



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

26-вх. № 460

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

Вх. рег. N 6507 от 11.10.2012

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Красимир Костов
(име, презиме и фамилия)

Акт N 13 том 18 дело N 3368
СЪДИЯ ПО Б.

АКТ № 3648
ЗА ПОПРАВКА НА АКТ 3588
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3648
Досие 3648

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.10.2012
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.60, ал.3 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	АПАРТАМЕНТ №99 (деветдесет и девет), вх.5 (пет), ет.1 (един) със ЗП-81.19 (осемдесет и едно точка деветнадесет) кв.м., състоящ се от три стаи, кухня, сервизни помещения и две тераси, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 83510.668.162.19.99 (осем три пет едно нула точка шест шест осем точка едно шест две точка едно девет точка девет девет) по кадастралната карта на гр.Шумен. Самостоятелният обект попада в 8 (осем) -етажна сграда №19 (деветнадесет) в поземлен имот 83510.668.162 (осем три пет едно нула точка шест шест осем точка едно шест две), за който е отреден УПИ I (едно римско) "ОЖС и гаражи" в кв.361 (триста шестдесет и един) по действащия ПУП на гр.Шумен. Конструкцията на сградата-ЕЖБ. Въведена в експлоатация през 1975 (хиляда деветстотин седемдесет и пет)г. ИЗБА №99 (деветдесет и девет) с площ 3.84 (три точка осемдесет и четири) кв.м., заедно с 0.01049 (нула точка хиляда и четиридесет и девет) ид.ч. от общите части на сградата и право на строеж.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, ул."Дедеагач"№17 вх.5, ет.1, ап.99; 83510.668.162.19.99, по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-52 / 25.11.2005г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	НА АПАРТАМЕНТ №99 На същия етаж: 83510.668.162.19.98 Под обекта: няма Над обекта: 83510.668.162.19.102 /виж т.11/

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	жилище-32122.50 (тридесет и две хиляди сто двадесет и две точка петдесет) лв
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл.12, ал.5 от ЗОС, имотът се управлява от Кмета на Община Шумен, Булстат 000931721 <i>Имотът е предоставен за управление на ОП „ОЖИ“ с Решение 216/24.09.2012г (примит. 1) на ОДС Ш.ОМ</i>	
9. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: специалист/	
10. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към т.5 /граница на имота/ НА ИЗБА №99: от север-двор; от изток-изба №90; от юг- изба №100; от запад-коридор. За имота е изготвен АДС 1834/1975г.	



СХЕМА №15-191642-10.02.2026 г.

НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА

с идентификатор 83510.668.162.19.99

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 КККР със заповед**

Адрес на самостоятелния обект: **гр. Шумен, ул. ДЕДЕАГАЧ №17, вх. 5, ет. 1, ап. 99**

Самостоятелният обект се намира на етаж **1** в сграда с идентификатор **83510.668.162.19**, с предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**, брой етажи: **8**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **83510.668.162**

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: **81.19 кв.м**

Прилежащи части: **няма данни**

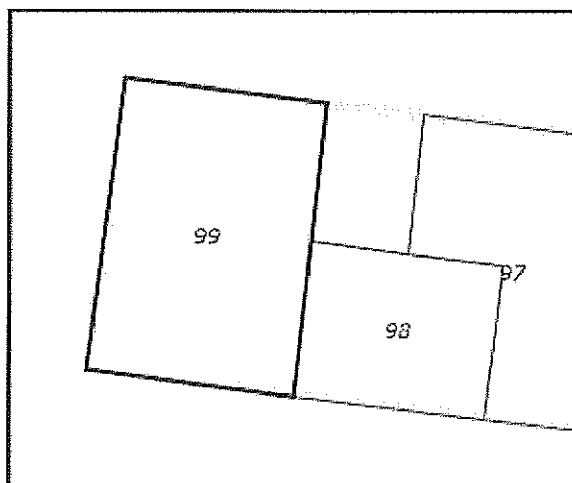
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **83510.668.162.19.98**

Под обекта: **Няма**

Над обекта: **83510.668.162.19.102**



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000931721, ОБЩИНА ШУМЕН

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 18, том 18, рег. 6507, дело 3368 от 16.10.2012г.,
вписан в АВ - Служба по вписванията - Шумен

Схема №

издадена въз основа на

Заявление №

Код за достъп



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Схема №10
издадена въз основа на
Заявление
Код за достъп:





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, <http://www.shumen.bg>

Изх. №: Д0000987/23.02.2026

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 №: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ШУМЕН

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. ДЕДЕАГАЧ №0017 вх:05 ет:01 ап:099 / гр. ШУМЕН общ. ШУМЕН УПИ №: 1
Квартал: 361

Имот представляващ:

Номер		О б е к т				Идентификатор											
О_1		Жилище				83510.668.162.19.99											
Етаж: 1		Описание:															
		Общо кв./м.				За обекта кв./м.				Мазе кв./м.				Таван кв./м.			
		85.03				81.19				3.84				0.00			

Данъчна оценка към дата: 23.02.2026

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 15479.00
/петнадесет хиляди четиристотин седемдесет и девет евро/
За собственика: 15479.00
/петнадесет хиляди четиристотин седемдесет и девет евро/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
О_1	Жилище	1.0000	15479.00	15479.00	85.03

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	15479.00
ПОЛ		ОБЩНСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА И ИМОТИ"	1.0000	15479.00

ОБЩИНА ШУМЕН Собственик Партида: Ж4925
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

ОБЩНСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА И ИМОТИ" Ползвател Партида: Ж4925
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 от подадено искане вх. N:Д0000987/23.02.2026

Настоящото се издава от _____ пред _____

Орган по приходи

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

БЪНКОВ

Тел.моб:

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – АПАРТАМЕНТ №99, НАХОДЯЩ
СЕ В ГРАД ШУМЕН, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СОС С
ИДЕНТИФИКАТОР 83510.668.162.19.99, СЪС
ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 81.19КВ.М., ВЕДНО С ИЗБА №99 В
СГРАДАТА С ПЛОЩ 3,84КВ.М. И 0.01049 ИДЕАЛНИ
ЧАСТИ ОТ ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА СГРАДАТА И
ПРАВОТО НА СТРОЕЖ.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.ШУМЕН, ГР.ШУМЕН,
УЛ."ДЕДЕАГАЧ" №17, ВХ.5, ЕТ.1, АП.99

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. 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 гр.Шумен, ул."Дедеагач" №17, вх.5, ет.1, ап.99.

*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 №99, находящ се в град Шумен, представляващ СОС с идентификатор 83510.668.162.19.99, със застроена площ 81.19кв.м., ведно с изба №99 в сградата с площ 3,84кв.м. и 0.01049 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

2.Потребител на оценката:

Община Шумен

І.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: 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 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 №3648/11.10.2012г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в гр.Шумен, ул."Дедеагач" №17, вх.5, ет.1, ап.99. Представлява апартамент на първи етаж в осеметажна жилищна сграда. Строен по БДС. Апартаментът се състои от коридор, три стаи, кухня, сервизни помещения и две тераси. Достъпът до апартаментът се осъществява посредством стълбищна клетка. Към имотът има прилежащо избено помещение №99 с площ 3,84кв.м.

Сателитна снимка на сградата:



Характеристика :

Имотът, обект на настоящата оценка, е жилище, намиращо се в сграда, построена в ПИ с идентификатор 83510.668.162. Обектът представлява:

* Апартамент №99, находящ се в град Шумен, представляващ СОС с идентификатор 83510.668.162.19.99, със застроена площ 81.19кв.м., ведно с изба №99 в сградата с площ 3,84кв.м. и 0.01049 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

2.Общи данни:

Введена в експлоатация преди около 51 години, по данни от направеното проучване, сградата е въведена в експлоатация през 1975г.

3.Състояние:

*Условно добро състояние на сградата. Оценкаият апартамент е в незадоволително състояние.

*Необходими ремонтни работи: по санитарни помещения, дограма и 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 следствие 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 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 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

73 539,00 €

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност (евро)	Пазарна стойност (лева)
АПАРТАМЕНТ №99, НАХОДЯЩ СЕ В ГРАД ШУМЕН, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СОС С ИДЕНТИФИКАТОР 83510.668.162.19.99, СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 81.19КВ.М., ВЕДНО С ИЗБА №99 В СГРАДАТА С ПЛОЩ 3,84КВ.М. И 0.01049 ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА СГРАДАТА И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ.	73 539,00 €	143 829,78лв
ОБЩО	73 539,00 €	143 829,78лв

*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: **73 539,00 € без ДДС**

Оценката на оценявания актив е към месец март 2026г.

Независим оценител:.....

(Ънков)

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

Бънков от гр.____,

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

ДАНИИ 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:

*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:.....

(_____ Бънков)

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Възложител -	- Община Шумен
Изпълнител -	- Ънков
Ефективна дата на оценката -	- 06.03.2026г.
Фиксинг на БНБ за 1 евро -	- 1,95583 лв. за 1 EUR
Собственици -	- Община Шумен
Документ за собственост -	- Акт за частна общинска собственост №3648/11.10.2012г.
Обект -	- Апартамент №99, находящ се в град Шумен, представляващ СОС с идентификатор 83510.668.162.19.99, със застроена площ 81.19кв.м., ведно с изба №99 в сградата с площ 3,84кв.м. и 0.01049 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.
Адрес -	- гр.Шумен, ул."Дедеагач" №17, вх.5, ет.1, ап.99
Дата на изграждане -	- 1975 год.
Вид на конструкцията -	- масивна /ЕЖБ/
Разг.застр. Площ- жил. сграда /м2/ -	- 81,19 кв.м
Заст. Площ- изба /м2/ -	- 3,84 кв.м
Застр.площ- таван -	- 0,00 кв.м
Редуцирана разгъната застроена площ -	- 82,34 кв.м
Ид. ч. от ОЧС и ОПС -	- 0,01049

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	- 73 539 €
Метод на приходите	- 0 €
Метод на вещната стойност	- 0 €
Тежест на сравнителната стойност	- 100%
Тежест на приходната стойност	- 0%
Тежест на вещната стойност	- 0%
Изчислена Крайна пазарна стойност	- 73 539 €

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност (Евро)*	- 73 539,00 €
Предложение за пазарна стойност (лв.)*	- 143 829,78 лв
Стойност в €/м2 /върху РЗП /	905,76 €/кв.м

*Стойностите са закръглени

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Апартамент №99, находящ се в град Шумен, представляващ СОС с идентификатор 83510.668.162.19.99, със застроена площ 81.19кв.м., ведно с изба №99 в сградата с площ 3,84кв.м. и 0.01049 идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

Адрес: гр.Шумен, ул."Дедеагач" №17, вх.5, ет.1, ап.99

Ефективна дата на оценката: 06.03.2026г.

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Апартамент №99, находящ се в град Шумен,	Апартамент		Апартамент		Апартамент	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/obi-ava-1c150694122136695-prodava-tristaen-apartament-grad-shumen-trakiya		https://www.imot.bg/obi-ava-1c176544021979559-prodava-tristaen-apartament-grad-shumen-trakiya		https://www.imot.bg/obi-ava-1c174585255420934-prodava-tristaen-apartament-grad-shumen-trakiya	
Продажна цена	?	102 000 €		78 398 €		95 833 €	
Прод. цена €/м2	?	1 342,1 €/кв.м		1 120,0 €/кв.м		1 127,5 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на договаряне	-	Оферта	-134 -10%	Оферта	-112 -10%	Оферта	-113 -10%
Дата на оферта	-	януари 2026	0 0%	декември 2025	0 0%	януари 2026	0 0%
Застроена площ	81,19 кв.м	76,00 кв.м	0 -1%	70,00 кв.м	-16 -1%	85,00 кв.м	5 0%
Местоположение	добро кв.Тракия	добро кв.Тракия	0 0%	добро кв.Тракия	0 0%	добро кв.Тракия	0 0%
Състояние на имота	незадоволително	добро	-134 -10%	добро	-112 -10%	добро	-113 -10%
Функционалност по предназнач.	добра	добра	0 0%	добра	0 0%	добра	0 0%
Етаж	1от8	6от8	0 0%	4от8	0 0%	1от5	0 0%
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	0 0%	равностойна	0 0%	равностойна	0 0%
ид.ч	1,0490%	равностойни	0 0%	равностойни	0 0%	равностойни	0 0%
Изба	да	да	0 0%	да	0 0%	да	0 0%
Асансьорна уредба	да	да	0 0%	да	0 0%	да	0 0%
Паркомясто	не	не	0 0%	не	0 0%	не	0 0%
Таван доп. площи	не	не	0 0%	не	0 0%	не	0 0%
Търговска привлекателност	добра	мн.добра	-134 -10%	добра	0 0%	добра	0 0%
Общо изравнение			-411 -31%		-240 -21%		-220 -20%
Приравнена цена	905,76 €/кв.м	930,64 €/кв.м		879,49 €/кв.м		907,14 €/кв.м	

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

73 539 €

ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:

www.imot.bg

Начало | Добави обява | Търсене | Агенции | Новини | Кредити | + Още... | Вход / Регистрация

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наеме | Заменя | Съквартиранти | Колко струва новият имот?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



Продава 3-СТАЕН
град Шумен, Тракия

102 000 €
199 494.66 лв. [€]
(1 342 €; 2 624.72 лв./m²)
Не се начислява ДДС

Купи с Кредитно
само за 280 €/месец

0893314443

Изпрати Е-мйл на провадателя

★ ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

АДРЕС: АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - КАНТОРА ШУМЕН
Област Шумен, гр. Шумен, ул. Съединение 109

В Imot.bg от 2009 г.
baba.bg, baba.bg

Продава 3-СТАЕН
град Шумен, Тракия

www.imot.bg

Начало | Добави обява | Търсене | Агенции | Новини | Кредити | + Още... | Вход / Регистрация

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наеме | Заменя | Съквартиранти | Колко струва новият имот?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



Продава 3-СТАЕН
град Шумен, Тракия

94 077 €
183 998.62 лв.
(1 344 €; 2 628.64 лв./m²)
Цената е с включено ДДС

Купи с Кредитно
само за 360 €/месец

0882817445

Изпрати Е-мйл на провадателя

★ ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС
Област София, гр. София,
вл. Лозница ул. Златни
por 22, et. 4, офис 7

В Imot.bg от 2011 г.
baba.bg, baba.bg

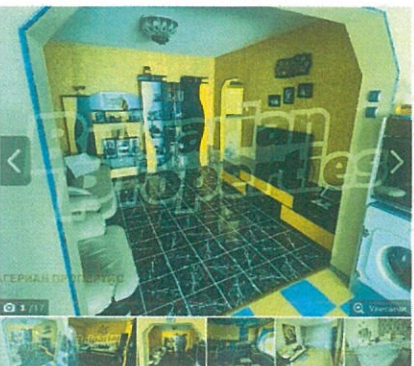
Продава 3-СТАЕН
град Шумен, Тракия

www.imot.bg

Начало | Добави обява | Търсене | Агенции | Новини | Кредити | + Още... | Вход / Регистрация

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наеме | Заменя | Съквартиранти | Колко струва новият имот?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



Продава 3-СТАЕН
град Шумен, Тракия

115 000 €
224 920.45 лв.
(1 353 €; 2 646.24 лв./m²)
Цената е с включено ДДС

Купи с Кредитно
само за 440 €/месец

0882817445

Изпрати Е-мйл на провадателя

★ ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС
Област София, гр. София,
вл. Лозница ул. Златни
por 22, et. 4, офис 7

В Imot.bg от 2011 г.
baba.bg, baba.bg

Продава 3-СТАЕН
град Шумен, Тракия

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛЬСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

_____ од.

БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА земеделски земи и трайни насаждения

сидател на 70-те години

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

БЪНКОВ

Школка на дината Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

Предател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА на недвижими имоти

председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА на машини и съоръжения

едател на ЛО на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА

Финансови активи и финансови институции

Президент на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА

права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения

едател на УС на КНОБ