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.bg
E-mail: npazar@icon.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 № 08-01-3
15.01 20.26 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-6
15.01 20 26 г
П.К. 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на решение за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в общ. Нови пазар с. Стан, ул. „ " № представляващ поземлен имот с идентификатор 68744.501.358 по КККР на с. Стан

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

В общинска администрация постъпи Заявление от Дамян Дамянов и Георги Дамянов (вх. № БЛ-557/02.10.2025 год.) с което лицата изразяват желанието си да закупят общинския имот в който са собствените им сгради, построени след отстъпване право на строеж.

Община Нови пазар е собственик на горецитирания имот – поземлен имот с идентификатор 68744.501.358, по КККР на с. Стан, вид територия „Урбанизирана", с начин на трайно ползване „Ниско застрояване", с площ от 989 кв.м, за който по регулационния план на с. Стан е отреден УПИ VII в кв.45 и за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС №3467/06.10.2025 год.

Налице са Удостоверение за отстъпено право на строеж №332/06.07.1981 год., Удостоверение №4/29.01.2019 год., издадено от главния архитект на Община Нови пазар, както и Нотариален акт №116, том I, рег.№ 610, дело №64 от 2019 год., удостоверяващи че заявителите Дамян Дамянов и Георги Дамянов са собственици на законно построените в имота сгради, както и на правото 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.

Всички относими документи изисквани от Наредбата за общинската собственост са приложени към настоящата преписка.

В изпълнение на изискването предвидено в чл. 45, ал. 7 от НОС 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. Същата е определена на 6 067,50 евро (шест хиляди шестдесет и седем евро и петдесет евроцента), равняващи се на 11 867,00 лв. (единадесет хиляди осеметотин шестдесет и седем лева), без ДДС, при данъчна оценка, видно от Удостоверение № ДО000071/13.01.2026 год. в размер на 1 155,60 евро (хиляда сто петдесет и пет евро и шестдесет евроцента), равняващи се на 2 260,16 лв. (две хиляди двеста и шестдесет лева и шестнадесет стотинки).

Изразеното от заявителите желание за закупуване на гореописания имот, в който съществува собствената им сграда, по същество представлява инициатива за реализиране на една предвидена в ЗОС и НОС правна възможност. От представените и подробно описани в настоящата докладна документи е видно, че хипотезите на чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 45 от НОС са изпълнени.

В програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост в Община Нови пазар за 2026 год. е дадена възможност, при постъпване на заявление от собственик на сграда с учредени вещни права и отговаря на условията по чл.45, ал.1 и ал.3 от НОС, да придобие правото на собственост върху дворното място.

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. 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. Дава съгласие да се извърши продажба, без търг или конкурс, на общински поземлен имот, а именно:

поземлен имот с идентификатор 68744.501.358 по КККР на с. Стан, ул. „Христо Ботев“ № 10, урбанизирана територия, НТП: Ниско застрояване, площ от 989 кв.м., при граници: 68744.501.153, 68744.501.360, 68744.501.359, 68744.501.357, 68744.501.361, за който поземлен имот е съставен А(ч)ОС № 3467/06.10.2025 год.

на Дамян Дамянов, гр. ул. „ , № и Георги Дамянов, гр. ул. „ “ №

2. Определя цена за продажба на имота в размер на 6 067,50 евро (шест хиляди шестдесет и седем евро и петдесет евроцента), равняващи се на 11 867,00 лв. (единадесет хиляди осемстотин шестдесет и седем лева), без ДДС

3. 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 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"*

П 8.5-1-36-01

ОБЩИНА гр. Нови пазар	
Регистрационен индекс и дата	
БЛ-557 / 02.10.2025	
Срок за изпълнение	

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Дамян Дамянов и Георги Дамя
Адрес ул. гр. / гр. ул.
Тел за връзка ЕГН/ЕИК

Г-Н КМЕТЕ

Моля да закупя общинска земя намираща се в село Стан намираща се на ул. Христо Ботев 10 УПИ VIII квартал 45.

Дата 02.10.2025

С УВАЖЕНИЕ

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 3474
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 3488 11-10-2025 2025г.
Акт № 67 том 12 дело № 1729/25
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

АРЕНДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР
Служба по вписванията

АКТ № 3467

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3467
Досие 3467

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.10.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ 989 /деветстотин осемдесет и девет / кв.м. В имота са построени сгради - частна собственост.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. СТАН, кв.45, УПИ VII, поземлен имот с идентификатор 68744.501.358 по КК и КР с. СТАН, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-94/06.12.2021г. на ИД на АГКК , ул. ХРИСТО БОТЕВ, №10
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	68744.501.153, 68744.501.360, 68744.501.359, 68744.501.357, 68744.501.361
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2254.90 лв/две хиляди двеста петдесет и четири лева и деветдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 414 / 20.02.2003 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 Георгиев Инспектор "Общинска собственост"

/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Отетъпено право на строеж на Дамян Христов. Удостоверение №332/06.07.1981 год.

Сгради, които са в имота по данни на КК:
Сграда 68744.501.358.1 със застроена площ 35 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Вилна сграда - еднофамилна
Сграда 68744.501.358.2 със застроена площ 8 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2285515-02.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **68744.501.358**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Стан**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, одобрени със **Заповед №РД-18-94/06.12.2021 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. Стан, ул. ХРИСТО БОТЕВ №10**

Площ: **989 кв.м**

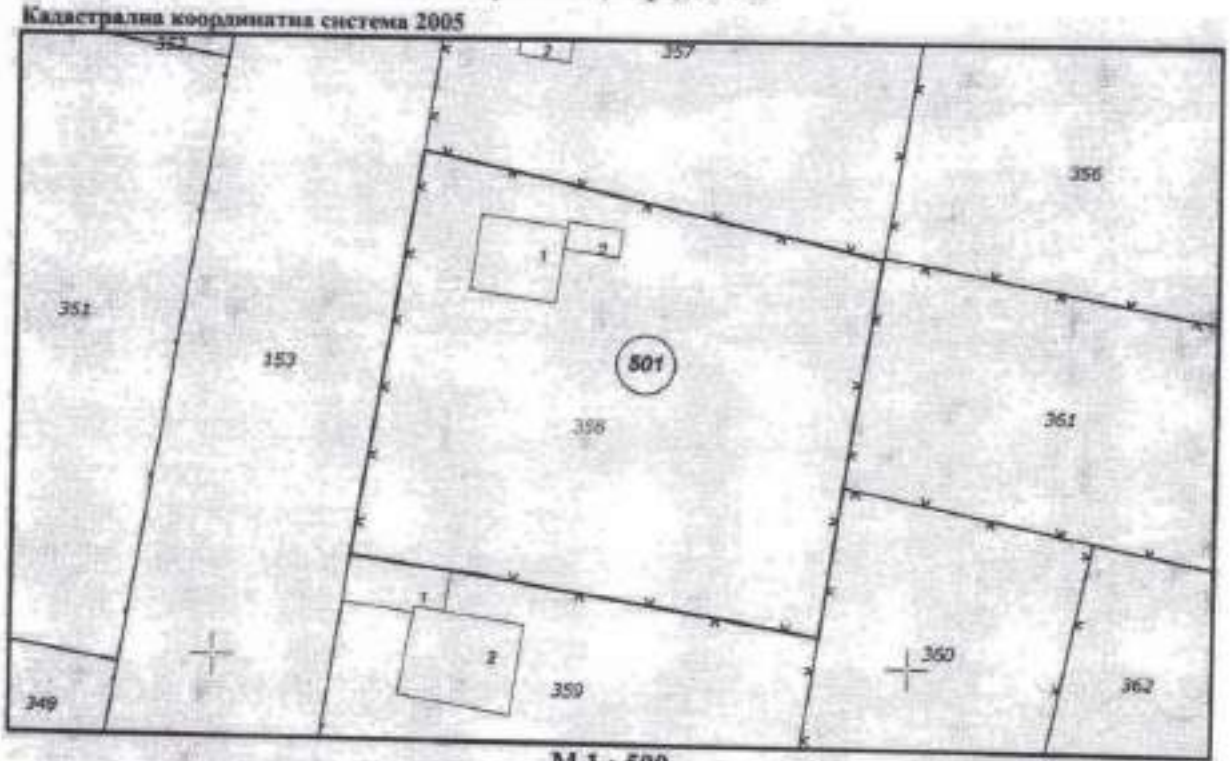
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **общ., квартал: 45, парцел: VII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **68744.501.153, 68744.501.360, 68744.501.359, 68744.501.357, 68744.501.361**

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Скица **№15-2285515-02.10.2025 г.**, издадена въз основа на Заявление **№01-772207-02.10.2025 г.**
Код за достъп: **45b15362027a**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Ивайло Иванов

Дата: 02.10.2025 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

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 414 от 20.02.2003г., издаден от ОБЩИНА 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 **68744.501.358.1:** застроена площ **35 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Вилна сграда - еднофамилна**
2. Сграда **68744.501.358.2:** застроена площ **8 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Селскостопанска сграда**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 02.10.2025 Подпис:

Скица №15-2285515-02.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-772207-02.10.2025 г.
Код за достъп: 45b15362027a

CN=Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=cad@cadastre.bg
02.10.2025 14:29:03

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. №: ДО000071/13.01.2026

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

УЛ.ХРИСТО БОТЕВ №10 / с. СТАН общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 68744.501.358 площ земя: 989.00кв./м.

Имот представлявам:

Номер	О б е к т	Идентификатор
О	Земя	68744.501.358
Описание:		
Общо кв./м.		
989.00		

Данъчна оценка към дата: 13.01.2026

1. Данъчна оценка върху горесписаният имот е:
за целия имот: 1155.60
/хиляда сто петдесет и пет евро и шестдесет цента/
За собственика: 1155.60
/хиляда сто петдесет и пет евро и шестдесет цента/

№	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	1155.60	1155.60	989.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2026, при условие, че няма промени 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	1155.60

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, 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:Д0000071/13.01.2026

Настоящото се издава, за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Орган по приходите /ЗЛАТИНКА [illegible]ДАНОВА/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 68744.501.358 с площ 989 кв.м, по КК и КР на село Стан, община Нови пазар, област Шумен,

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 18.11.2025 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на УПИ, 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 68744.501.358 област Шумен, община Нови пазар, с. Стан, ул. ХРИСТО БОТЕВ №10, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 989 кв. м, стар номер общ., квартал 45, парцел VII, Брой върхове: 7 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-94/06.12.2021 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи: 68744.501.153, 68744.501.357, 68744.501.359, 68744.501.360, 68744.501.361.

В имота е реализирано следното застрояване:

Сграда с идентификатор 68744.501.358.1 област Шумен, община Нови пазар, с. Стан, ул. ХРИСТО БОТЕВ №10 вид собств. Частна, функц. предн. Вилна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 35 кв. м, Брой върхове: 5 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-94/06.12.2021 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК Съседи 68744.501.358.2.

Сграда с идентификатор 68744.501.358.2 област Шумен, община Нови пазар, с. Стан, ул. ХРИСТО БОТЕВ №10 вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 8 кв. м, Брой върхове: 5 бр. Заповед за одобрение на КККР РД-18-94/06.12.2021 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Съседи 68744.501.358.1.

Сградите са изградени с учредено право на строеж в имота. Общата застроена площ на сградите в имота е 43 кв.м. Сградите не са обект на настоящата оценка.

През 1981 ОНС Нови пазар е учредител възмездно безсрочно право на строеж върху 45 кв.м от имота за изграждане на жилищна сграда. Това право е реализирано.

За имота е представен Акт за общинска собственост /частна/ № 3467 от 06.10.2025 г. Данъчната оценка е 2254.90 лв.

Имотът попада в територия за жилищно застрояване, ниско застрояване /до 10 м/ - съгласно чл. 23, ал. 1 т. 1 от ЗУТ.

Показателите на застрояване в имота се определят в съответствие с изискванията на НАРЕДБА № 7 ОТ 22 ДЕКЕМВРИ 2003 Г. ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ В сила от 13.01.2004 г. Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството Обн. ДВ. бр.3 от 13 Януари 2004г., изм. ДВ. бр.10 от 28 Януари 2005г., изм. ДВ. бр.11 от 1 Февруари 2005г., изм. ДВ. бр.51 от 21 Юни 2005г., изм. ДВ. бр.63 от 2 Август 2005г., изм. ДВ. бр.41 от 22 Април 2008г., изм. ДВ. бр.76 от 5 Октомври 2012г., изм. ДВ. бр.21 от 1 Март 2013г., изм. и доп. ДВ. бр.84 от 21 Октомври 2022 г., а именно: чл. 19, ал. 1 - урегулираните имоти за жилищно застрояване в жилищните територии се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните стойности: Жм с малка височина /до 10 м/ - плътност на застрояване от 20 до 60 %, интензивност на застрояване – от 0.5 до 1.2.

Тези възможности за бъдещото застрояване и реализираното към момента застрояване в имота са взети в предвид при определяне на пазарната стойност на имота.

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 н пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

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, граничи с улица, за жилищно застрояване, /ниско застрояване /до 10 м/, в добро състояние, обект на оценка е само земята.

⇒ 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	989
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	14,85
7	Пазарна корекция - за реализирано право на строеж в имота и несъответствия	%	19,20
8	Пазарна корекция лв/кв.м	лв	2,85
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	12,00
10	Пазарна стойност за имота	лв	11867

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

11 867 лв (единадесет хиляди осемстотин шестдесет и седем 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 – 18.11.2025 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 аналози за урбанизирана територия:

Продава **ПАРЦЕЛ 12 744 € 24 925.10 лв. на кв.м** Не се начислява ДДС (8 €, 15.65 лв./кв.м) **Местоположение:** Местоположение: област Шумен Район: с. Стоян Михайловски Квадратура: 1593 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: ДА Слънчев парцел с югозападно изложение. В парцела има постройка 20 кв.м, подходяща за живеене. За повече информация моля позвънете. **Продавач:** Тел.: 0893807002 публикувана в 18:05 часа на 2 септември, 2025 год.

https://www.imot.bg/obiava-1r171765599214507-prodava-partsel-oblast-shumen-s-stoyan-mihaylovski

Продава **ПАРЦЕЛ 10 225.84 € 20 000 лв.** Цената е с включено ДДС (7.10 €, 13.88 лв./кв.м) **Местоположение:** Местоположение: област Шумен Район: с. Мировци Квадратура: 1440 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Адрес Недвижими имоти предлага за продажба парцел в село Мировци, община Нови Пазар. Парцелът е с площ 1440кв.м., в Регулация, ток и вода на граница. Теренът е слънчев и равен. Подходящ за фотовултаици. За Ваше удобство: огледи по всяко време. За допълнителна информация и нови оферти посетете: www.address.bg или позвънете на телефоните на Агенцията: 0893314443 или 054/820850 Обади се СЕГА и цитирай този код 595349. **Продавач:** Тел.: 0893314443 http://: balkani_sh.imot.bg публикувана в 10:38 часа на 8 август, 2025 год.

https://www.imot.bg/obiava-1r169463138337064-prodava-partsel-oblast-shumen-s-mirovtsi

Продава **ПАРЦЕЛ 8 700 € 17 015.72 лв.** Не се начислява ДДС (8.06 €, 15.76 лв./кв.м) **Местоположение:** Местоположение: област Шумен Район: с. Зайчино ореше Квадратура: 1079 кв.м Регулация: ДА 'ДИМИТРОВ' ИМОТИ продава хубав, равен, компактен парцел с площ от 1 ДКА в с. Зайчино ореше (общ. Нови пазар, обл. Шумен). Имотът представлява парцел с площ от 1079 кв.м.; Равен с правилна правоъгълна форма; СУПЕР спокойна локация с полска ПАНОРАМА; Селски имот, подходящ, както за живеене, така и за развиване на стопанска дейност, земеделие, фермерство, овощарство, пчелин, зеленчукопроизводство и др.! Подходящ за поставяне на временно преместваем обект тип фургон или къща/вила със сглобяема конструкция. **Особености:** За пром.строителство, За жил.строителство Тел.: 0886075770 http://: dimitrovimoti.imot.bg публикувана в 20:41 часа на 15 август, 2025 год.

https://www.imot.bg/obiava-1r175527968621893-prodava-partsel-oblast-shumen-s-zaychino-oreshe

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=aj3zab&f1=1



12 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
гр. Нови пазар, област Шумен

850 кв.м, с. Стан, Регулация, Ток, Вода, КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Шумен) продава урегулиран парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къ ..., тел.: 0886075770