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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: + 359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 08-01-125
15.09 20 25 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-236
16.09 20 25 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 учредяване право на строеж в урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в кв. 24 по регулационния план на гр. Нови пазар.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на поземлен имот в урбанизираната територия с идентификатор 52009.501.575 по КККР на гр. Нови пазар който е идентичен с УПИ II-575 „ООД“ в кв. 24 по регулационния план на града. За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 3402/11.08.2025 год.

Постъпи заявление от Ахмед Исмет с вх. № БЛ-502/11.09.2025 год. с искане за учредяване право на строеж в имота, за реализация на инвестиционните му намерения.

Възможностите за строителство в имота съобразно действащия ПУП-ПРЗ и видно от скица-виза за проектиране №76/05.09.2025 год. е за два броя обекти за обществено-обслужващи дейности както следва:

Обект № 1 със застроена площ 48 кв.м, на един етаж;

Обект № 2 със застроена площ 48 кв.м, на един етаж;

С настоящото предлагам на Вашето внимание да се обсъди начина за учредяване право на строеж върху петна №№ 1 и 2 с площи дадени в издадената виза, за изграждане на обекти за обществено-обслужващи дейности,

а именно чрез провеждане на процедура по реда на глава V от Наредбата за общинската собственост - публичен търг с явно наддаване.

Възложено е изготвянето на пазарна оценка от оценител на недвижими имоти с цел определяне пазарната стойност за учредяване безсрочно право на строеж, определена за 1 кв.м. площ.

Пазарната стойност според представения оценителски доклад е определена на 43,19 лв./кв.м. (четиридесет и три лева и деветнадесет стотинки на квадратен метър), съответстващи на 22,08 € (двадесет и две евро и осем евроцента) без ДДС.

Данъчната оценка за учредяване на безсрочно право на строеж за 1 кв.м. е определена на 0,20 лв., (двадесет стотинки), съответстващи на 0,10 € (10 евроцента), видно от Удостоверение за данъчна оценка № ДО001088/10.09.2025 год.

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 В *„Имоти, върху които общината има намерение да учреди ограничени вещни права"*, да се добави нова точка *„учредяване право на строеж за изграждане на обекти за обществено-обслужващи дейности"* и имотите в нея.

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

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро, чл. 37, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 51, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, 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 имоти, върху които общината има намерение да учреди вещни права – Глава 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 В *„Имоти, върху които общината има намерение да учреди ограничени вещни права"*, *„учредяване право на строеж за изграждане на обекти за обществено-обслужващи дейности"* със следния имот:

Поземлен имот с идентификатор 52009.501.575 по КККР на гр. Нови пазар, идентичен с УПИ II-575 „ООД" в кв. 24 по регулационния план на града, целият с площ 300 кв.м. (триста квадратни метра), НТП „Ниско застрояване", при граници 52009.501.772, 52009.501.222, 52009.501.264 и 52009.501.1518, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 3402/11.08.2025 год.

2. Да се учреди безсрочно възмездно право на строеж в УПИ II-575 „ООД“, кв. 24 по регулационния план на гр. Нови пазар, съответстващ на ПИ 52009.501.575 по КККР на гр. Нови пазар целият с площ 300 кв.м. (триста квадратни метра), НТП „Ниско застрояване“, при граници 52009.501.772, 52009.501.222, 52009.501.264 и 52009.501.1518, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 3402/11.08.2025 год.

за изграждане на обекти за обществено-обслужващи дейности, съобразно предвижданията на действащ подробен устройствен план и виза № 76/05.09.2025 год., както следва:

2.1. Обект № 1 със застроена площ 48 кв.м, на един етаж;

2.2. Обект № 2 със застроена площ 48 кв.м, на един етаж;

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

3. Определя начална тръжна цена за учредяване право на строеж върху петна №№ 1 и 2, подробно описани в т. 2 на настоящото решение, в размер на 43,19 лв. (четиридесет и три лева и деветнадесет стотинки), съответстващи на 22,08 € (двадесет и две евро и осем евроцента) без ДДС за 1 (един) квадратен метър площ.

4. Дава съгласие, кмета на Община Нови пазар, след одобряване на инвестиционните проекти за строеж в имота, при одобрена квадратура различна от посочената в скица-виза №76/05.09.2025 год., да извърши уравняване на стойността на учреденото право на строеж като подпише анекс към договора за учреденото право на строеж.

4. 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 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 „ОС“

П 8.5-I-36-01

ОБЩИНА гр. Нови пазар
Регистрационен индекс и дата
ВЛ-502 / 11.07.25
Срок за изпълнение

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР

Б. Георгиев
12.09.2025

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Ахмед Кмет
Адрес гр.
Тел за връзка .....ЕГН/ЕИК

Г-Н КМЕТЕ

До Кмета на общ. Нови пазар
Уважаеми господин Кмет,
имам инвестиционни намерения за
изграждане на Търговски помещения
в ПИ 52009.501.772 и 52009.501.575
чрез право на строеж. Моля за
предприемане на действия от Ваша страна

Дата 11.09.2025г

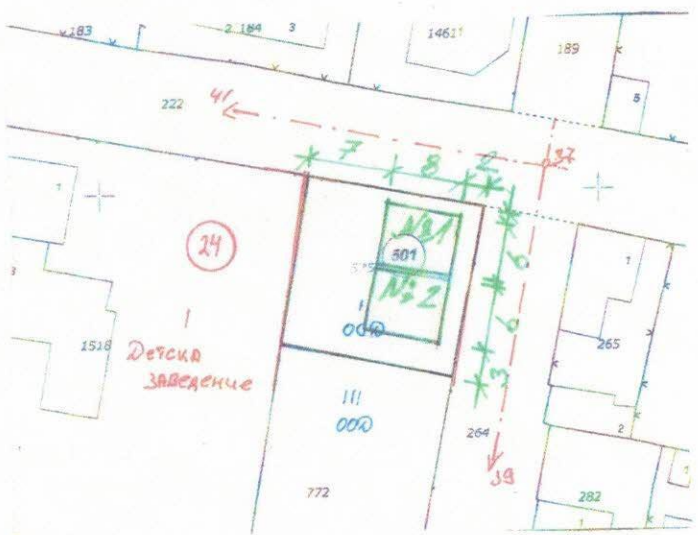
С УВАЖЕНИЕ

Община Нови пазар
Гр. Нови пазар
Област Шумен

До Главния архитект на Община Нови пазар
вх. №: Служебна /.....20.....год.

А. СКИЦА ИЗВАДКА ОТ УП № 74 / 04.09. 2025 год.
За указание изискванията по чл.140 ал. 2 от ЗУТ – архитектурно устройствени, екологически, инфраструктурни, и други изисквания за ползване на водни, енергийни и други ресурси.

Б. СКИЦА – ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ № 76 / 05.09. 2025 год.
За начало проектиране на парцел /урегулиран/и/ поземлен/и/ имот/и/ 11.000 Кв. 24 ПУП 52009, 501.545
по плана на гр./ НОВИ ПАЗАР /намиращ/и/ се в /извън/ населеното място
на ул..... /местност/.....
Имотът е собственост на:
1. Община Нови пазар съгласно документ АОС №19 т.9 д. 1356/2025
2. ..... съгласно документ .....
3. ..... съгласно документ .....



Гнеся 0.00 по кад. № Служебна контрол
М 1: 500 СЕЧЕНИЯ НА РЕЛЕФА м

ЧАСТ Б
На основание чл. 140 ал. 2 от ЗУТ действащ ПЗ,
Настоящата скица за послужи за проектиране
утвърдената виза за два броя
обекти на обществено
изисквания обслужване, както следва
№1 – 48 м² и №2 – 48 м²
.....
.....
При спазване на изброените по долу изисквания:
Настоящата виза не извежда за
проверяване процедура по
ЗУР. право на строеж.

Гл. Архитект:
Д.Стефанова
05.09.25

Определят се следните правно допустими показатели на обекта
Кпл. 20 ÷ 40 Кинт 2 ; озел. 30%
При проектирането следва да се спазят следните екологически изисквания.....
.....
.....

Главен архитект НОВИ ПАЗАР

За одобряване /съгласуване/ на инвестиционните проекти и при издаване на разрешение за строеж е необходимо да бъдат представени следните документи
1. Документ за собственост /отстъпено право на строеж/
2. Документи доказващи наличието на съгласия, както и
а/чл.138, ал.1 от ЗУТ при строителство в собствен недвижим имот или при сграда с режим на етажна собственост, изградена върху собствен имот - нотариално заверено и вписано заявление от всички собственици /етажни собственици/
б/ чл. 38, ал. 3 и 4 от ЗУТ при преустройства в съществуваща жилищна сграда с режим на етажна собственост.
Нотариално заверено съгласие от непосредствените съседи
- при обект на първия етаж
- решение на общо събрание, заедно с нотариално заверено заявление от непосредствените съседи /при обект на друг надземен етаж
в/ чл.39, ал. 2 от ЗУТ при преустройства в жилищни зони свързани с масов достъп на външни лица и надвременно шумово и друго замърсяване – съгласие по чл. 38 заедно с нотариално заверено съгласие от всички собственици и носители на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти.
3. Писмено нотариално заверено съгласие от всички собственици и носители на ограничени вещни права в съседния поземлен имот при обекти от допълващото застрояване, които се разрешават при условията на чл. 41, ал. 3 от ЗУТ на граница между два имота, във връзка с чл. 21, ал. 4 от ЗУТ.
4. Настоящата скица /виза/ за проектиране
5. 3 копия от инвестиционния проект /ИП/, съдържащи части В обхвата на Наредба №4 за обем и съдържание на ИП
6. Положителни становища изискващи се с нормативен акт за съответния обект, в случаите на чл. 143, ал. 5 от ЗУТ от:
- РС „ПАБ" за спазване изискванията за пожарна и аварийна безопасност
- ДТН – за техническа безопасност на строежа
- РИОСВ за ОВОС /карта за ОВОС от отдел ИТИЕ/
- НИПК за обекти архитектурни паметници на културата или намиращи се в среда на такива попадащи под защита
- на ЗПКМ
7. ОСИП по чл. 142, ал. 6, т. 2
8. Удостоверение за гъримост
9. .....
.....

Действащия устройствен план е:
Одобрен със заповед № 654 / 2025 год. ПУП-ПЗ
Одобрен със заповед №..... год.
Като за имота е определено..... застрояване

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗ[illegible] ОБЛАСТ ШУМЕН

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 1615 / 15.08.2025 2025г.
Акт № 19 том 2 дело № 1356/25
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....

Служба по вписванията

№ 3402

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3402
Досие 3402

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.08.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2 от ЗОС, Заповед №654/02.07.2025 год. на Кмета на Община Нови пазар
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ 300 /триста / кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.501.575 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК , ул. ЛЮТИ БРОД Предишен идентификатор: 52009.501.1519 Номер по предходен план: част от 52009.501.1519, УПИ II-575 "ООД", кв.24
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.501.772, 52009.501.222, 52009.501.264, 52009.501.1518
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1950.00 лв/хиляда деветстотин и петдесет лева/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 3381 / 08.05.2025 г. АОС № 3346 / 21.03.2025 г. АОС № 3086 / 22.02.2024 г. АОС № 282 / 31.05.2000 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: инж. Диан [illegible] Георгиев Инспектор "Общинска собственост"

/по[illegible]

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

№15-1689168-09.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.501.575**

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. ЛЮТИ БРОД**

Площ: **300 кв.м**

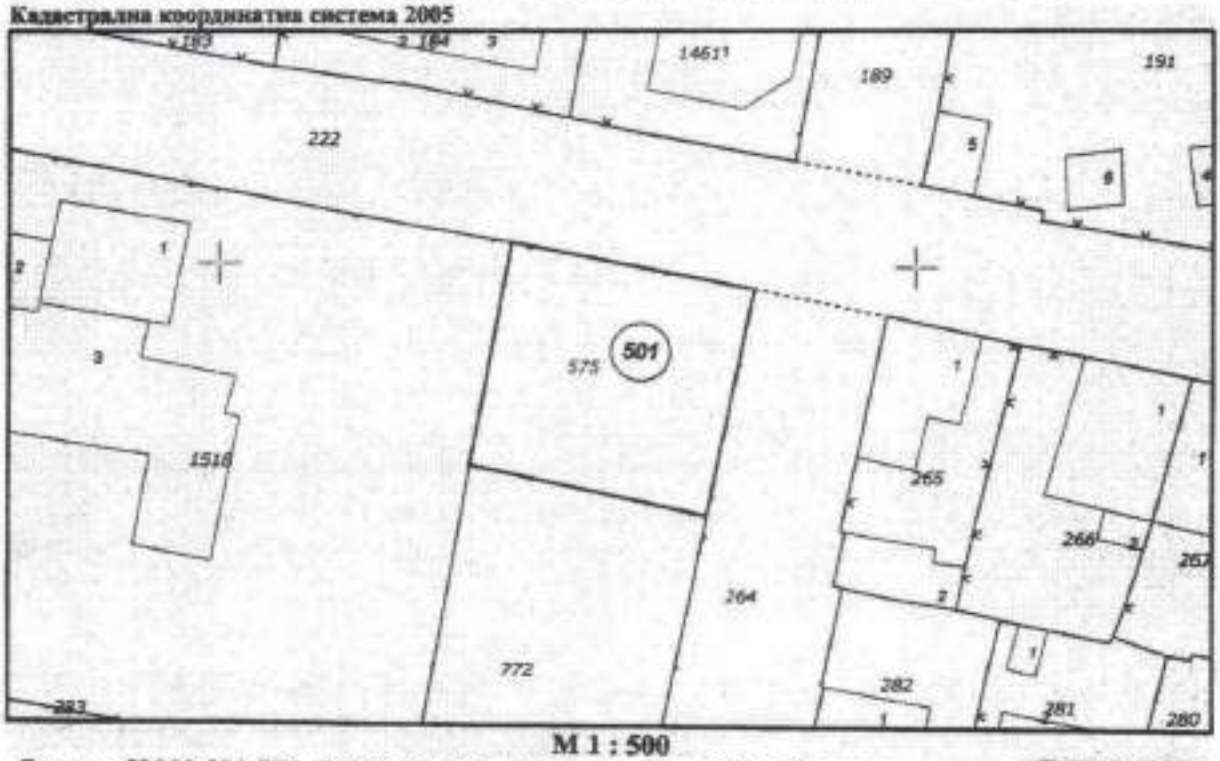
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **52009.501.1519**

Номер от предходен план: **част от 52009.501.1519, квартал: 24, парцел: II-575 "ООД"**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **52009.501.772, 52009.501.222, 52009.501.264, 52009.501.1518**

Собственици по данни от КРНИ:
000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Скица **№15-1689168-09.09.2025 г.**, издадена въз основа на Заявление **№01-668573-25.08.2025 г.**
Код за достъп: **b96dcf5468b7**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 09.09.2025 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

Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 19, том 9, рег. 2615, дело 1356 от 15.08.2025г., 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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 09.09.2025 Подпис:

Скица №15-1689168-09.09.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-668573-25.08.2025 г.
Код за достъп: b96dcf5468b7

CN=Георги Георгиев
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=
09.09.2025 11:09:18

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Вх№. №: ДО001088/10.09.2025

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/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. ЛЮТИ БРОД / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 52009.501.375 площ земя: 1.00кв./м. застроена площ: 1.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.501.375

Описание:			
Общо кв./м.			
1.00			

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2025
/период, за който е учредено вещното право/
върху гореописания имот в:
за оценяваното вещно право на строеж за цялия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

№	Обект	Нд.ч.	ДО/нд.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	0.00	0.20	1.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2025, при условие, че няма промяна в характеристиката 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
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	0.20

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

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или

наследствени права, включващи недвижими имоти, вписването 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 на 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 заложодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични вземания(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. №ДОО01088/19.09.2025

Настоящото се издава, за

Орган по приходите .....
/ХРИСТ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан Бънков

гр. Шумен

СТЕФАН БЪНКОВ
Лицензиран независим оценител

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ОБЕКТ НА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СГРАДА №1 С ПЛОЩ 48КВ.М. В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.501.575 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГР.НОВИ ПАЗАР, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ОБЛ.ШУМЕН.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.501.575

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ: ГЕОРГИ САШЕВ ГЕОРГИЕВ

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

До възложителя

ДОКЛАД

ПО

Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВЕН ОТ:

Стефан Бънков

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: отстъпено право на строеж в недвижим имот в обл.Шумен, общ.Нови Пазар, гр.Нови Пазар, ПИ с идентификатор 52009.501.575.

*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, интернет 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 и права върху тях се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти и права върху тях 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.

СТ

12.09.2025г.

Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)

Камера на независимите оценители в България
Оценителски правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102448 от 23.08.2014 год.
Стефан 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 Отстъпено право на строеж на обект на обществено обслужване, представляващ сграда №1 с площ 48кв.м. в поземлен имот с идентификатор 52009.501.575 по кадастралната карта на гр.Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен, съгласно скица-виза за проектиране №76/05.09.2025г., издадена от Община Нови Пазар.

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 отстъпено право на строеж.

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 пред Данъчни, Общински, Кредитни и Съдебни власти за актуване и бъдещи сделки с оглед за евентуална бъдеща продажба на обособени части или в цялост на ОПС.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 12.09.2025год.

Дата на издаване на доклада 12.09.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 12.03.2026год.

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 собственост на Община Нови Пазар, съгласно Акт за общинска частна собственост №3402/11.08.2025г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в западната част на град Нови Пазар, общ.Нопви Пазар, обл.Шумен. Представлява отстъпено право на строеж на обект на обществено обслужване, представляващ сграда №1 с площ 48кв.м. в поземлен имот с идентификатор 52009.501.575 по кадастралната карта на гр.Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен, съгласно скица-виза за проектиране №76/05.09.2025г., издадена от Община Нови Пазар.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

Обект на настоящата оценка е учредено право на строеж в застроен поземлен имот и представлява:

* Отстъпено право на строеж на обект на обществено обслужване, представляващ сграда №1 с площ 48кв.м. в поземлен имот с идентификатор 52009.501.575 по кадастралната карта на гр.Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен, съгласно скица-виза за проектиране №76/05.09.2025г., издадена от Община Нови Пазар.

2.Общи данни:

Имотът е намира в западната част на град Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен. Имотът има излаз на две улици с трайно покритие от северната и източната си страна.

3.Състояние:

*Условно добро състояние на имота. Теренът е равен.

*Необходимост от почистване на едногодишна и многогодишна диворастяща растителност в имота.

Легитимност:

Имотът е описан като собственост на Община Нови Пазар.

Констатирано:

Настоящия обект се намира в застроен район, благоустроен. В пряка близост до населени, жилищни, търговски и административни обекти. Изградена е техническата инфраструктура в района, което е видно на място. Съществува достъп на вода, ел.ток и мобилна телефония. Наличен е изход.

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. От своя страна правото на строеж е вещно право на ограничена власт върху чужд имот, принадлежащо на лице различно от собственика му и представляващо изгода за ползване на имота, респективно ограничение на ползването му от собственика.

Различните видове вещни права върху недвижими имоти не са взаимно изключващи се и имат свои индивидуални характеристики. Въпреки че абсолютното право предоставя непосредствено право на собственост за неограничен срок, то може да бъде ограничено от действието на второстепенни права, съгласно действащата нормативна уредба.

Правото на строеж произтича от отделяне на право за застрояване от правата на собственост и ползване върху поземлен имот в полза на лице, което е собственик на застрояването и в този смисъл пазарната ценност на правото на строеж се базира върху възмездността по тази транзакция за собственика на поземления имот.

Отстъпено право на строеж (суперфиция)

При определяне на стойността на правото на строеж се прилага Правилника за Прилагане на ЗДС, който препраща към ЗМДТ, приложение № 2, от където получаваме данъчна оценка на правото на строеж – ДОПС чрез формулата:

ДОПС = РЗП х 0,25 х Бс х Км х Ки х Кс

където:

Цпс - цената на правото на строеж;

РЗП - бруто площ на обекта;

Бс - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на обекта (определена съгласно таблица №1);

Км - коефициент за местоположение според предназначението (определен съгласно таблица №2);

Ки - коефициент за инфраструктура (определен съгласно таблица №3);

Кс - коефициент за срока на ползване на правото на строеж - Кс = (1 - $1{,}05^{-n}$), където n е броя на годините, за които е учредено правото. При учредяване на безсрочно право на строеж коефициентът приема стойност 1.

Таблица №1

№	Жилищни сгради		Нежилищни сгради	Конструкция
	апартаменти	къщи		
1	4,40 лв.	3,70 лв.	4,80 лв.	Панелни сгради
2	7,50 лв.	6,40 лв.	8,20 лв.	Полумасивни сгради
3	11,00 лв.	9,40 лв.	12,10 лв.	Масивни сгради без стоманобетонни елементи или с частични стоманобетонови
4	14,00 лв.	12,00 лв.	15,40 лв.	Масивна - едропанелна
5	17,00 лв.	14,50 лв.	18,70 лв.	Масивни монолитни сгради, сглобяеми сгради

Таблица №2

№	Категория	Зона					В стр. граници	Изв. стр. граници	Вилна зона	
		I	II	III	IV	V			I кат.	II кат.
1	София	93,6	74,9	63,2	42,1	28,1	25,7	23,4	65,5	37,4
2	Варна	88,9	70,2	56,2	42,1	28,1	25,7	23,4	60,8	32,8
3	Бургас	67,9	58,5	51,5	35,1	23,4	21,1	18,7	51,5	23,4
4	Стара Загора	63,2	53,8	44,5	33,9	23,8	21,1	18,7	44,5	23,4
5	Пловдив	58,5	49,1	37,4	32,8	23,4	21,1	18,7	37,4	23,4
6	I, 1 група	49,1	37,4	30,4	23,4	21,1	18,7	16,4	28,1	21,1
7	I, 2 група	31,5	22,5	15,8	11,3	0	9	6,8	13,5	11,3
8	II	21,6	13	10,8	8,6	0	6,5	5,4	8,6	6,5
9	III	11,9	8,6	6,5	0	0	5,4	4,3	6,5	5,4
10	IV, V	6,5	4,3	0	0	0	4,3	3,2	5,4	4,3
11	VI, VII, VIII	3,2	0	0	0	0	2,4	2,2	2,8	0

Таблица №3

№	Елемент	Значение на елементите		
		Има	Няма	Няма в сградата, но има в квартала
1	Водопровод	0	-0,05	-0,03
2	Канализация	0	-0,05	-0,03
3	Електрификация	0	-0,07	-0,05
4	Улична мрежа	0	-0,02	-0,02
5	Телефонизация	0	-0,02	-0,02
6	Топлофикация	0,06	0	0

За да получим пазарната стойност на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк", определен чрез съотношението между ДОПС и пазарната стойност на необременения имот, коригирано с пазарна премия за реализация на проекта, следвайки формулата:

Пк = (ПСзем / ДОПС) х (1 – ПП)

където:

Пк – пазарен коефициент;

ПСзем – пазарна стойност на земята;

ДОПС – средна данъчна оценка на отстъпено право на строеж;

ПП – пазарна премия за реализация в петгодишен срок.

Реализираното право на строеж е изчерпаем актив и може да се амортизира по линейна схема в рамките на остатъчния срок за неговото действие, т.е. при оценяване на право на строеж за застрояване, което е реализирано в миналото, настоящата стойност на това право се дефинира спрямо остатъчен срок за неговото действие, формиран като разлика между периода, съответстващ на срока по договорно споразумение за учредяването му или фактическата му възраст към момента на оценяването.

Пазарната стойност на правото на строеж не може да превишава пазарната стойност на вещните права на собственост и ползване върху прилежащия на застрояването поземлен имот в условията на неговата вакантност.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

2 070,00лева

1 058,37 €

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ. Стойностите са без ДДС!

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ОБЕКТ НА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СГРАДА №1 С ПЛОЩ 48КВ.М. В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.501.575 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГР.НОВИ ПАЗАР, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ОБЛ.ШУМЕН, СЪГЛАСНО СКИЦА-ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ №76/05.09.2025Г., ИЗДАДЕНА ОТ ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР.	2 070,00лв
ОБЩО	2 070,00лв

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

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

*ИЗВОДИ: Правото на строеж може да бъде закупено или продадено в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **2 070,00лева**

Пазарна стойност: **1 058,37 €**

Оценка на оценяваните активи е към месец септември 2025г.

СТЕФА

Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Рег. № 100102440 от 24.09.2019 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 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.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан Бънков от гр.Шумен ул.' :2 с ЕГН

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!

12.09.2025г

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)



ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ЗА НЕОБРЕМЕНЕН ИМОТ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
01	Площ на имота	1 кв.м	1 800 кв.м	3 331 кв.м	950 кв.м
02	Продажна цена	?	100 000,00 лв.	150 000,00 лв.	52 807,41 лв.
03	Продажна цена	?	55,56 лв/кв.м	45,03 лв/кв.м	55,59 лв/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-10%	-6 лв/кв.м	-10%	-5 лв/кв.м	-10%	-6 лв/кв.м
06	Местоположение	УПИ	УПИ		УПИ		УПИ	
07	Транспортна достъпност	Много добра	Добра		Много добра		Добра	
08	Корекция		10%	6 лв/кв.м			10%	6 лв/кв.м
09	Застроен	Не	Не		Не		Не	
10	Корекция							
11	Вид собственост	Частна	Частна		Частна		Частна	
12	Корекция							
13	Големина на парцела	1 кв.м	1 800 кв.м		3 331 кв.м		950 кв.м	
14	Корекция		2%	1 лв/кв.м	3%	1 €/кв.м	1%	1 лв/кв.м
15	Инфраструктура /Ел. и ВиК/	Да	Да		Не		Без ВиК	
16	Корекция				10%	5 €/кв.м	5%	3 €/кв.м
17	Район	гр.Нови Пазар	гр.Нови Пазар		гр.Нови Пазар		гр.Нови Пазар	
18	Корекция							
19	Приравнена цена	53,99 лв/кв.м	56,67 лв/кв.м		46,38 лв/кв.м		58,92 лв/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

✓ 53,99 лв/кв.м

Право на строеж

№	*Показатели*	*Стойност*
1	Базисна данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата (съгласно таблица 1)	12,10 лв.
2	Разгъната застроена площ на обектите РЗП	48,00 кв.м
3	Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 2)	8,60
4	Коефициент за инфраструктура Ки (съгласно таблица 3)	0,85
5	Коефициент за срок на ползване Кс	1,00
6	Стойност на правото на строеж за постройките	1 061,41 лв.
7	Стойност на правото на строеж за постройките на кв.м.	22,11 лв/кв.м
8	Процент от идеалните части от правато на строеж на обекта	100,00%
9	Данъчна оценка на правото на строеж на обекта на кв.м.	22,11 лв/кв.м
10	Пазарен коефициент при определяне правото на строеж	1,95
	Пазарна стойност на правото на строеж на кв.м.	***43,19 лв/кв.м***
	Приета пазарна стойност на правото на строеж /закръглено/	***2 070,00 лв.***

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насажд
Регистр. № 810100517 от 30.10.201
Стефан ...нков

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100809 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

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

Камара на независимите оценители в Българ
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100809 от 01.02.2018 год.
Стефан ...нков

Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102440 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102440 от 24.06.2019 год.
Стефан ...ьнков

Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100965 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

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

Камара на независимите оценители в Българ
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100965 — 24.11.2023 г.
Стефан Бънков

Георги Георгиев

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

роден на 30 ноември 1993 год. в град Хуниен, община Хуниен

ЗА ОЦЕНКА
Финансови активи и финансови институции

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 237 от 29.11.2024 г. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Финансови активи и финансови институции
Регистр. № 600100081 от 06.12.2024 год.
Стефан Бънков

Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан
Бъиков
Тел.моб

гр. Шумен
ул. "
офис 24

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ОБЕКТ НА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СГРАДА №2 С ПЛОЩ 48КВ.М. В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.501.575 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГР.НОВИ ПАЗАР, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ОБЛ.ШУМЕН.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.501.575

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ: ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

СТЕФАН
БЪНКОВ
Лицензиран
независим оценител

До възложителя

ДОКЛАД

ПО

Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВЕН ОТ:

Стефан Бънков

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: отстъпено право на строеж в недвижим имот в обл.Шумен, общ.Нови Пазар, гр.Нови Пазар, ПИ с идентификатор 52009.501.575.

*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, интернет 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 и права върху тях се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти и права върху тях 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.

12.09.2025г. Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)

Камара на независимите оценители в България

Оценителска правоспособност

недвижими имоти

Рег.№ [illegible] от [illegible] г.

Стефан 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 Отстъпено право на строеж на обект на обществено обслужване, представляващ сграда №2 с площ 48кв.м. в поземлен имот с идентификатор 52009.501.575 по кадастралната карта на гр.Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен, съгласно скица-виза за проектиране №76/05.09.2025г., издадена от Община Нови Пазар.

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 отстъпено право на строеж.

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 пред Данъчни, Общински, Кредитни и Съдебни власти за актуване и бъдещи сделки с оглед за евентуална бъдеща продажба на обособени части или в цялост на ОПС.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 12.09.2025год.

Дата на издаване на доклада 12.09.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 12.03.2026год.

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.

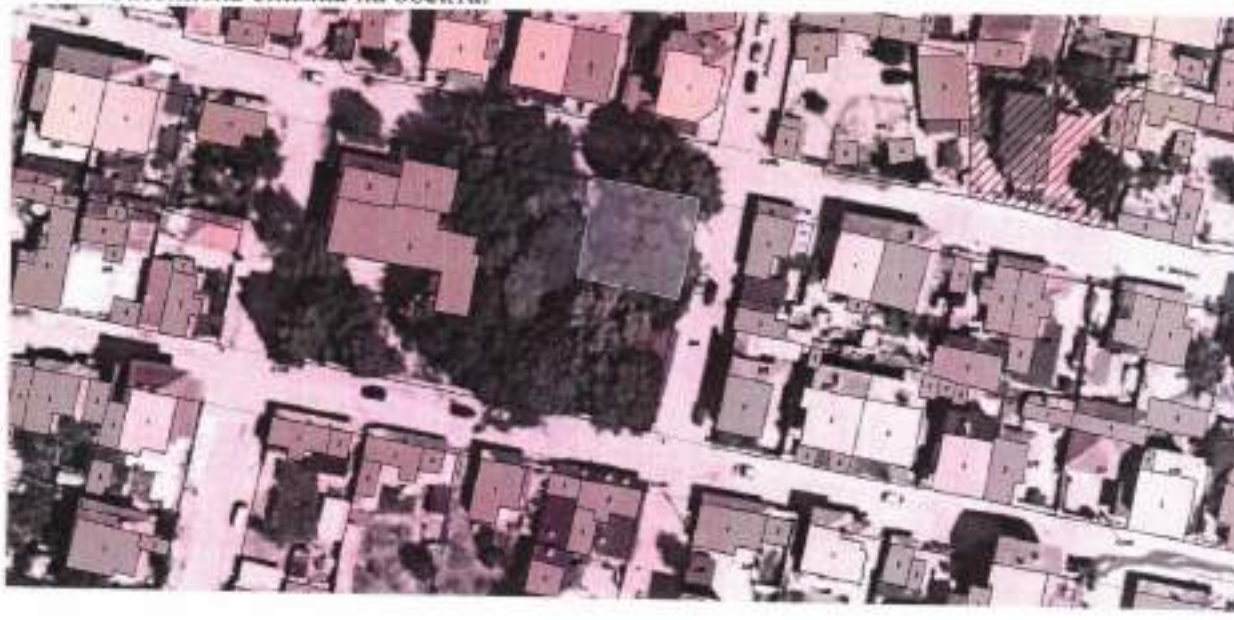
1. Относно правния статут и характеристика на обекта.
От различните документи и представената информация се установи, че имотът е собственост на Община Нови Пазар, съгласно Акт за общинска частна собственост №3402/11.08.2025г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в западната част на град Нови Пазар, общ.Нопви Пазар, обл.Шумен. Представлява отстъпено право на строеж на обект на обществено обслужване, представляващ сграда №2 с площ 48кв.м. в поземлен имот с идентификатор 52009.501.575 по кадастралната карта на гр.Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен, съгласно скица-виза за проектиране №76/05.09.2025г., издадена от Община Нови Пазар.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

Обект на настоящата оценка е учредено право на строеж в застроен поземлен имот и представлява:

* Отстъпено право на строеж на обект на обществено обслужване, представляващ сграда №2 с площ 48кв.м. в поземлен имот с идентификатор 52009.501.575 по кадастралната карта на гр.Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен, съгласно скица-виза за проектиране №76/05.09.2025г., издадена от Община Нови Пазар.

2.Общи данни:

Имотът е намира в западната част на град Нови Пазар, общ.Нови Пазар, обл.Шумен. Имотът има излаз на две улици с трайно покритие от северната и източната си страна.

3.Състояние:

*Условно добро състояние на имота. Теренът е равен.

*Необходимост от почистване на едногодишна и многогодишна дворастяща растителност в имота.

Легитимност:

Имотът е описан като собственост на Община Нови Пазар.

Констатирано:

Настоящия обект се намира в застроен район, благоустроен. В пряка близост до населени, жилищни, търговски и административни обекти. Изградена е техническата инфраструктура в района, което е видно на място. Съществува достъп на вода, ел.ток и мобилна телефония. Наличен е изход.

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. От своя страна правото на строеж е вещно право на ограничена власт върху чужд имот, принадлежащо на лице различно от собственика му и представляващо изгода за ползване на имота, респективно ограничение на ползването му от собственика.

Различните видове вещни права върху недвижими имоти не са взаимно изключващи се и имат свои индивидуални характеристики. Въпреки че абсолютното право предоставя непосредствено право на собственост за неограничен срок, то може да бъде ограничено от действието на второстепенни права, съгласно действащата нормативна уредба.

Правото на строеж произтича от отделяне на право за застрояване от правата на собственост и ползване върху поземлен имот в полза на лице, което е собственик на застрояването и в този смисъл пазарната ценност на правото на строеж се базира върху възмездността по тази транзакция за собственика на поземления имот.

Отстъпено право на строеж (суперфиция)

При определяне на стойността на правото на строеж се прилага Правилника за Прилагане на ЗДС, който препраща към ЗМДТ, приложение № 2, от където получаваме данъчна оценка на правото на строеж – ДОПС чрез формулата:

ДОПС = РЗП х 0,25 х Бс х Км х Ки х Кс

където:

Цпс - цената на правото на строеж;

РЗП - бруто площ на обекта;

Бс - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на обекта (определена съгласно таблица №1);

Км - коефициент за местоположение според предназначението (определен съгласно таблица №2);

Ки - коефициент за инфраструктура (определен съгласно таблица №3);

Кс - коефициент за срока на ползване на правото на строеж - Кс = (1 - $1{,}05^{-n}$), където n е броя на годините, за които е учредено правото. При учредяване на безсрочно право на строеж коефициентът приема стойност 1.

Таблица №1				
№	Жилищни сгради		Нежилищни сгради	Конструкция
	апартаменти	къщи		
1	4,40 лв.	3,70 лв.	4,80 лв.	Панелни сгради
2	7,50 лв.	6,40 лв.	8,20 лв.	Полумасивни сгради
3	11,00 лв.	9,40 лв.	12,10 лв.	Масивни сгради без стоманобетонни елементи или с частични стоманобетонови
4	14,00 лв.	12,00 лв.	15,40 лв.	Масивна - едропанелна
5	17,00 лв.	14,50 лв.	18,70 лв.	Масивни монолитни сгради, сглобяеми сгради

Таблица №2										
№	Категория	Зона					В стр. граници	Изв. стр. граници	Вилна зона	
		I	II	III	IV	V			I кат.	II кат.
1	София	93,6	74,9	63,2	42,1	28,1	25,7	23,4	65,5	37,4
2	Варна	88,9	70,2	56,2	42,1	28,1	25,7	23,4	60,8	32,8
3	Бургас	67,9	58,5	51,5	35,1	23,4	21,1	18,7	51,5	23,4
4	Стара Загора	63,2	53,8	44,5	33,9	23,8	21,1	18,7	44,5	23,4
5	Пловдив	58,5	49,1	37,4	32,8	23,4	21,1	18,7	37,4	23,4
6	I, 1 група	49,1	37,4	30,4	23,4	21,1	18,7	16,4	28,1	21,1
7	I, 2 група	31,5	22,5	15,8	11,3	0	9	6,8	13,5	11,3
8	II	21,6	13	10,8	8,6	0	6,5	5,4	8,6	6,5
9	III	11,9	8,6	6,5	0	0	5,4	4,3	6,5	5,4
10	IV, V	6,5	4,3	0	0	0	4,3	3,2	5,4	4,3
11	VI, VII, VIII	3,2	0	0	0	0	2,4	2,2	2,8	0

Таблица №3				
№	Елемент	Значение на елементите		
		Има	Няма	Няма в сградата, но има в квартала
1	Водопровод	0	-0,05	-0,03
2	Канализация	0	-0,05	-0,03
3	Електрификация	0	-0,07	-0,05
4	Улична мрежа	0	-0,02	-0,02
5	Телефонизация	0	-0,02	-0,02
6	Топлофикация	0,06	0	0

За да получим пазарната стойност на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк", определен чрез съотношението между ДОПС и пазарната стойност на необременения имот, коригирано с пазарна премия за реализация на проекта, следвайки формулата:

Пк = (ПСзем / ДОПС) х (1 – ПП)

където:

Пк – пазарен коефициент;

ПСзем – пазарна стойност на земята;

ДОПС – средна данъчна оценка на отстъпено право на строеж;

ПП – пазарна премия за реализация в петгодишен срок.

Реализираното право на строеж е изчерпаем актив и може да се амортизира по линейна схема в рамките на остатъчния срок за неговото действие, т.е. при оценяване на право на строеж за застрояване, което е реализирано в миналото, настоящата стойност на това право се дефинира спрямо остатъчен срок за неговото действие, формиран като разлика между периода, съответстващ на срока по договорно споразумение за учредяването му или фактическата му възраст към момента на оценяването.

Пазарната стойност на правото на строеж не може да превишава пазарната стойност на вещните права на собственост и ползване върху прилежащия на застрояването поземлен имот в условията на неговата вакантност.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

2 070,00лева

1 058,37 €

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ. Стойностите са без ДДС!

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ОБЕКТ НА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СГРАДА №2 С ПЛОЩ 48КВ.М. В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.501.575 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГР.НОВИ ПАЗАР, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ОБЛ.ШУМЕН, СЪГЛАСНО СКИЦА-ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ №76/05.09.2025Г., ИЗДАДЕНА ОТ ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР.	2 070,00лв
ОБЩО	2 070,00лв

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

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

*ИЗВОДИ: Правото на строеж може да бъде закупено или продадено в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **2 070,00лева**

Пазарна стойност: **1 058,37 €**

Оценка на оценяваните активи е към месец септември 2025г.

Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Надлежащия вместе
Регистр. № [illegible] 14.09.2010 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 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.

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!

12.09.2025г

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)



ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ЗА НЕОБРЕМЕНЕН ИМОТ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
01	Площ на имота	1 кв.м	1 800 кв.м	3 331 кв.м	950 кв.м
02	Продажна цена	?	100 000,00 лв.	150 000,00 лв.	52 807,41 лв.
03	Продажна цена	?	55,56 лв/кв.м	45,03 лв/кв.м	55,59 лв/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-10%	-6 лв/кв.м	-10%	-5 лв/кв.м	-10%	-6 лв/кв.м
06	Местоположение	УПИ	УПИ		УПИ		УПИ	
07	Транспортна достъпност	Много добра	Добра		Много добра		Добра	
08	Корекция		10%	6 лв/кв.м			10%	6 лв/кв.м
09	Застроен	Не	Не		Не		Не	
10	Корекция							
11	Вид собственост	Частна	Частна		Частна		Частна	
12	Корекция							
13	Големина на парцела	1 кв.м	1 800 кв.м		3 331 кв.м		950 кв.м	
14	Корекция		2%	1 лв/кв.м	3%	1 €/кв.м	1%	1 лв/кв.м
15	Инфраструктура /Ел. и ВиК/	Да	Да		Не		Без ВиК	
16	Корекция				10%	5 €/кв.м	5%	3 €/кв.м
17	Район	гр.Нови Пазар	гр.Нови Пазар		гр.Нови Пазар		гр.Нови Пазар	
18	Корекция							
19	Приравнена цена	53,99 лв/кв.м	56,67 лв/кв.м		46,38 лв/кв.м		58,92 лв/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

✓ 53,99 лв/кв.м

Право на строеж

№	*Показатели*	*Стойност*
1	Базисна данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата (съгласно таблица 1)	12,10 лв.
2	Разгъната застроена площ на обектите РЗП	48,00 кв.м
3	Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 2)	8,60
4	Коефициент за инфраструктура Ки (съгласно таблица 3)	0,85
5	Коефициент за срок на ползване Кс	1,00
6	Стойност на правото на строеж за постройките	1 061,41 лв.
7	Стойност на правото на строеж за постройките на кв.м.	22,11 лв/кв.м
8	Процент от идеалните части от правато на строеж на обекта	100,00%
9	Данъчна оценка на правото на строеж на обекта на кв.м.	22,11 лв/кв.м
10	Пазарен коефициент при определяне правото на строеж	1,95
	Пазарна стойност на правото на строеж на кв.м.	***43,19 лв/кв.м***
	Приета пазарна стойност на правото на строеж /закръглено/	***2 070,00 лв.***

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100517 от 30.10.2017 год.
Стефан Бънков

Светла Дермендженкова

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100809 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

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

Камара на независимите оценители в Б
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100809 от 01.02.2018 год.
Стефан Бънков

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102440 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 120 от 05 юни 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в Българ
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102440 от 24.06.2019 год.
Стефан Бънков

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100965 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

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

Камара на независимите оценители в Бълг
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100965 от 24.11.2023 г.
Стефан Бънков

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 600100081 от 06 декември 2024 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1953 год. в град Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
Финансови активи и финансови институции

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол №.237 от 29.11.2024 г. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Финансови активи и финансови институции
Рег.№ 600100081 от 06.12.2024 год.
Стефан Бънков

Председател на УС на КНОБ