



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

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Р.В. Вх. № 4044

Вх. рег. N ..... 4089 ..... от ..... Г.

Акт N ..... 114 ..... том ..... 12 ..... от ..... 2408 / 2011 ..... Г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

.....  
(име, презиме и фамилия)

УТВЪРЖДАВАМ: .....

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

.....  
(име, презиме и фамилия)

А К Т № 3425  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3425

Досие 3425

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ        | 19.07.2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ         | Чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС във връзка с §7, ал.1, т.5 от ПЗР на ЗМСМА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА  | АПАРТАМЕНТ №11 (единадесет), вх.1 (един), ет.4 (четири) със ЗП-41.53 (четиридесет и едно точка петдесет и три) кв.м., състоящ се от стая, кухня, сервизни помещения и тераса, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 83510.658.131.3.11 (осем три пет едно нула точка шест пет осем точка едно три едно точка три точка едно едно) по кадастралната карта на гр.Шумен. Самостоятелният обект попада в 6 (шест) -етажна сграда №3 (три) в поземлен имот 83510.658.131 (осем три пет едно нула точка шест пет осем точка едно три едно), за който е отреден УПИ I (едно римско)"ЖС, КОО, гаражи и озеленяване" в кв.565 (петстотин шестдесет и пет) по действащия ПУП на гр.Шумен. Конструкцията на сградата-ЕЖБ. Въведена в експлоатация през 1989 (хиляда деветстотин осемдесет и девет)г. ИЗБА №11 (единадесет) с площ 7.18 (седем точка осемнадесет) кв.м., заедно с 0.01055 (нула точка хиляда и петдесет и пет) ид.ч. от общите части на сградата и право на строеж. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, ул."Средна гора"№4 вх.1, ет.4, ап.11;83510.658.131.3.11, по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-52 / 25.11.2005г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА         | НА АПАРТАМЕНТ №11<br>На същия етаж: 83510.658.131.3.12, 83510.658.131.3.10<br>Под обекта: 83510.658.131.3.8<br>Над обекта: 83510.658.131.3.14, 83510.658.131.3.13<br>/виж т.11/                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:                                                                                                                                                  | жилище-16034.40 (шестнадесет хиляди и тридесет и четири точка четиридесет) лв |
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ                                                                                                                                                                                                 | няма                                                                          |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ                                                                                                                                                                      | няма                                                                          |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:<br>На основание чл.12, ал.5 от ЗОС, имотът се управлява от Кмета на Община Шумен, Булстат<br><i>Третици за името на ОП.ОЖН с Реш. 216/27.09.2012 (прилож. 1) на ОДС МВР</i> |                                                                               |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:<br>.....<br>старши специалист/                                                                                                                                                               |                                                                               |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ:<br>Към т.5 /граница на имота/<br>НА ИЗБА №11:<br>от север-изба №12 и коридор; от изток-изба №7;<br>от юг- двор; от запад-коридор.<br>За имота е изготвен АДС 5887/1989г.                          |                                                                               |

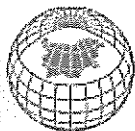


**СХЕМА №15-191643-10.02.2026 г.**

**НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА  
ИНФРАСТРУКТУРА**

**с идентификатор 83510.658.131.3.11**

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 самостоятелния обект: **няма извършено изменение на КKKP със заповед**

Адрес на самостоятелния обект: **гр. Шумен, ул. Средна гора №4, вх. 1, ет. 4, ап. 11**

Самостоятелният обект се намира на етаж **4** в сграда с идентификатор **83510.658.131.3**, с предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**, брой етажи: **6**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **83510.658.131**

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение**

Брой нива на обекта: **1**

Площ на самостоятелния обект: **41.53 кв.м**

Прилежащи части: **няма данни**

Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

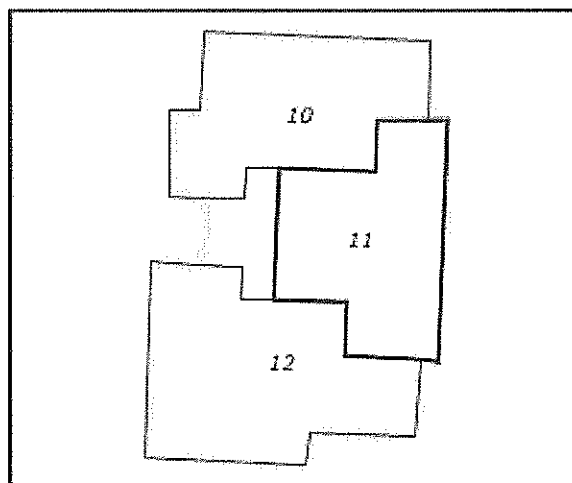
На същия етаж: **83510.658.131.3.12,**

**83510.658.131.3.10**

Под обекта: **83510.658.131.3.8**

Над обекта: **83510.658.131.3.14,**

**83510.658.131.3.13**



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

**ОБЩИНА ШУМЕН**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 114, том 12, рег. 4089, дело 2408 от 20.07.2011г.

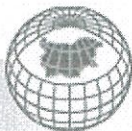
вписан в АВ - Служба по вписванията - Шумен

Схема №...

издадена въз основа на

Заявление №

Код за достъп.



Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни





# О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел./факс: 054/800 810

e-mail: [mayor@shumen.bg](mailto:mayor@shumen.bg), <http://www.shumen.bg>

Изх. N: Д0000985/23.02.2026

## 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 N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ШУМЕН

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по ВУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

гр. ШУМЕН, общ.ШУМЕН, бул. СЛАВЯНСКИ, №17

Адрес на имота:

ул. СРЕДНА ГОРА №0004 вх:01 ет:04 ап:011 / гр. ШУМЕН общ. ШУМЕН УПИ No: 1  
Квартал: 565

Имот представляващ:

| Номер             | Обект            | Идентификатор      |
|-------------------|------------------|--------------------|
| О_1               | Жилище           | 83510.658.131.3.11 |
| Етаж: 4 Описание: |                  |                    |
| Общо кв./м.       | За обекта кв./м. | Мазе кв./м.        |
| 48.71             | 41.53            | 7.18               |
|                   |                  | Таван кв./м.       |
|                   |                  | 0.00               |

Данъчна оценка към дата: 23.02.2026

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:  
за целия имот: 7378.60  
/седем хиляди триста седемдесет и осем евро и шестдесет цента/  
За собственика: 7378.60  
/седем хиляди триста седемдесет и осем евро и шестдесет цента/

| No  | Обект  | Ид.ч.  | ДО/ид.ч. | ДО      | кв./м. |
|-----|--------|--------|----------|---------|--------|
| О_1 | Жилище | 1.0000 | 7378.60  | 7378.60 | 48.71  |

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 удостоверявам, че лицата собственици :

О\_1/Жилище

| Вид | ЕИК / ЕГН | Име на ДЗЛ                                   | Дял    | ДО за ДЗЛ |
|-----|-----------|----------------------------------------------|--------|-----------|
| СОВ |           | ОБЩИНА ШУМЕН                                 | 1.0000 | 7378.60   |
| ПОЛ |           | ОБЩНСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА И ИМОТИ" | 1.0000 | 7378.60   |

ОБЩИНА ШУМЕН Собственик Партида: Ж660  
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

ОБЩНСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА И ИМОТИ" - Ползвател Партида: Ж660  
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

За имота няма неплатени задължения

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:ДО000985/23.02.2026

Настоящото се издава пред

Орган по приходи .....

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

Бънков

Тел.моб

# ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

## ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – АПАРТАМЕНТ №11, НАХОДЯЩ  
СЕ В ГРАД ШУМЕН, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СОС С  
ИДЕНТИФИКАТОР 83510.658.131.3.11, СЪС ЗАСТРОЕНА  
ПЛОЩ 41.53КВ.М., ВЕДНО С ИЗБА №11 В СГРАДАТА С  
ПЛОЩ 7,18КВ.М. И 0.01055 ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ  
ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА СГРАДАТА И ПРАВОТО НА  
СТРОЕЖ.

## АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.ШУМЕН, ГР.ШУМЕН, УЛ."СРЕДНА  
ГОРА" №4, ВХ.1, ЕТ.4, АП.11

## 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:  
Бънков

**Уважаеми Г-н възложител,**

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвам 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 гр.Шумен, ул."Средна гора" №4, вх.1, ет.4, ап.11.

\*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, онлайн каталози и периодични издания.

\*Оценка на активите: Изборът на методи за оценката 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 ползване.

06.03.2026г.

Независим оценител:.....  
(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:

- Апартамент №25, находящ се в град Шумен, представляващ СОС с идентификатор 83510.658.95.1.25, със застроена площ 64.05кв.м., ведно с изба №9 в сградата с площ 2,63кв.м. и 0.00978 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

### **2.Потребител на оценката:**

Община Шумен

## **1.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:

Ънков.

### **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 покупко-продажба на обособени части или в цялост на имотите.

### **1.7. Дата на ликвидната оценка**

За текуща дата на оценката се възприема 06.03.2026год.

### **1.8. Дата на издаване на доклада – 06.03.2026год.**

### **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 ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ.**

1. Относно правния статут и характеристика на обособената част.

От различните документи и представената информация се установи, че имотът е собственост на Община Шумен съгласно Акт за частна общинска собственост №3425/19.07.2011г.

### **Описание и данни:**

#### **Увод:**

Обектът на настоящата оценка се намира в гр.Шумен, ул."Средна гора" №4, вх.1, ет.4, ап.11. Представлява апартамент на четвърти етаж в шестетажна жилищна сграда. Строен по БДС. Апартаментът се състои от входно антре, стая, кухня, сервизни помещения и тераса. Достъпът до апартаментът се осъществява посредством стълбищна клетка и асансьор. Към имотът има прилежащо избено помещение №11 с площ 7,18кв.м.

Сателитна снимка на сградата:



### **Характеристика :**

**Имотът, обект на настоящата оценка, е жилище, намиращо се в сграда, построена в ПИ с идентификатор 83510.658.131. Обектът представлява:**

\* Апартамент №11, находящ се в град Шумен, представляващ СОС с идентификатор 83510.658.131.3.11, със застроена площ 41.53кв.м., ведно с изба №11 в сградата с площ 7,18кв.м. и 0.01055 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

#### **2.Общи данни:**

Введена в експлоатация преди около 37 години, по данни от направеното проучване, сградата е въведена в експлоатация през 1989г.

#### **3.Състояние:**

\*Условно добро състояние на сградата. Оценкаият апартамент е в условно добро състояние.

\*Необходими ремонтни работи: по вътрешния дизайн при желание.

\*Имотът е запазен от традиционни кражби и престъпни посегателства върху инсталации и съоръжения.

Легитимност:

Имотът е описан като собственост на Община Шумен.

### **Констатирано:**

Настоящият имот се намира в застроен жилищен район, благоустроен. В пряка близост до населени, жилищни, търговски и административни обекти. Изградена е техническата инфраструктура, което е видно на място. Съществува достъп на вода, ел.ток и мобилна телефония. Наличен е изход. Не е известно оценяваният обект или използваните аналози да притежават СЕЕ.

### **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 основните методи на оценка. Стойността, изведена по метода би имала по-скоро информативен характер.

#### **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 които се очаква флукуация 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 не са налични достатъчно достоверни данни за стабилно генериран доход от наем в квартала.

#### **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 или офертни цени 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 специализирани сайтове 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

52 932,00 €

| Задачи ОЦЕНКА НА :                                                                                                                                                                                                                                              | Пазарна<br>стойност (евро) | Пазарна<br>стойност (лева) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| АПАРТАМЕНТ №11, НАХОДЯЩ СЕ В ГРАД ШУМЕН,<br>ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СОС С ИДЕНТИФИКАТОР 83510.658.131.3.11,<br>СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 41.53КВ.М., ВЕДНО С ИЗБА №11 В<br>СГРАДАТА С ПЛОЩ 7,18КВ.М. И 0.01055 ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ<br>ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА СГРАДАТА И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ. | 52 932,00 €                | 103 525,99ЛВ               |
| ОБЩО                                                                                                                                                                                                                                                            | 52 932,00 €                | 103 525,99ЛВ               |

\*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ. Стойностите са закръглени и без включен ДДС!

#### V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

##### Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм 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: **52 932,00 € без ДДС**

Оценката на оценявания актив е към месец март 2026г.

Независим оценител:.....

## **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 /частна/.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме отговорност за въпроси от правен характер. Не са налични данни за сертификати за енергийна ефективност на оценявания обект и аналозите.
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 на обекта, както да го обезценява при незавършена продажба.

## **VII.ДЕКЛАРАЦИЯ**

от \_\_\_\_\_ Бънков от гр.Шумен , \_\_\_\_\_

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!

06.03.2026г

## **ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:**

Оценката е изготвена от \_\_\_\_\_ 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:

\*81

\*50с

\*10с

\*300,1с

\*60с

\*400с

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител:.....

( \_\_\_\_\_ Бънков)

## I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

### ОБЩИ ДАННИ

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Възложител -                          | - Община Шумен                                                                                                                                                                                                                                               |
| Изпълнител -                          | - ( <b>Тънков</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ефективна дата на оценката -          | - 06.03.2026г.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Фиксинг на БНБ за 1 евро -            | - 1,95583 лв. за 1 EUR                                                                                                                                                                                                                                       |
| Собственици -                         | - <b>Община Шумен</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Документ за собственост -             | - Акт за частна общинска собственост №3425/19.07.2011г.                                                                                                                                                                                                      |
| Обект -                               | - <b>Апартамент №11, находящ се в град Шумен, представляващ СОС с идентификатор 83510.658.131.3.11, със застроена площ 41.53кв.м., ведно с изба №11 в сградата с площ 7,18кв.м. и 0.01055 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.</b> |
| Адрес -                               | - гр.Шумен, ул."Средна гора" №4, вх.1, ет.4, ап.11                                                                                                                                                                                                           |
| Дата на изграждане -                  | - 1989 год.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид на конструкцията -                | - масивна /ЕЖБ/                                                                                                                                                                                                                                              |
| Разг.застр. Площ- жил. сграда /м2/ -  | - <b>41,53 кв.м</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Заст. Площ- изба /м2/ -               | - 7,18 кв.м                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Застр.площ- таван -                   | - 0,00 кв.м                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Редуцирана разгъната застроена площ - | - 43,68 кв.м                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ид. ч. от ОЧС и ОПС -                 | - 0,01055                                                                                                                                                                                                                                                    |

### Резултати от оценката

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Метод на сравнителните продажби          | - 52 932 €        |
| Метод на приходите                       | - 0 €             |
| Метод на вещната стойност                | - 0 €             |
| Тежест на сравнителната стойност         | - 100%            |
| Тежест на приходната стойност            | - 0%              |
| Тежест на вещната стойност               | - 0%              |
| <b>Изчислена Крайна пазарна стойност</b> | - <b>52 932 €</b> |

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

|                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| Предложение за пазарна стойност (Евро)* | - <b>52 932,00 €</b>   |
| Предложение за пазарна стойност (лв.)*  | - <b>103 525,99 лв</b> |
| Стойност в €/м2 /върху РЗП /            | 1 274,56 €/кв.м        |

\*Стойностите са закръглени

## МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Апартамент №11, находящ се в град Шумен, представляващ СОС с идентификатор 83510.658.131.3.11, със застроена площ 41.53кв.м., ведно с изба №11 в сградата с площ 7,18кв.м. и 0.01055 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

Адрес: гр.Шумен, ул."Средна гора" №4, вх.1, ет.4, ап.11

Ефективна дата на оценката: 06.03.2026г.

| СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ         | Оценяван имот<br>Апартамент<br>№11, находящ се<br>в град Шумен, | Сравнителен No1<br>Апартамент                                                                                                                                                                                                       | Сравнителен No2<br>Апартамент                                                                                                                                                                                                       | Сравнителен No3<br>Апартамент                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Източник на информацията      | -                                                               | <a href="https://www.imot.bg/obiav-a-1b176364867295779-prodav-a-dv-ustaen-apartament-grad-shumen-boyan-balgaranov-1">https://www.imot.bg/obiav-a-1b176364867295779-prodav-a-dv-ustaen-apartament-grad-shumen-boyan-balgaranov-1</a> | <a href="https://www.imot.bg/obiav-a-1b176578116482239-prodav-a-dv-ustaen-apartament-grad-shumen-boyan-balgaranov-1">https://www.imot.bg/obiav-a-1b176578116482239-prodav-a-dv-ustaen-apartament-grad-shumen-boyan-balgaranov-1</a> | <a href="https://www.imot.bg/obiav-a-1b176580055521925-prodav-a-dv-ustaen-apartament-grad-shumen-boyan-balgaranov-1">https://www.imot.bg/obiav-a-1b176580055521925-prodav-a-dv-ustaen-apartament-grad-shumen-boyan-balgaranov-1</a> |
| Продажна цена                 | ?                                                               | 87 000 €                                                                                                                                                                                                                            | 81 370 €                                                                                                                                                                                                                            | 80 000 €                                                                                                                                                                                                                            |
| Прод. цена €/м2               | ?                                                               | 1 359,4 €/кв.м                                                                                                                                                                                                                      | 1 356,2 €/кв.м                                                                                                                                                                                                                      | 1 355,9 €/кв.м                                                                                                                                                                                                                      |
| Изравнение                    | Описание                                                        | Описание                                                                                                                                                                                                                            | Описание                                                                                                                                                                                                                            | Описание                                                                                                                                                                                                                            |
| Начин на договаряне           | -                                                               | Оферта                                                                                                                                                                                                                              | Оферта                                                                                                                                                                                                                              | Оферта                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата на оферта                | -                                                               | януари 2026                                                                                                                                                                                                                         | януари 2026                                                                                                                                                                                                                         | декември 2025                                                                                                                                                                                                                       |
| Застроена площ                | 41,53 кв.м                                                      | 64,00 кв.м                                                                                                                                                                                                                          | 60,00 кв.м                                                                                                                                                                                                                          | 59,00 кв.м                                                                                                                                                                                                                          |
| Местоположение                | добро                                                           | добро                                                                                                                                                                                                                               | добро                                                                                                                                                                                                                               | добро                                                                                                                                                                                                                               |
| Състояние на имота            | добро                                                           | добро                                                                                                                                                                                                                               | добро                                                                                                                                                                                                                               | добро                                                                                                                                                                                                                               |
| Функционалност по предназнач. | добра                                                           | добра                                                                                                                                                                                                                               | добра                                                                                                                                                                                                                               | добра                                                                                                                                                                                                                               |
| Етаж                          | 4от6                                                            | 3от8                                                                                                                                                                                                                                | 7от8                                                                                                                                                                                                                                | 2от7                                                                                                                                                                                                                                |
| Вид на конструкцията          | масивна                                                         | равностойна                                                                                                                                                                                                                         | равностойна                                                                                                                                                                                                                         | равностойна                                                                                                                                                                                                                         |
| ид.ч                          | 1,0550%                                                         | равностойни                                                                                                                                                                                                                         | равностойни                                                                                                                                                                                                                         | равностойни                                                                                                                                                                                                                         |
| Изба                          | да                                                              | да                                                                                                                                                                                                                                  | да                                                                                                                                                                                                                                  | да                                                                                                                                                                                                                                  |
| Асансьорна уредба             | да                                                              | да                                                                                                                                                                                                                                  | да                                                                                                                                                                                                                                  | да                                                                                                                                                                                                                                  |
| Паркомясто                    | не                                                              | не                                                                                                                                                                                                                                  | не                                                                                                                                                                                                                                  | не                                                                                                                                                                                                                                  |
| Таван доп. площи              | не                                                              | не                                                                                                                                                                                                                                  | не                                                                                                                                                                                                                                  | не                                                                                                                                                                                                                                  |
| Търговска привлекателност     | добра                                                           | добра                                                                                                                                                                                                                               | добра                                                                                                                                                                                                                               | добра                                                                                                                                                                                                                               |
| Общо изравнение               |                                                                 | -76                                                                                                                                                                                                                                 | -85                                                                                                                                                                                                                                 | -87                                                                                                                                                                                                                                 |
| Приравнена цена               | 1 274,56 €/кв.м                                                 | 1 283,52 €/кв.м                                                                                                                                                                                                                     | 1 271,38 €/кв.м                                                                                                                                                                                                                     | 1 268,79 €/кв.м                                                                                                                                                                                                                     |

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

52 932 €

## ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНИТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНИТО

**Продава 2-СТАЕН**  
град Шумен, Боян Българанов 1

**87 000 €**  
**170 157.21 лв.** (1 35% €; 2 657.97 лв./м²)  
Не се начислява ДДС

Купи с **30 л.с.**

Купи за 333 €/месец

Изпрати E-mail на провайдера

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

**НОВОДОМИ**  
Област Шумен, гр. Шумен,  
ул.Св.Варвара 113

В imot.bg от 2018 г.

**Продава 2-СТАЕН**  
град Шумен, Боян Българанов 1

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНИТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНИТО

**Продава 2-СТАЕН**  
град Шумен, Боян Българанов 1

**81 370 €**  
**159 145.89 лв.** (1 35% €; 2 652.11 лв./м²)  
Не се начислява ДДС

Купи с **30 л.с.**

Купи за 311 €/месец

Изпрати E-mail на провайдера

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

**НОВОДОМИ**  
Област Шумен, гр. Шумен,  
ул.Рада Каленов 8

В imot.bg от 2019 г.

**Продава 2-СТАЕН**  
град Шумен, Боян Българанов 1

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНИТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНИТО

**Продава 2-СТАЕН**  
град Шумен, Боян Българанов 1

**80 000 €**  
**156 466.40 лв.** (1 35% €; 2 652.11 лв./м²)  
Не се начислява ДДС

Купи с **30 л.с.**

Купи за 306 €/месец

Изпрати E-mail на провайдера

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

**НОВОДОМИ**  
Област Шумен, гр. Шумен,  
ул.Панайот Вапца 1

В imot.bg от 2011 г.

**Продава 2-СТАЕН**  
град Шумен, Боян Българанов 1

*Сертификат*

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

## БЪНКОВ

### ЗА ОЦЕНКА земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат в изготвяне

датель на УС на КНОБ

Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Per.

## БЪНКОВ

## ЗА ОЦЕНКА

### търговски предприятия и вземания

De

иседател на УС на КНОБ

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛЬСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

## БЪНКОВ

## ЗА ОЦЕНКА на недвижими имоти

ва на Протокол –  
реалният съвет на КНОБ.

*Сертификат*

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

## БЪНКОВ

## ЗА ОЦЕНКА на машини и съоръжения

председател на УС на КНОБ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Per. №

БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА

Финансови активи и финансови институции

Настоящият Сертификат

едател на УС на КНОВ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА

права на интелектуалната и индустриалната  
собственост и други фактически отношения

едател на УС на КНОВ