявителя.

В изпълнение на изискването предвидено в чл. 45, ал. 7 от Наредба за общинската собственост за имота е възложена и изготвена експертна оценка, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост на описания по-горе недвижим имот.

Пазарната стойност на правото на собственост за целия имот, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба е определена на 9 141,00 лв. (девет хиляди сто четиридесет и един лева), без ДДС. Пазарната стойност на ½ ид.ч. (една втора идеална част) от правото на собственост за имота, която съответства на притежаваната от наследниците на собственика части от правото на строеж и която да бъде използвана като стойност за продажба е определена на 4 570,50 лв. (четири хиляди петстотин и седемдесет лева и 50 стотинки), без ДДС. Квотите за право на закупуване на части от цялото дворното място са:

- Любомира Георгиева – 4/12 ид.ч – припадаща стойност 3047,00 лв.
- Росица Димитрова – 1/12 ид.ч – припадаща стойност – 761,75 лв.
- Добромир Димитров – 1/12 ид.ч. – припадаща стойност – 761,75 лв.

Данъчната оценка на ПИ 52009.501.435 по КК на гр. Нови пазар е определена на 2970,50 лв. (две хиляди деветстотин и седемдесет лева и петдесет стотинки), видно от Удостоверение № ДО000745/04.07.2025 год.

За отразяване намерението на Община Нови пазар за разпореждане с имота, след вземане на решение от Общински съвет за това, в Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025 год., в Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права"*, буква Б *„Имоти, които общината има намерение да продаде"*, т. 5 *„Общински дворни места – при постъпване на заявление от собственици на законни сгради, построени в имота с учредено право на строеж по чл. 35, ал. 3 от ЗОС"* имота следва да се добави.

Предвид гореизложеното предлагам да обсъдите и вземете следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро, чл. 35, ал. 3, от ЗОС, чл. 45, ал. 1, ал. 3 и ал. 7 от НОС 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 през 2025 год., приета с Решение № 204-18/30.01.2025 год. на Общински съвет, в частта с имоти, които общината има намерение да продаде – Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права"*, буква Б *„Имоти, които общината има намерение да продаде"*, т. 5 *„Общински дворни места – при постъпване на заявление от собственици на законни сгради, построени в имота с учредено право на строеж по чл. 35, ал. 3 от ЗОС"* със следния имот:

поземлен имот с идентификатор 52009.501.435 по КККР на гр. Нови пазар, ул. „Македония" № 4, *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, площ от 457 кв.м., при граници: 52009.501.439, 52009.501.436, 52009.501.434, 52009.501.433, 52009.501.419, 52009.501.438 и 52009.501.437, за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС № 3394/ 07.07.2025 год.

2. Дава съгласие да се извърши продажба, без търг или конкурс, на част от общински поземлен имот с идентификатор 52009.501.435 по КККР на гр. Нови пазар, ул. „Македония" № 4, *урбанизирана* територия, НТП: *ниско застрояване*, площ от 457 кв.м., съответстваща на притежаваните ид.ч. от правото на строеж, а именно:

2.1. на Любомира Георгиева – 4/12 ид.ч.

2.2. на Росица Димитрова – 1/12 ид.ч.

2.3. на Добромир Димитров – 1/12 ид.ч.

3. Определя цена за продажба на частта от имота, съобразно квотите, както следва:

3.1. за Любомира Георгиева – за 4/12 ид.ч – припадаща стойност 3047,00 лв., без ДДС

3.2. за Росица Димитрова – за 1/12 ид.ч – припадаща стойност – 761,75 лв., без ДДС

3.3. за Добромир Димитров – за 1/12 ид.ч. – припадаща стойност – 761,75 лв., без ДДС

4. Възлага на кмета на Община Нови пазар да извърши необходимите последващи действие по изпълнение на настоящото решение.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

съгласувал: Борислав Георгиев, заместник-кмет „ОСПООПТСУЕЗППСЕОС"

проверил: Йордан Йорданов, юрисконсулт „ОС и ПП"

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

П 8.5-1-30-01

ОБЩИНА гр. Нови пазар	
Регистрационен индекс и дата	
БЛ-262/20.05.2025	
Срок за изпълнение	

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Любомира Георгиева
Адрес гр. Нови пазар
Тел за връзка. ЕГН/ЕИК
адв. стела. Серафимова.

Г-Н КМЕТЕ

Желая да закрия полагаемата ми част от идеален имот, находящ се в гр. Нови пазар ул. Македония № 4, парцел XVIII-593, кв. 23 по плана на града – където е построена жил. сграда, в която е жилището ми.
Прилагам необходимите за това документи по чл. 45, ал. 3, т. 1 – т. 14 от Наредбата за общинската собственност, приета от ОбС-Н. пазар

Дата 20.V.25г.

С УВАЖЕНИЕ.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1174769-15.07.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.501.435**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, 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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул.**

Площ: **457 кв.м**

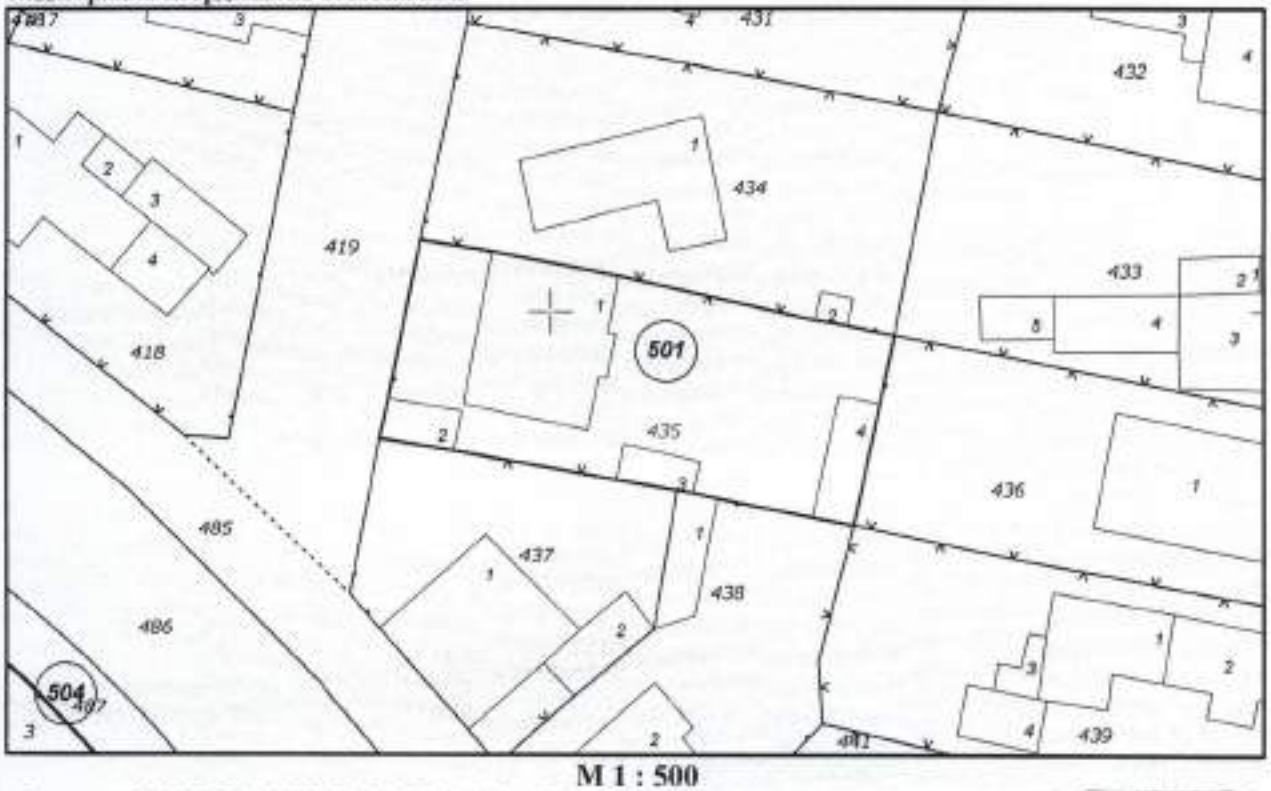
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **598, квартал: 23, парцел: XVIII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **52009.501.439, 52009.501.436, 52009.501.434, 52009.501.433, 52009.501.419, 52009.501.438, 52009.501.437**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-1174769-15.07.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-539199-10.07.2025 г.**
Код за достъп: **d67c7f4a3e9c**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 15.07.2025 Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 101, том 7, рег. 2109, дело 1159 от 08.07.2025г., 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 **52009.501.435.4:** застроена площ **24 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Селскостопанска сграда**
2. Сграда **52009.501.435.3:** застроена площ **13 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Гараж**
3. Сграда **52009.501.435.2:** застроена площ **14 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Гараж**
4. Сграда **52009.501.435.1:** застроена площ **98 кв.м,** брой етажи **2,** предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 15.07.2025 Подпис:

Скица **№15-1174769-15.07.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-539199-10.07.2025 г.**
Код за достъп: **d67c7f4a3c9c**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
15.07.2025 16:09:48

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. № Д0000745/04.07.2025

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 N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. МАКЕДОНИЯ №4 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.501.435 планоснимачен №: 598 УПИ №: 18 Квартал: 23 площ земя: 457.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	52009.501.435
Описание:		
Общ кв./м.		
457.00		

Данъчна оценка към дата: 04.07.2025

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 2970.50
/две хиляди деветстотин и седемдесет лева и петдесет стотинки/
За собственика: 2970.50
/две хиляди деветстотин и седемдесет лева и петдесет стотинки/

№	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
0	Земя	1.0000	2970.50	2970.50	457.00

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

0/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	2970.50

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

Няма непогасени данъчни задължения прихвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти [illegible] недвижими имоти като непарични вноски в капитала на [illegible] дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска след [illegible], извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лици по регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица [illegible] цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените [illegible], по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на [illegible] установи, че [illegible] или учредителят на вещни права, [illegible] длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи [illegible] публични задължения(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
[illegible] по повод подадено искане вх. N:ДО000745/04.07.2025

[illegible] на [illegible] при необходимост

[illegible]

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на собственост на поземлен имот с идентификатор 52009.501.435 по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 10.07.2025 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на земя – УПИ за жилищно застрояване, 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 52009.501.435 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. "
вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 457 кв. м, стар номер 598, квартал 23, парцел XVIII, Брой върхове: 16 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/ 25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи:
52009.501.419, 52009.501.434, 52009.501.436, 52009.501.437, 52009.501.438

За имота са представени следните документи:

- АОС /частна/ № 3394 от 07.07.2025 г;
- кадастрална скица на имота;
- удостоверение за данъчна оценка – 2970.50 лв.

В имота е реализирано следното застрояване:

1. Сграда 52009.501.435.1 област Шумен, община Нови пазар, гр. вид собств. Частна, функц. преди. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, брой самост.обекти 2, застроена площ 98 кв. м, Брой върхове: 10 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, в която функционално са обособени два самостоятелни обекта:

   - СОС 52009.501.435.1.1 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. ' вид собств. Частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ; 1/2 ИД.Ч. ОТ ТАВАНА, Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Съседи: 52009.501.435.1.2;

- СОС 52009.501.435.1.2 област Шумен, община Нови пазар, гр. [redacted] вид собств. Частна, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 90. кв. м, мазе - 45 кв.м.; таван - 45 кв.м. Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Съседи: 52009.501.435.1.1.

2. Сграда 52009.501.435.2 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. [redacted] ид собств. Частна, функц. предн. Гараж, брой етажи 1, застроена площ 14 кв. м, Брой върхове: 4 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

3. Сграда 52009.501.435.3 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. [redacted] ид собств. Частна, функц. предн. Гараж, брой етажи 1, застроена площ 13 кв. м, Брой върхове: 5 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи: 52009.501.438.1.

4. Сграда 52009.501.435.4 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. [redacted] ид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 24 кв. м, Брой върхове: 4 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/ 25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Параметри на застрояването в имота:

- Застроена площ на сградите – 149 кв.м;
- Разгъната застроена площ на сградите – 247 кв.м.

Видно от представените документи в поземления имот е учредено право на строеж за 4 сгради с обща площ 247 кв.м

От това учредено право на строеж собственикът на СОС 52009.501.435.1.1 притежава право на строеж върху 98 кв.м, което математически пресметнато представлява 39.68 % идеална част.

Припадащата част от поземления имот – обща площ 457 кв.м, която съответства по площ на 38.68 % съставлява 181.34 кв.м или с окръгляне 181 кв.м

Застрояването не е обект на настоящата оценка.

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 Стефанов 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, в добро състояние, частично застроен, с правилна форма – равнинен, с лице към улица.

⇒ 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:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	457
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	23,13
7	Пазарна корекция	%	-13,5
8	Пазарна корекция	лв	-3,13
	Пазарна стойност за кв.м		20,00
9	Пазарна стойност	лв	9141

3.2. Заключение за стойността на обекта

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

9 141 лв. (девет хиляди сто четиридесет и един лева).

Пазарната стойност на право на собственост за 181 кв.м идеална част от имота, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

3 620 лв. /три хиляди шестстотин и двадесет лева/.

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето – 10.07.2025 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 66996 EUR** Цената е с включено ДДС (12 EUR/кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 5583 кв.м Регулация: НЕ Ток: НЕ Вода: НЕ Парцел на автомагистрала Хемус! Площта му е 5583 кв.м. и е със статут пасище. Има лице 182 кв.м. на автомагистралата! В близост има ТОК и ВОДА. Тел.: 0879000157 http://: imotisilvi.imot.bg публикувана в 17:27 часа на 10 март, 2025 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r172933345399904&slink=btqi6y&fl=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 85000 EUR** Не се начислява ДДС (10.76 EUR/кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 7899 кв.м Регулация: НЕ Ток: ДА Вода: ДА 'ДИМИТРОВ' недвижими ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО атрактивен, равен ПАРЦЕЛ с площ от 6899 кв.м. в индустриална зона на града на изхода в посока гр. Каолиново. Поземленият имот е равен, изцяло ограден, с лице на главния път Нови пазар - Каолиново. Със статут на земеделска земя е, и е на границата на регулационният план на града! Имотът има СОБСТВЕН водоизточник - сондаж!!! Има възможност за разделяне на парцела; Има прокаран ток 15 kw; С ТОП локация; Възможност за застрояване до 136 кв.м. без ПУП или смяна на статут; Локацията е такава, че парцелът е подходящ за земеделски, търговски, промишлени или логистични цели. КОМЕНТАР на цената за СЕРИОЗНИ купувачи! СЪДЕЙСТВИЕ за смяна на СТАТУТ или образуване на ПУП. За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство Тел.: 0886075770 http://: dimitrovimoti.imot.bg публикувана в 18:20 часа на 28 октомври, 2024 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r173013241240147&slink=btqi6y&fl=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 14000 лв.** Не се начислява ДДС (21.67 лв./кв.м) област Шумен Район: с. Енево Квадратура: 646 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ЕКСКЛУЗИВНО! Равен парцел с площ от 646 кв.м. в с. Енево. Има ток и вода на граница. От парцела се открива чудесна гледка. Подходящ е за жилищно строителство. За Ваше удобство: огледи по всяко време. За допълнителна информация и нови оферти посетете: www.address.bg или позвънете на телефони на Агенцията: 0893314443 и 054 820 850. Обади се сега и цитирай този код 561156. Брокер - Антония Петрова. **Особености:** За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0894480135 http://: balkani_sh.imot.bg публикувана в 13:37 часа на 6 март, 2025 год.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r166971103632253&slink=btqjei&fl=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 20000 лв.** Не се начислява ДДС (24.39 лв./кв.м) област Шумен Район: с. Зайчино ореше Квадратура: 820 кв.м Адрес недвижими имоти продава празен парцел в село Зайчино Ореше с площ от 820кв подходящ за строеж на къща. За допълнителна информация и нови оферти посетете www.address.bg или се обадете на посочения телефонен номер 0893314443 и 054/820850 Брокер: Калоян Георгиев **Продавач:** Тел.: 0894480135 http://: balkani_sh.imot.bg публикувана -26 февруари, 2025 г.
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r173798871753717&slink=btqjei&fl=1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Обект - Поземлен имот с идентификатор 52009.501.435 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул.] вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 457 кв. м, стар номер 598, квартал 23, парцел XVIII, Брой върхове: 16 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-18/25.03.2010 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи: 52009.501.419, 52009.501.434, 52009.501.436, 52009.501.437, 52009.501.438.

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

9 141 лв. (девет хиляди сто четиридесет и един лева).

Пазарната стойност на ½ идеална част от право на собственост за имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

4 570.50 лв. (четири хиляди петстотин и седемдесет лева и 50 стотинки).

В случай, че самостоятелен обект в сграда с идентификатор 52009.501.435.1.1 е придобит по време на брака между наследодателя и Любомира, то наследниците имат следните квоти от този обект:

- Любомира – 4/6 ид.ч.
- Росица – 1/6 ид.ч;
- Добромир – 1/6 ид.ч.

Квотите за право на закупуване на ½ идеална част от дворното място са както следва:

- Любомира – 4/6 ид.ч.
- Росица – 1/6 ид.ч;
- Добромир – 1/6 ид.ч.

Квотите за право на закупуване на части от цялото дворното място са както следва:

- Любомира – 4/12 ид.ч – припадаща стойност 3047.00 лв.;
- Росица – 1/12 ид.ч – припадаща стойност – 761.75 лв.;
- Добромир – 1/12 ид.ч. – припадаща стойност – 761.75 лв.