



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ШУМЕН, ОБЛАСТ ШУМЕН

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. рег. № 6640 от 03-11-

Акт № 141 том 19 дело № 428

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, презиме и фамилия)

УТВЪРЖДАВАМ:...

/г

КМЕТ НА ОБЩИ,

проф. Христс

(име, презиме и фамилия)

Христов



АКТ № 6600

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 6600

Досие: 6600

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31. 10. 2025
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР към ЗИДЗОС и Заповед № РД-25-2252/29.09.2025 г. на Кмета на община Шумен
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 83510.664.563 (осем три пет едно нула точка шест шест четири точка пет шест три) по кадастралната карта на гр. Шумен с площ 267 (двеста шестдесет и седем) кв.м., за който е отреден УПИ I-191 (едно римско-сто деветдесет и едно) в кв. 2348 (две хиляди триста четиридесет и осем) по действащия ПУП на гр. Шумен. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Шумен, общ. Шумен, гр. Шумен, ул. "Професор Рашо Рашев" № 4, ПИ 83510.664.563 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: ПИ 83510.664.559, ПИ 83510.664.561, ПИ 83510.664.562, ПИ 83510.664.564
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	Земя - 8116.80 лв. (осем хиляди сто и шестнадесет лева и осемдесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на община Шумен, ЕИК 000931721, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Йоана Малева - главен експерт (подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА ШУМЕН

9700 гр. Шумен, бул. „Славянски“ № 17, тел.: 054/800 810

e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg> гр. Шумен

Общ. № 6186

ЗАПОВЕД

№ РД-25- 2252 / 29.09.2025 г.

Вх. рег. № 6203 / 20
Ак. № 126 том 18 / дело № 2208 / 20

Партида на книгата: том стр.

Имотна партида

№

Създадено по: Заповедта

На основание чл.16, ал.1, ал.4 и ал.6 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка със заявление с вх.№94-00-481 от 31.01.2024г. от Соня Каменовска, Директор дирекция „ИОС“ при Община Шумен, във връзка с влязъл в законна сила Подобен устройствен план – План за регулация и застрояване на местност „СМЕСЕ“ за УПИ I-191, кв.2348, одобрен с Решение на Общински съвет Шумен №959 по Протокол №51 от 10.08.2011 г. и Решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ по протокол от 22.05.2025г. за определяне пазарната стойност на имота преди и след урегулирането му,

ОПРЕДЕЛЯМ

ОБЩИНА ШУМЕН, с ЕИК 000931721, в качеството си на собственик на поземлен имот с идентификатор 83510.664.191 по КККР на гр. Шумен, действащ по време на процедиране и одобряване на подробния устройствен план, за който след урегулирането му, е образуван нов поземлен имот с идентификатор 83510.664.563 по КККР на гр. Шумен, съгласно чл.2, ал.1, т.1 и т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с §7, ал.1, т.3 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за местното самоуправление и местната администрация,

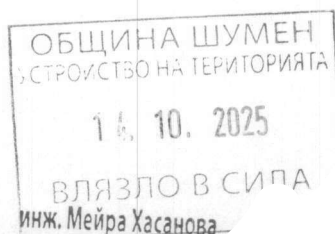
за собственик на новообразувания УПИ I-191 (първи за сто деветдесет и един) в квартал 2348 (две хиляди триста четиридесет и осем) при граници: от изток – УПИ II-193, от запад – улица, от север – улица, от юг – УПИ III-190, който новообразуван УПИ е идентичен на поземлен имот с идентификатор 83510.664.563 (осем три пет едно нула точка шест шест четири точка пет шест три) по действащата в момента КККР на град Шумен, община Шумен, област Шумен, с адрес на имота: град Шумен, ул. „Александър Пушкин“, с площ – 267кв.м. (двеста шестдесет и седем квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м.), стар номер част от 83510.664.191, квартал 2348, парцел 1, при съсед: 83510.664.562, 83510.664.559, 83510.664.561 и 83510.664.564 по КККР на гр. Шумен, с пазарна стойност в размер на 51430лв. (петдесет и една хиляди четиристотин и тридесет лева) без ДДС, съгласно Решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ по протокол от 22.05.2025г., във връзка с чл.16, ал.4, изречение трето от ЗУТ.

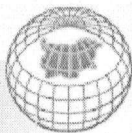
Неразделна част от настоящата заповед е скица №15-706041 от 10.07.2024г., издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) чрез електронен портал Кадастрално-административна информационна система (КАИС).

Заповедта да се съобщи по реда на АПК на заинтересуваните лица. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл.216 от ЗУТ в 14-дневен срок от получаването ѝ пред Административен съд – Шумен.

След влизането ѝ в законна сила заповедта да се изпрати за вписване по реда на чл.16, ал.6 изречение последно от ЗУТ в Агенцията по вписвания, Служба по вписванията – Шумен.

ПРОФ. ХРИСТ
Кмета на Общ.





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-65294-20.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 83510.664.563

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, одобрени със **Заповед №РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №КД-14-27-22/16.01.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН**

Адрес на поземления имот: гр. Шумен, ул. "Професор Рашо Рашев" №4

Площ: **267 кв.м**

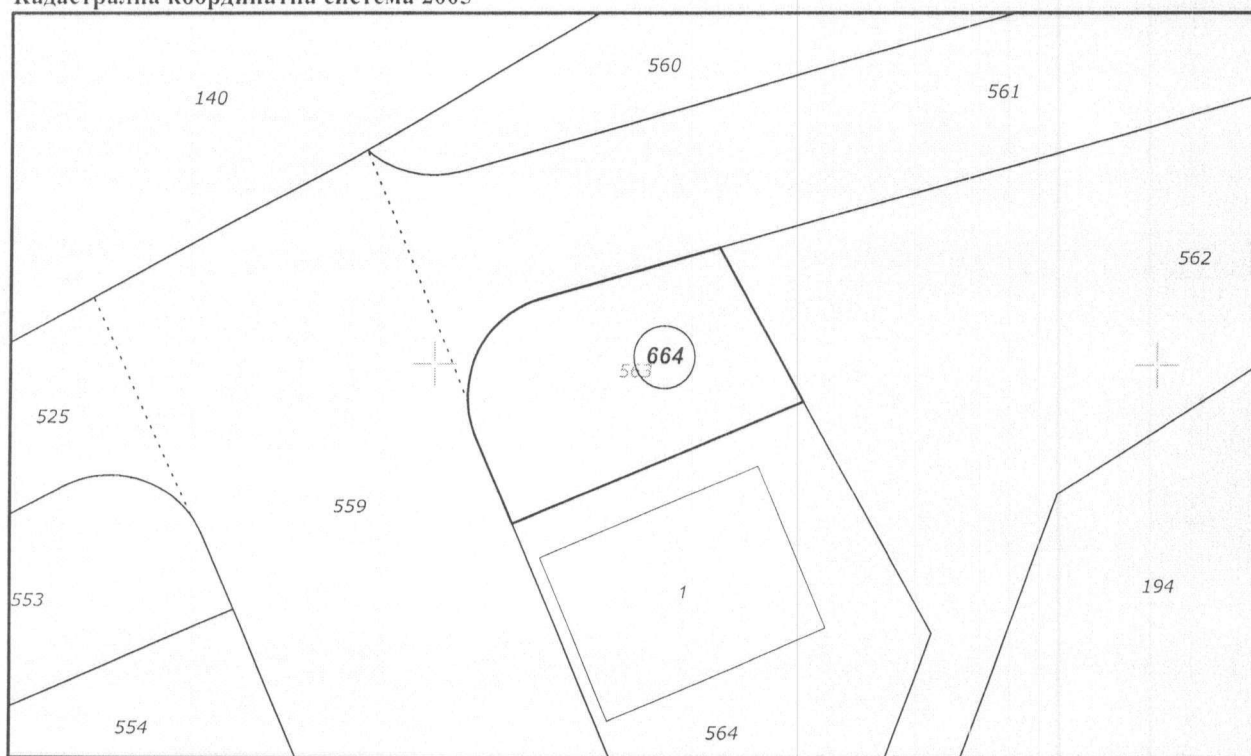
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **83510.664.193**

Номер от предходен план: **191, квартал: 2348, парцел: I**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съсед: 83510.664.561, 83510.664.562, 83510.664.564, 83510.664.559

Собственици по данни от КРНИ:

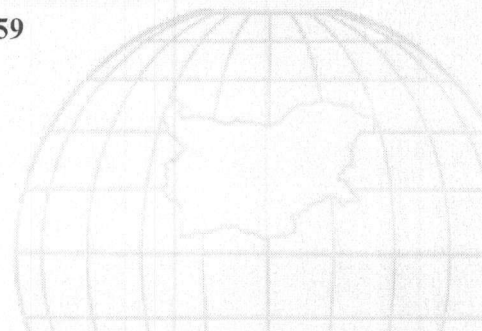
000931721, ОБЩИНА ШУМЕН

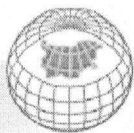
Скица №15-65294-20.01.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-34693-20.01.2026 г.

Код за достъп:





Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 141, том 19, рег. 6540, дело 4243 от 03.11.2025г.,
вписан в Служба по вписванията гр.Шумен

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:	Иоана Малева
Дата:	20.01.2026
Подпис:	



ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан

Бънков

Тел.моб:

гр. Шумен

ул.

офис

СТЕФАН

БЪНКОВ

Лицензиран
независим оценител

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С
ИДЕНТИФИКАТОР 83510.664.563 ОБЛАСТ ШУМЕН,
ОБЩИНА ШУМЕН, ГР. ШУМЕН, УЛ. "ПРОФЕСОР
РАШО РАШЕВ" №4, ВИД ТЕРИТОРИЯ
УРБАНИЗИРАНА, НТП НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ (ДО 10
М), ПЛОЩ 267КВ.М., СТАР НОМЕР 191, КВАРТАЛ 2348,
ПАРЦЕЛ I.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.ШУМЕН, ГР.ШУМЕН,
УЛ. "ПРОФЕСОР РАШО РАШЕВ" №4

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ШУМЕН

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТОВ - КМЕТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН

ЦЕЛ: ЗА
ОПРЕДЕЛЯНЕ
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

До възложителя

ДОКЛАД
ПО
Оценка на недвижим имот
ИЗГОТВЕН ОТ:
Стефа 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: недвижимата собственост в обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен.

*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.

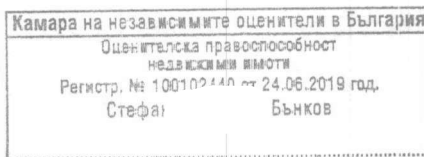
*Оценка на активите: Изборът на методи за оценката на имотите се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазара - предлагането в региона. Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни индивидуализирани имоти се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти 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.

03.02.2026г.

Независим оценител:.....
(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 недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 83510.664.563 област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, ул."Професор Рашо Рашев" №4, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 267кв.м., стар номер 191, квартал 2348, парцел I.

2. Потребител на оценката:

Община Шумен

I. ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1. Възложител

Настоящата е възложена от проф. Христо Христов – кмет на Община Шумен.

Недвижимото имущество е собственост на Община Шумен.

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 недвижим имот.

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 с оглед за евентуална бъдеща продажба на обособени части или в цялост на имота.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 03.02.2026год.

Дата на извършване на оглед 03.02.2026год.

Дата на издаване на доклада 03.02.2026год.

1.8. Валидност на оценката до 03.08.2026год.

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 Шумен съгласно Акт за частна общинска собственост №6600/31.10.2025г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в североизточната част на град Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен. Представлява поземлен имот с идентификатор 83510.664.563 област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, ул."Професор Рашо Рашев" №4, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 267кв.м., стар номер 191, квартал 2348, парцел I. Парцелът е равен и обрасъл в едногодишна и многогодишна диворастваща растителност. Същият е с много добра достъпност от улица. Тези факти са отчетени при изготвяне на оценката.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

Имотът, обект на настоящата оценка, е застроен поземлен имот, който представлява:

* Поземлен имот с идентификатор 83510.664.563 област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, ул."Професор Рашо Рашев" №4, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 267кв.м., стар номер 191, квартал I.

2.Общи данни:

Имотът се намира в североизточната част на гр.Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен. Имотът има излаз на път с асфалтово покритие от източната си страна. Достъпът до се оценява като много добър.

3.Състояние:

*Добро състояние на имота. В имотът не са налични подобрения.

*Необходимост от поддържане на имота.

Легитимност:

Имотът е описан като собственост на Община Шумен.

Констатирано:

Настоящия обект се намира в частично застроен район. В пряка близост до населени, жилищни, търговски и административни обекти. В районът е изградена техническата инфраструктура, което е видно на място. Налична е мобилна телефония. Наличен е изход от имота.

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.

В най-общ план индикациите за ПС, а в последствие и на ликвидната стойност на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА РАЗХОДИТЕ

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

Метод на разходите :

Същност на метода : същността на метода произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани.

Силни страни на метода : Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.

Негативи на метода : Резултатите, получени в следствие на използването на метода за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като пазара е специфичен.

Методът на разходите е нецелесъобразно да бъде използван като един от методите на оценка.

Метод на приходите :

Основава се на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.

Силни страни на метода : От теоретична гледна точка е най-добрият метод в случаите, в който се очаква флукутация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.

Слаби страни на метода : Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.

Методът в конкретния случай не е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка не е с потенциал за генериране на стабилен бъдещ доход.

Пазарен /сравнителен / метод :

Същност на метода : Основава се на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имот при конкретни пазарни сделки или предложения. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни цени или оферти за продажба на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценявания обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на агенции за недвижими имоти.

Силни страни на метода : Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия, при които те са извършени.

Слаби страни на метода : методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарният сегмент в област Шумен се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели и други. Има наличие на пазарна информация за предложения и за сключени сделки. Този сегмент от пазара е стабилен и действа на свободен пазарен принцип. Най – сериозно приложимия метод.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния имот;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА 38 678,00 €

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност	Пазарна стойност
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 83510.664.563 ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА ШУМЕН, ГР. ШУМЕН, УЛ."ПРОФЕСОР РАШО РАШЕВ" №4, ВИД ТЕРИТОРИЯ УРБАНИЗИРАНА, НТП НИСКО ЗАСТРОЯВАНЕ (ДО 10 М), ПЛОЩ 267КВ.М., СТАР НОМЕР 191, КВАРТАЛ 2348, ПАРЦЕЛ I.	75 647,59лв.	38 678,00 €
ОБЩО		38 678,00 €

* Стойностите са закръглени и са без включен ДДС!

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

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

*ИЗВОДИ: Имотът може да бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **38 678,00 € без ДДС**

Оценката на оценяваните активи е към месец февруари 2026г.

.....
Независим оценител:

.....
(Стефан Бънков)

Камера на независимите оценители в България	
Оценителска правоспособност независими имоти	
Регистр. № 10	24.06.2019 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 общинска.
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. Заключениеята 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, както да го обезценява при незавършена продажба.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан з Бънков от гр.Шумен ул.

„А“ ЕООД

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!

03.02.2026г

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, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения.

-Сертификати на КНОБ приложени копия:

*810100517/30.10.2017г.;

*500100809/01.02.2018г.;

*100102440/24.06.2019г.;

*300100965/24.11.2023г.;

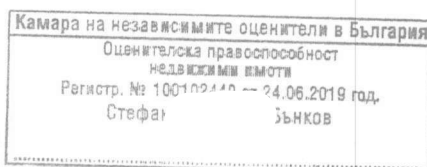
*600100081/06.12.2024г.;

*400100247/12.12.2025г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)



I. Резюме на оценката

Възложител ✓ Проф. Христо Христов - кмет на
Община Шумен

Изпълнител ✓ Стефан Бънков

Собственик ✓ Община Шумен

Дата на оценка ✓ 3.фев.26

ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 83510.664.563 област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, ул. "Професор Рашо Рашев" №4, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 267кв.м., стар номер 191, квартал 2348, парцел I.

Документ за собственост ✓ Акт за частна общинска собственост
№6600/31.10.2025г.

Собственик ✓ Община Шумен

Площ на терена ✓ 267,00 кв.м

*Стойностите са закръглени и без ДДС!

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби

38 678 €

Заключение за стойността

Предложение за пазарна стойност без ДДС (Euro)

Предложение за пазарна стойност без ДДС (лв.)

*Стойностите са закръглени до 1 евро!

€ 38 678,00

75 647,59 лв

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1 https://www.imot.bg/obiava-1r171533668044133-prodava-partsel-grad-shumen-pazara	Сравнителен имот 2 https://www.imot.bg/obiava-1r173011314457273-prodava-partsel-grad-shumen-pazara-kaufand	Сравнителен имот 3 https://www.imot.bg/obiava-1r165105040945868-prodava-partsel-grad-shumen-v-z-smese
01	Площ на имота	267 кв.м	2 500 кв.м	780 кв.м	2 445 кв.м
02	Продажна цена	?	325 000,00 €	158 500,48 €	268 950,00 €
03	Продажна цена	?	130,00 €/кв.м	203,21 €/кв.м	110,00 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10% -13 €/кв.м	-10% -20 €/кв.м	-10% -11 €/кв.м
06	Трайно предназначение	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ
07	Ел. и ВиК инфраструктура	Няма	Налична	Няма	Няма
08	Корекция		-5% -7 €/кв.м		
09	Транспортна достъпност	Много добра	Много добра	Отлична	Добра
10	Корекция			-10% -20 €/кв.м	10% 11 €/кв.м
13	Търговска привлекателност	Добра	Добра	Мн.добра	Мн.добра
14	Корекция			-10% -20 €/кв.м	-10% -11 €/кв.м
15	Големина на парцела	267 кв.м	2 500 кв.м	780 кв.м	2 445 кв.м
16	Корекция		25% 33 €/кв.м	11% 23 €/кв.м	25% 27 €/кв.м
17	Подобрения	Няма	Няма	Няма	Няма
18	Корекция				
19	Местоположение	гр.Шумен	гр.Шумен	гр.Шумен	гр.Шумен
20	Корекция				
21	Приравнена цена	144,86 €/кв.м	143,09 €/кв.м	165,24 €/кв.м	126,27 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ 38 677,62 €
- ✓ 38 678,00 €
- ✓ 144,86 €/кв.м

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН [REDACTED] БЪНКОВ

роден [REDACTED] в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
зеделелски 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.

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
зеделелски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100517 от 30.10.2017 год.
Стефан [REDACTED] Бънков
Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100809 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН [REDACTED] БЪНКОВ

роден [REDACTED] 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.

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100809 от 01.02.2018 год.
Стефан [REDACTED] Бънков
Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102440 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН [REDACTED] БЪНКОВ

роден [REDACTED] 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.

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102440 от 24.06.2019 год.
Стефан [REDACTED] Бънков
Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100965 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН [REDACTED] БЪНКОВ

роден [REDACTED] 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.

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистр. № 300100965 от 24.11.2023 г.
Стефан [REDACTED] Бънков
Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 600100081 от 06 декември 2024 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден на

в град Шумен, община 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.

Камера 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



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 400100247 от 12 декември 2025 год.

СТЕФАН БЪНКОВ

роден

Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА

права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 335/04.12.2025 г. на Управителния съвет на КНОБ.

Камера на независимите оценители в България

Оценителска правоспособност
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения

Регистр. № 400100247 от 12.12.2025 год.

Стефан

Бънков

Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ

