
ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С N 68504.80.43, ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА
ЗЕМЛИЩЕТО НА СЕЛО СРЕДНЯ, ОБЩИНА ШУМЕН, ОБЛАСТ ШУМЕН ,
МЕСТНОСТ "СТОИЛОВ ЯСЯК", СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Пазарна стойност: **4972 лева**

Шумен МАЙ 2025г

ДОКЛАД

за

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност
ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С N 68504.80.43, ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА
ЗЕМЛИЩЕТО НА СЕЛО СРЕДНЯ, ОБЩИНА ШУМЕН, ОБЛАСТ ШУМЕН,
МЕСТНОСТ "СТОИЛОВ ЯСЯК", СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН
предназначение на територията - земеделска категория четвърта при
неполивни условия.

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
сертификат за оценка на недвижими имоти № _____ 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 04.04.2025 *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.

Съставителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 04.10.2025 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:

- АЧС N 5319/17.12.2019 г.
- скица N 15-806554/20.05.2025г.
- 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: **ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА**

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С N 68504.80.43, ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА
ЗЕМЛИЩЕТО НА СЕЛО СРЕДНЯ, ОБЩИНА ШУМЕН, ОБЛАСТ ШУМЕН ,
МЕСТНОСТ "СТОИЛОВ ЯСЯК", СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН**

Съгласно документа за собственост към имота се припадат:

- ПИ N 68504.80.43 - с площ 1332 м2

Оценителят няма информация за вещни тежести върху имота.

✦ **1.2. Местоположение**

Оценяваният имот се намира в землището на село Средня ,местност „Стоилов ясак“.

Граници на имота :

ПИ 68504.80.43

ПИ 68504.80.42

ПИ 68504.80.41

ПИ 68504.80.34

ПИ 68504.110.160

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."

Направеното проучване от оценителят показва, че броят на предлаганите на пазара недвижими имоти от типа и в района на оценявания е малък, като при това информацията за реално сключени сделки с такива имоти е много оскъдна. Това обуславя и относителната монополност по отношение на офертни цени на предлаганите в района парцели.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ :

ПИ 6000 М2 – 22200 лв.

ПИ 8000 М2.- 32000 лв.

ПИ 7136 М2.- 24976 лв.

Изведена средна цена – 3.733 лв./м2.

Стройност на имота по сравнителния метод :

1332 м2. X 3.733 лв./м2. =4972 лв.

Словом: Четири хиляди деветстотин седемдесет и два лева.

29.05.2025г.

лицензиран оценител:

/Красен Николов/

Шумен



КУПУВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ЦЯЛАТА СТРАНА
zemi.bg НА НАЙ-ВИСОКИ ЦЕНИ

агенция **Купува гори и земеделски земи**
e-mail: zemi@zemi.bg тел:

» [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:

									страници
общо 11 обяви "продава"									
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ПОВЕЧ
частно лице	28.05.2025г.	Шумен	Шумен	Радко Димитриево	7.99	3	нива	4000	повече
частно лице	28.05.2025г.	Шумен	Шумен	Радко Димитриево	8	3	нива	4000	повече
частно лице	28.05.2025г.	Шумен	Шумен	Радко Димитриево	8.99	3	друго	4000	повече
агенция	23.05.2025г.	Шумен	Шумен	Царев брод	30	3	нива	4000	повече
агенция	20.05.2025г.	Шумен	Шумен	Вехтово	9.997	5	нива	2000	повече
частно лице	18.05.2025г.	Шумен	Шумен	Градище	7.136	5	нива	3500	повече
инвеститор	13.05.2025г.	Шумен	Шумен	Шумен	3	4	овощна градина	800	повече
инвеститор	13.05.2025г.	Шумен	Шумен	Дивдядово	3	9	друго	800	повече
агенция	07.04.2025г.	Шумен	Шумен	Шумен	17	3	п/м/ливада	2300	повече
инвеститор	12.03.2025г.	Шумен	Шумен	Илия Блъсково	18.4	5	п/м/ливада	400	повече
агенция	03.03.2025г.	Шумен	Шумен	Дивдядово	6	3	нива	3700	повече
общо 11 обяви "продава"									страници

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

[zemi.bg](#)

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. №

от 09 май 2011 год.

КРАСЕН

НИКОЛОВ

роден на

год. в гр.

община

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.



Печат

Подпис