

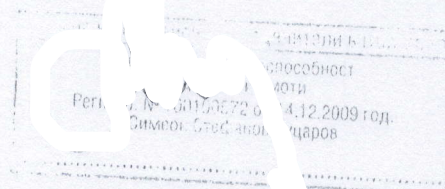
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

поземлен имот с идентификатор 83510.663.5, в
земеделска територия, с НТП – за вилна сграда, с
площ 374 кв.м, по КК и КР на град Шумен,
собственост на Община Шумен

Възложител: Община Шумен

Изпълнител: Симеон [REDACTED] Куцаров,
независим оценител



Дата: 04.07.2024 год.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на недвижим имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г.

Оценката се изготвя за имот с НТП – „За земеделски труд и отдих“, съгласно пар. 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, трета категория на земята.

Възложител: Община Шумен.

Изпълнител: инж. Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издаден от КНОБ. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за урегулиране или за други нужди на Възложителя.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката

Поземлен имот 83510.663.5, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ?????, м. СМЕСЕ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП За вилна сграда, площ 374 кв. м, стар номер 663000500, квартал 0, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

В имота е нанесена сграда 83510.663.5.1, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ?????, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Промислена сграда, брой етажи 1, застроена площ 51 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Сградата не обект на настоящата оценка.

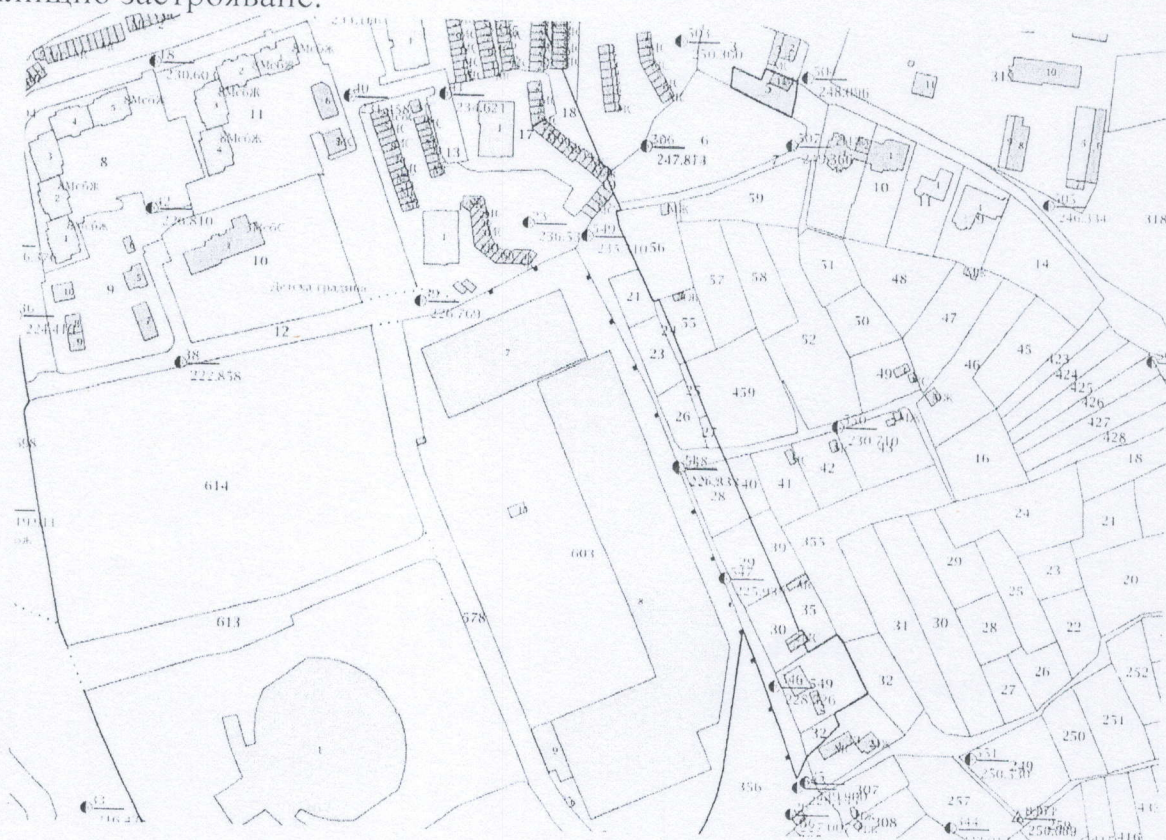
Имотът се намира в земеделска територия , СНТП – за вилна сграда. Имотът граничи със следните имоти: Поземлен имот 83510.663.7, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ?????, м. СМЕСЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 803 кв. м, квартал 0; Поземлен имот 83510.663.6, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ?????, м. СМЕСЕ, вид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, НТП За вилна сграда, площ 2852 кв. м; Поземлен имот 83510.663.3, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ?????, м. СМЕСЕ, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 832 кв. м, стар номер 663000300; Поземлен имот 83510.663.4, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен,

п.к. 9700, ул. ?????, м. СМЕСЕ, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, НТП За вилна сграда, площ 284 кв. м; Поземлен имот 83510.663.224, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ?????, м. СМЕСЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 7397 кв. м.

За имота е представен АОС / частна/ № 5389 от 23.07.2020 г. Построената в имота сграда съгласно т. 11 – Забележки от акта няма характер на законен строеж.

След анализ на местоположението на имота се установи, че той граничи от запад с урбанизирана територия.

Имотът се намира в близост до зала Арена, търговски обекти, имоти с жилищно застрояване.



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на имота на основа на методи за оценка - метод на пазарните аналози.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е – **пазарна стойност** – съгласно БСО - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически,

технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

2.4. Характеристика на оценителя

инж. Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания; лицензиран бизнесоценител от АП лицензи N 5101 за оценка на машини и съоръжения, N 5252 за оценка на цели предприятия и N 5473 за оценка на недвижими имоти, притежаващ сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издаден от КНОБ.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания поземлен 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 - обектът е поземлен имот в гр. Шумен, земеделска територия, с НТП – за вилна сграда, в добро състояние.
- ⇒ Пазарът на подобни обекти в гр. Шумен - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене.

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 и Метод на оценка на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

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.

По пазарни данни от публично достъпни източници – imot.bg и агенции за недвижими имоти. По пазарни данни от публично достъпни източници подобни имоти извън регулация се продават при цена – 75-110 лв за кв.м. На тази основа определям средна цена 100 лв за кв.м. Разпечатка от офертите е приложена към доклада за оценка като Приложение № 1. На основа на данните за пазарни аналози правя корекция на аналозите – поради местонахождение, характеристика, състояние и възможност за застрояване и други характеристики на оценявания имот.

Наименование	Площ, кв.м	Ед.ст-ст, лв	Стойност, лв
Поземлен имот	706	120	85000
Поземлен имот	1521	89	135000
Поземлен имот	900	138	124000
Средно		115,64	
Корекция на пазара		15,64	
Пазарна стойност на обекта	374	100	37400

3.2. Заключение за стойността на имота.

Пазарна стойност на имота определям в размер на:

37 400 лв (тридесет и седем хиляди и четиристотин лева) без

ДДС.

Имотът е необлагаема доставка по ЗДДС – не се начислява ДДС.

Определената пазарна стойност на недвижимия имот е съпоставима с пазарните цени на подобни недвижими имоти в гр. Шумен. Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата.

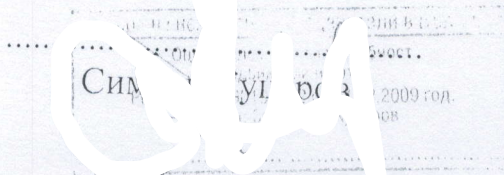
IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Български стандарти за оценяване.
4. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в гр. Шумен.

V. ПРИЛОЖЕНИЯ

Декларирам, че при изготвяне на настоящата оценка, са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване / БСО/. Оценката има валидност шест месеца от датата на изготвяне – 04.07.2024 г.

Независим оценител:



Приложение № 1 - пазарни аналози в гр. Шумен- извън регулация

1. Продава **ПАРЦЕЛ 85000 лв.** Не се начислява ДДС (120.39 лв./кв.м)
град Шумен Район: в.з. Смесе Квадратура: 706 кв.м Агенция My Place продава парцел с площ 706кв.м - местност Смесе. Имотът е равен с правоъгълна форма, подходящ за построяване на вила. За повече информация посетете нашия офис на бул. 'Велики Преслав' 52 или позвънете на 089 903 0155 - Владислав Маринов. **Продавач:** Тел.: 0899030155
[http://: myplace.imot.bg](http://myplace.imot.bg) публикувана в 18:14 часа на 8 февруари, 2024 год.
<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r170740884271363&slink=atzbwz&f1=1>
2. Продава **ПАРЦЕЛ 135000 лв.** Не се начислява ДДС (88.75 лв./кв.м) град Шумен Район: в.з. Смесе Под район: авто школата Квадратура: 1521 кв.м Регулация: НЕ Ток: ДА Вода: НЕ Продаваме парцел 1521 кв.м. който се намира под автошколата / посока града / в местността Смесе . Районът е гъсто застроен с къщи на постоянно живущи там, както и вили за отход. Има лесен достъп от към улица Цвята Кънчева и от ул. Софийско шосе , покрай хиподрума и автошколата. Парцелът е със статут на земеделска земя и начин на трайно ползване за вилна сграда. Има ток и вода на граница. Цената е 135 000 лева За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0887804491 [http://: buildingtime.imot.bg](http://buildingtime.imot.bg)
публикувана в 21:30 часа на 14 юни, 2024 год.
<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r171629689663731&slink=atzc70&f1=1>
3. Продава **ПАРЦЕЛ 124000 лв.** Не се начислява ДДС (137.77 лв./кв.м)
рад Шумен Район: в.з. Смесе Квадратура: 900 кв.м Регулация: НЕ ПРЕДЛАГАМЕ ПАРЦЕЛ В М-СТ СМЕСЕ. ТЕРЕНЪТ Е РАВЕН, ЮЖЕН, СЛЪНЧЕВ. АГЕНЦИЯ 'ПРЕСТИЖ' Е С ДЪЛГОГОДИШЕН ОПИТ В СФЕРАТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ПРИ НАС ЩЕ ПОЛУЧИТЕ ПЪЛНО ОБСЛУЖВАНЕ ДО ФИНАЛИЗИРАНЕ НА СДЕЛКАТА, ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ И СЪДЕЙСТВИЕ ЗА БАНКОВО КРЕДИТИРАНЕ. ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИЯ И ОФЕРТИ, ТЕЛ: 087 87 83 767 СУЗАНА И 0894-42-092 НЕЛИ Тел.: 0894342092 [http://: prestij2007.imot.bg](http://prestij2007.imot.bg) публикувана в 10:44 часа на 14 юни, 2024 год.
<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r167601864233095&slink=atzckq&f1=1>

