
ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.561.4 ,МЕСТНОСТ „ПОД
СЕЛО“ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН , ОБЛАСТ ШУМЕН ,
СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Пазарна стойност: 2330 лева

Шумен ноември 2024г

ДОКЛАД

за

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност /ПС/ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.561.4 ,МЕСТНОСТ „ПОД СЕЛО“ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН , ОБЛАСТ ШУМЕН , СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ШУМЕН трайно предназначение на територията -земяделска ,категория - четвърта.

ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата пазарна оценка е извеждане на справедлива пазарна цена на обекта.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Експертната пазарна оценка е изготвена от Красен Николов Николов сертификат за оценка на недвижими имоти № 100100321/14.12.2009г. и сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения N8101001124/09.05.2011г. издадени от КНОБ дадени като *Приложение № 1.*

3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка на имота, е валидна към 12.11.2024 *год.*, към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената ни информация към същата дата.

Огледът на оценявания обект е извършен *на 12.11.2024 год.*

Съставителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 12.05.2025 г. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и област Шумен и пазара на недвижими имоти и земеделски земи , развиващ се в при действието на валутен борд и относителна икономическа стабилност.

4. Обект на оценката и дефиниране на заданието

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на оценявания обект, са подчинени на изискванията тя **да отговаря на стандарта "справедлива пазарна стойност /Fair Market Value/, като е приета за основа следната дефиниция:**

Справедливата пазарна стойност е тази стойност, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Официално предоставената информация се счита за достоверна и оценката е изградена на нейна основа.

Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

Оценителят декларира, че няма никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

5. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи, материали и нормативни актове:

- Скица N 15-1138038/07.11.2024г.
- Акт за ЧОС N 4810/17.09.2016
- Възлагателно писмо от Община Шумен
- Сайтове на агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии, www.imoti.net и др./.
- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, ДВ бр.57 от м. юни 2002 г.;
- ЗПСК;
- ЗУТ;
- Стандартите на АП: СБО - 1 до СБО - 8 от 2002 год.(ДВ бр. 57 / 2002 год.);
- МСО.

Отчетена е и устната информация, получена от собственика на обекта, както и резултатите от огледа и извършените замервания.

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

1. ПРАВЕН СТАТУТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1.1. Правен статут

Оценяваният недвижим имот: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.561.4 ,МЕСТНОСТ „ПОД СЕЛО“ ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН , ОБЛАСТ ШУМЕН , СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ШУМЕН**

Съгласно документа за собственост към имота се припадат:

- ПИ N 83510.561.4 - с площ 610 м.2

Оценителят няма информация за вещни тежести върху имота.

1.2. Местоположение

Оценяваният имот се намира в землището на град Шумен, местност „Под село“

Граници на имота :

ПИ 83510.561.929

ПИ 83510.561.1

ПИ 83510.560.8

ПИ 83510.561.3

ПИ 83510.561.2

III. ИЗСЛЕДВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

Липсват данни за утежняващи обстоятелства и факти от сеизмичната и екологична характеристика на района, имащи отношение към формиране на крайната пазарна стойност на имота.

Основание за това дават следните констатации:

- местоположението на обекта е извън източници на замърсяване, няма стопанска или производствена дейности с рисков характер по отношение замърсяването на околната среда.
- няма опасни производства, свързани със специален надзор по опазване на околната среда;
- не се установява наличие на вредни или опасни материали в и около обекта;

- няма данни за природни бедствия и бедствени ситуации и свързани с това рискове;
- районът попада в земетръсна зона от IX-та степен на сеизмичност съгласно сеизмичното райониране на страната. Съгласно чл. 10, ал. 2 от Наредбата за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони.

Липсват факти за несъобразяване със законовата уредба по отношение околната среда, здравеопазване, материални и други рискови фактори, които биха повлияли допълнително върху вземане на решение по оценката на имота.

IV. ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

Съгласно изискванията на Методиката за оценка на недвижими имоти, оценката на обектите е изготвена по следните методи:

- ***Сравнителен метод***

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите продажни и предлагани офертни пазарни цени на подобни обекти.

Изготвянето на оценката по този метод се извършва на базата на:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;
- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

Оценката по метода на сравнителните продажби е извършен на базата на аналог, с максимално близки параметри до имот и пазарния множител "цена за 1 кв.м."

КУПУВА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ В ЦЯЛАТА СТРАНА
0878 70 03 57 - 0895 09 73 09 - E-mail: bira@abv.bg
купува идеални части · заменя · най-добри цени

КУПУВА ГОРИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ
E-mail: zemi509@abv.bg · тел. 0898 64 77 11 · тел. 042/600 288

АГЕНЦИЯ ЗА ИЗКУПУВАНЕ НА
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ В ЦЯЛАТА СТРАНА **ПРИМА ТУР**
0898 68 29 39

КУПУВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ЦЯЛАТА СТРАНА
0899 44 01 77 / everest_imoti@abv.bg **НА НАЙ-ВИСОКИ ЦЕНИ**

» [вход за регистрирани потребители](#)
» [нова регистрация](#)

ТЪРСЕНЕ В ОБЯВИ:

виж всички купувачи, продавачи и арендатори в конкретно землище

Въведи: област община землище

Съвет: За да видите купувачите на земя и арендатори по землища, изберете конкретно землище!

Място за реклама на агенция.
20 лв/месец
[публикувай сега](#)

Място за реклама на агенция.
20 лв/месец
[публикувай сега](#)

Място за реклама на агенция.
20 лв/месец
[публикувай сега](#)

обяви "продава" в община Шумен:

общо 9 обяви "продава"										страници: 1
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ПОВЕЧЕ	
инвеститор	05.11.2024г.	Шумен	Шумен	Панайот Волово	5	1	друго	5300	повече	
агенция	04.11.2024г.	Шумен	Шумен	Новосел	19	1	п/м/ливада	1400	повече	
частно лице	29.10.2024г.	Шумен	Шумен	Царев брод	10	3	нива	4100	повече	
агенция	27.10.2024г.	Шумен	Шумен	Шумен	13	3	нива	2600	повече	
агенция	30.09.2024г.	Шумен	Шумен	Шумен	6	4	нива	4000	повече	
агенция	17.09.2024г.	Шумен	Шумен	Велино	16	3	нива	3100	повече	
агенция	30.08.2024г.	Шумен	Шумен	Ивански	16.699	9	нива	900	повече	
агенция	23.08.2024г.	Шумен	Шумен	Шумен	11	3	нива	2300	повече	
агенция	22.08.2024г.	Шумен	Шумен	Макак	5	3	нива	2600	повече	

общо 9 обяви "продава" страници: 1

[редактиране на публикувана обява](#) | [контакт със zemi.bg](#) | [общи условия на zemi.bg](#)

[Tuxo.bg counter](#)



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100124 от 09 май 2011 год.

КРАСЕН

НИКОЛОВ

роден на 24 април 1960 год. в гр. Шумен, община Шумен

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Земеделски земи и трайни насаждения
Регистров № 810100124 от 09.05.2011 год.
Красен Николов

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на:
Удостоверение № 1015 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 16 от 20.02.2007 год.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ