

**ДОКЛАД**  
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

**ИЗПЪЛНИТЕЛИ:**

Симеон Бънков  
Станислав Момов  
Сашко Александров

**ОБЕКТ**  
ОБОСОБЕНИ ОБЕКТИ:

1. Сграда за търговия представляваща комплекс „Безистена“
2. Сграда за битови услуги – представляваща „Сунтур баня“
3. Басейн в „Хотелски комплекс Шумен“, бул. „Симеон Велики“ в гр. Шумен.

**АДРЕС**  
ГРАД ШУМЕН БУЛ. „СИМЕОН ВЕЛИКИ“

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ**

ОБЩИНА ШУМЕН  
Кмет: Проф. Христо Христов

**ЦЕЛ: ЗА**  
**ОПРЕДЕЛЯНЕ**  
**ПАЗАРНА**  
**СТОЙНОСТ**

# ДОКЛАД

## ПО

### Оценка на недвижими имоти

#### Уважаеми г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвам със приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

\*цел на оценяването : Оценката има за цел да даде Пазарна стойност (ПС)

\*Обекти на оценяване: недвижима собственост в град Шумен – недвижими имоти в централната част на града.

\*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, 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: индивидуализирания имот да може бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда от него на нормални стойности!

\*Препоръка: Няма достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност с които може да бъде направена замяна в града и страната. Същите са годни за ползване по предназначение и биха могли да послужат за ползване. Изключение прави обект „Сунтур баня“, която е в процес на самосрутване и не е годна за ползване по предназначение, към момента на оглед през месец юни 2024г.

# СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА;

IV. СЪСТОЯНИЕ;

V. РЕЗУЛТАТ;

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VII. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VIII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

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 имоти:

1. Сграда с идентификатор 83510.660.553.1 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 1049 кв.м., на два етажа, с предназначение: Сграда за търговия, представляваща комплекс „Безистена“.

2. Сграда с идентификатор 83510.660.553.2 по кадастралната карта на гр. Шумен със ЗП 315 кв.м., на два етажа, с предназначение: Сграда за битови услуги, представляваща „Сунтур баня“.

3. Басейн, намиращ се в тяло „В“ на хотелски комплекс „Шумен“, заедно с прилежащите му помещения с обща ЗП 2043 кв.м., разположени на първи етаж и сутерен. Паркинг с площ 403 кв.м., разположен източно от хотелски комплекс „Шумен“ и подход към входното фоайе на басейна с площ 46 кв.м.

### 2. Потребител на оценката:

Община Шумен

## **І. ВЪВЕДЕНИЕ:**

### 1.1. Възложител

Настоящата е възложена от Професор Христо Христов – Кмет на Община Шумен на основание Протокол №7 от 22.04.2024г на постоянна комисия по „Икономическа политика, общинска собственост и контрол по сделките с общинско имущество“.

### 1.2. Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка са независими оценители от гр. Шумен:

Симеон ( Бънков;

Станислав . Момов;

Сашко Александров.

### 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, ЗНО и Стандарти за оценяване от 2018г и следващите.

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 сделка /покупко-продажба, делба и/или други/ на обособени части или в цялост на имотите.

1.7. Дата на оценка

За текуща дата на оценката се възприема 14.06.2024год.

1.8. Дата на издаване на доклада – 14.06.2024год.

1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна дванадесет месеца, с цел възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителите.

## **II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ.**

### **1. Относно правния статут и характеристика на обособената част.**

От различните документи и представената информация се установи, че имотът е актуван с АОС

## **Описание и данни:**

Увод:

1.Сграда 83510.660.553.1, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ДЕВЕТНАДЕСЕТИ ФЕВРУАРИ, вид собств. Частна кооперативна, функц. предн. Сграда за търговия, брой етажи 2, застроена площ 1049 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, построена с право на строеж в поземлен имот 83510.660.553, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ДЕВЕТНАДЕСЕТИ ФЕВРУАРИ, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1647 кв. м, стар номер 163800, квартал 0.

Представява:

Търговски комплекс „Безистен“. Двуетажна сграда с първи етаж - със складове и сервизни помещения - ресторантски зали, кухненски, складови, хладилни и сервизни помещения с вътрешни стълби от първия за втория етаж, тераса на втория етаж и дискотека и плочник пред първия етаж и Застроени навесни площи. Правени са поддържащи ремонти на сградите и съоръженията, същите са осъвременени. Дворното място пред обекта не е поддържано, в него има засята тревна смеска, декоративна растителност и саморасла зеленина.

Шуменският безистен е османска обществена сграда в град Шумен, най-старата в града.

Обявен е за архитектурен и исторически паметник.

Според някои изследователи сградата е построена през XVI в. През вековете е използвана за търговия – тип покрит пазар. През 1980-те години е ремонтиран и преустроен в търговски център, действал около 20-на години. В периода 1974-1982 г. е извършен основен ремонт на сградата, при който е подменена изцяло конструкцията в т.ч и покрива. При този ремонт всички дървени елементи са подменени със стоманобетонени и метални. Изпълнени са значителни преустройства чрез преградни стени, при което функционално са оформени следните помещения: дискотека, кафе-аператив, винарна, магазини и спомагателни помещения. След преустройството сградата се ползва до 1998 г., след което не се ползва. При основния ремонт и преустройствата външните стени и фасади не са засегнати и те съществуват в автентичния си вид. Всички отвори са запазени в първоначалния вид, като през ремонта през 70-те години на миналия век прозорците са подменени. Отвън на всички прозорци са монтирани метални решетки. Вратите са от масивно дърво, пред тях са монтирани метални решетки,.

През 2001 г. е извършен текущ ремонт на покрива, при който са подменени около 30 % от старобългарските керемиди, подменена е дъсчената обшивка, подменени са част от дървените греди на покривната конструкция, направа на нови поли и обшивки с ламарина.

По време на ремонта са положени подови настилки от мраморни плочи, от шлайфан камък. В голямата зала е направено дървено емпоре на второ ниво с дървено стълбище от изток. Стените в помещението за дискотека са измазани, като са монтирани звукозащитни елементи от газобетон и пенополистирол. Санитарните възли са с теракота и фаянс, монтиран санитарен фаянс. Между двата етажа е изпълнена стоманобетонена плоча, върху стоманобетонени и метални греди и колони.

Застроената площ на сградата е 1049 кв.м, на два етажа, РЗП - 2261 кв.м.

Видимо сградата се намира в сравнително добро състояние, нуждае се от текущ ремонт хигиена и поддръжка. Необходимо е прозвъняване на електроинсталацията и водна проба на ВиК. След това може да се ползва по предназначение.

2. Сграда 83510.660.553.2, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ДЕВЕТНАДЕСЕТИ ФЕВРУАРИ, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Сграда за битови услуги, брой етажи 2, застроена площ 315 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-1141/17.04.2008 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН

За името на банята има няколко предположения:

- от „сонтурли“ – великолепен;
- „сондур“ – музикален инструмент;
- друго значение на шум, врява т.е. „шумната баня“.

Банята е построена през втората половина на 17 век от източната страна на Безистена. Дава името на едноименна махала, разположена около нея (Сунтур хамам махалеси / Сунтур махала).

**Сунтур баня** или **Сунтур хамам** е обществена баня в стария Шумен, действала докъм 1960-те години. Днес е недействаща, а сградата е полуразрушена. Обвита е в гъста тревна и храстова растителност.

3. Сграда 83510.660.508.3, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ОБОРИЩЕ, вид собств. Съсобственост, функц. предн. Хотел, брой етажи 2, застроена площ 2964 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-3193/19.12.2006 г. на НАЧАЛНИКА НА СК – ШУМЕН, представляваща сграда на два етажа, РЗП 5928 кв.м, въведена в експлоатация през 1989 г.

Хотелският комплекс е построен в УПИ VIII – Хотел, безистен, паркинг, баня, подземен гараж, и озеленяване в кв. 75а по ПУП на гр. Шумен, представляващ поземлен имот с идентификатор 83510.660.508 по КК и КР на град Шумен.

В тяло „В“ на хотелската сграда е обособен обект „Басейн“, разположен на първи етаж и етаж сутерен на сградата с разгъната застроена площ 2043 кв.м. На първи етаж са разположени следните помещения: зала с басейн, две съблекални с прилежащи душ кабинни и сауни, лаборатория, работилница, технически помещения,

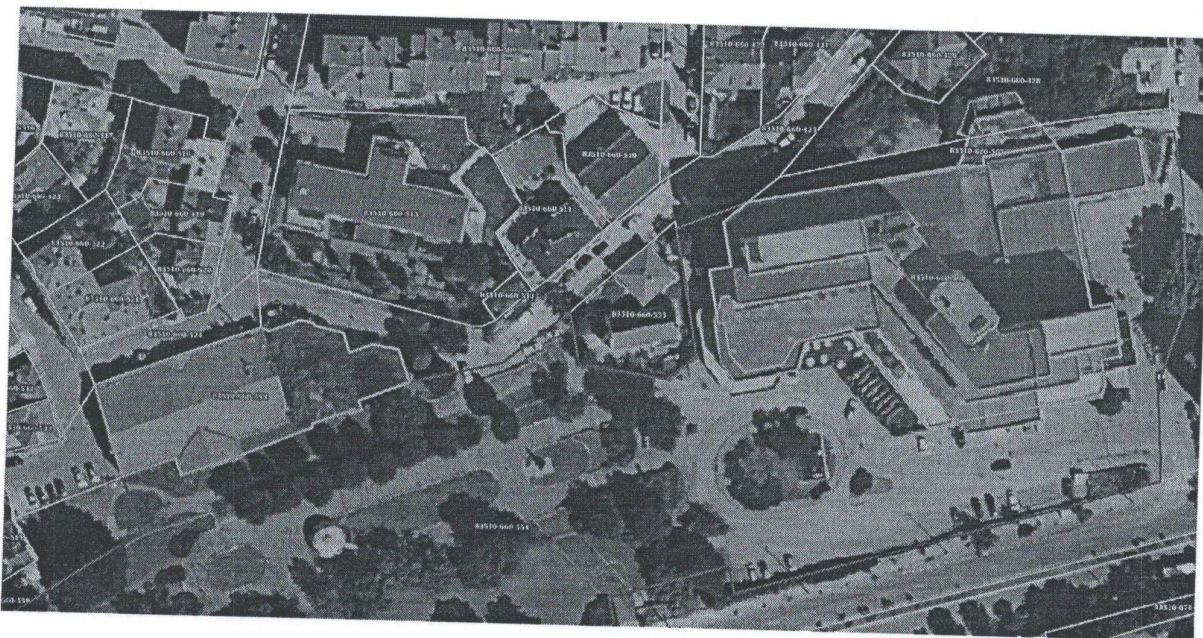
входно фоайе, бръснаро-фризьорски салон със склад към него, коридори, стълбище. На нива сутерен са разположени следните помещения: дъното на басейна, филтърно помещение, складови помещения, коридор, стълбище.

Към обект басейн има изграден подход към входното фоайе на хотелската част със застроена площ 46 кв.м

Общата РЗП на обект басейн с прилежащи помещения съставлява 2089 кв.м.

Източно от сградата е разположен открит паркинг с площ 403 кв.м, предназначен за паркиране на автомобили на посетителите на обект басейн.

Сателитна снимка на имота:



### **Констатирано:**

Настоящите имоти се намират в напълно застроен район, благоустроен. В непряка 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. До имотите се достига посредством улици с асфалтово покритие.

### 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 четири основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА СЪЗДАВАНЕТО

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 поевтино 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 методите на оценка.

#### **Метод на доходността:**

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 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 е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка е с потенциал за генериране на евентуален 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. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни 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 Имотен регистър.



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 бизнес;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

#### **IV.СЪСТОЯНИЕ:**

1.Сграда 83510.660.553.1, сградата се намира в сравнително добро състояние, нуждае се от текущ ремонт хигиена и поддръжка. Необходимо е прозвъняване на електроинсталацията, боядисване, фугирания и проба на ВиК. След това може да се ползва по предназначение.

2.Сграда 83510.660.553.2, сградата е полуразрушена. Обвита е в гъста тревна и храстова растителност. Не е годна за ползване по предназначение.

3.Сграда 83510.660.508.3, тяло „В“където е е обособен обект „Басейн“,състоянието е годно за експлоатация след козметичен ремонт на фаянс и хигиена. Открития паркинг за посетителите на обект басейн е обозначен и е с трайна настилка от асфалт.

#### **V. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА**

**РЕЗУЛТАТ ОТ**

**ОЦЕНКАТА**

**4 198 900,00лева**

Задачи ОЦЕНКА НА :	Стойност /евро/	Стойност /лв/
Сграда 83510.660.553.1, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ДЕВЕТНАДЕСЕТИ ФЕВРУАРИ – Търговски комплекс „Безистен“	1 209 831	2 366 224
Сграда 83510.660.553.2, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ДЕВЕТНАДЕСЕТИ ФЕВРУАРИ „Сграда за битови услуги Сунтур баня“	168 552	329 659
Сграда 83510.660.508.3, тяло „В“където е обособен обект „Басейн“ с външен паркинг	768 485	1 503 026
<b>ОБЩО</b>	<b>2 146 868</b>	<b>4 198 909</b>

\*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

## VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### Уважаеми г-н Кмете,

Настоящата оценка е изготвихме след външен оглед и запознаване с всички материали. Използвами сме приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

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

Пазарна стойност:

Оценка на оценяваните активи е към месец юни 2024г.

## VII. 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 фирмена и 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 оценителите.
7. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.13 от Наредбата за оценките имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност на обектите. Стойностите не са обвързани със задължаващо прилагане при сделка.

## VIII. ДЕКЛАРАЦИЯ

От:

1. Симеон Бънков от гр. Шумен ул. "Момчил войвода" №2 с ЕГН  
Бизнесоценител на цели предприятия, движимо и недвижимо имущество.

2. Станислав Томов от гр. Шумен ул. "Филип Тотю" №3 с ЕГН  
Оценител на недвижими имоти.

3. Сашко Александров гр. Шумен ул. "Староселка" №4 с ЕГН  
Бизнесоценител на цели предприятия, движимо и недвижимо имущество.

Декларираме, че сме запознати 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 нас обекти не проявяваме личен интерес, както наши мои близки  
по възходяща и низходяща родствена връзка. Не сме обвързан с трети лица по договор и  
задължение!

Независим оценител 1 .....

Независим оценител 2 .....  
(Станислав Томов)

Независим оценител 3 .....  
(Сашко Александров)

14.06.2024г

**ПОДХОД НА ПАЗАРА**  
**МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ- СГРАДИ**

Аналог	Източник	Размер (м2)	Цена	Цена на м2	Коректив за Офертна Цена	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Общ Коректив за несъответствие	Коригирана стойност на кв.м (евра)	Обосновка на приложените коефициенти
<p>Продава МАГАЗИН град Шумен, Болницата Цена: 250 000 EUR (1633.99 EUR/m2) Площ: 153 кв.м Етаж: Партер от 8 Строителство: Тухла, 2021 г. Коригирана в 16:53 на 15 май, 2024 год. Обявата е посетена 761 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11163860709691005&amp;link=argpocd&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11163860709691005&amp;link=argpocd&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Търговско помещение НОВО строителство кв. Болница. Площта му от общо 153 кв.м. се състои от: голяма обща търговска част и санитарен възел, с възможност да бъде разпределено на няколко по-малки помещения/зали. За контакти: 0888800862.</p>	<a href="https://www.imot.bg">https://www.imot.bg</a>	153	€ 250 000	€ 1 634	0.90	1.00	0.50	0.80	€ 588	възраст - 0.10, състояние - 0.10
<p>Продава МАГАЗИН град Шумен, Болницата Цена: 250 000 EUR (1633.99 EUR/m2) Цената е с включено ДДС Площ: 153 кв.м Етаж: Партер от 7 Строителство: Тухла Публикувана в 16:54 на 31 май, 2024 год. Обявата е посетена 43 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11171716369761488&amp;link=argpy17&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11171716369761488&amp;link=argpy17&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Имоти Томов представя на Вашето внимание просторно търговско помещение в района на Болницата. Помещението е с площ от 153 кв.м и височина 5.5 м, разположено на партерен етаж с лице към оживена улица с голям човешки поток. Разпределено е на основна търговска част, складово помещение и санитарен възел. За контакти: 0897897566.</p>	<a href="https://www.imot.bg">https://www.imot.bg</a>	153	€ 208 333	€ 1 362	0.90	1.00	0.50	0.80	€ 490	възраст - 0.10, състояние - 0.10
<p>Продава ЗАВЕДЕНИЕ град Шумен, Болницата Цена: 360 000 EUR (1756.10 EUR/m2) Цената е с включено ДДС Площ: 205 кв.м Етаж: Строителство: Тухла, 2016 г. Коригирана в 9:41 на 6 юни, 2024 год. Обявата е посетена 499 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1m170472253771294&amp;link=argpy17&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1m170472253771294&amp;link=argpy17&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Разполага с търговска зала за 60 човека. Основната зала е разделена на търговска част, закрита кухня, шоу кухня, санитарни помещения, стая за почивка. За контакти: 0877873889.</p>	<a href="https://www.imot.bg">https://www.imot.bg</a>	205	€ 300 000	€ 1 463	0.90	1.00	0.50	0.80	€ 527	възраст - 0.10, състояние - 0.10

РП на сградата 2 261,00 кв.м.  
Пазарна Стойност по Метода 1 209 831 €

Оферти (да се приложат снимки на / данни от използваните оферти)

**Продава МАГАЗИН**  
град Шумен, Болницата  
250 000 EUR  
153 кв.м  
0888800862

**Продава МАГАЗИН**  
град Шумен, Болницата  
250 000 EUR  
153 кв.м  
0897897566

**Продава ЗАВЕДЕНИЕ**  
град Шумен, Болницата  
360 000 EUR  
205 кв.м  
0877873889

20% отстъпка в Aquahouse

"Нивел строй" ЕООД

**ПОДХОД НА ПАЗАРА  
МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ- СТРАДИ**

Аналог	Източник	Размер (м2)	Цена	Цена на м2	Коректив за Офертна Цена	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Общ Коректив за несъответствие	Коригирана стойност на кв.м (евро)	Обосновка на приложените коефициенти
<p>Продава МАГАЗИН град Шумен, Болницата Цена: 250 000 EUR (1633.99 EUR/m2) Площ: 153 кв.м Етаж: Партер от 8 Строителство: Тухла, 2021 г. Коригирана в 16:53 на 15 май, 2024 год. Общата е посетена 761 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11163860709691005&amp;link=arqcd&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11163860709691005&amp;link=arqcd&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Търговско помещение НОВО строителство кв. Болница. Площта му от общо 153 кв.м. се състои от: голяма обща търговска част и санитарен възел, с възможност да бъде разпределено на няколко по-малки помещения/зали. 1 За контакти: 0888800862.</p>	<a href="https://www.imo">https://www.imo</a>	153	€ 250 000	€ 1 634	0.90	1.00	0.50	0.55	€ 404	възраст -0.05, състояние -0.20, басейн -0.20
<p>Продава МАГАЗИН град Шумен, Болницата Цена: 250 000 EUR (1633.99 EUR/m2) Цената е с включено ДДС Площ: 153 кв.м Етаж: Партер от 7 Строителство: Тухла Публикувана в 16:54 на 31 май, 2024 год. Обявата е посетена 43 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11171716369761488&amp;link=arpy17&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11171716369761488&amp;link=arpy17&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Имоти Томов представя на Вашето внимание просторно търговско помещение в района на Болницата. Помещението е с площ от 153 кв.м и височина 5.5 м, разположено на партерен етаж с лице към оживена улица с голям човекопоток. Разпределено е на основна търговска част, складово помещение и санитарен възел. За контакти: 0897897568.</p>	<a href="https://www.imo">https://www.imo</a>	153	€ 208 333	€ 1 362	0.90	1.00	0.50	0.55	€ 337	възраст -0.05, състояние -0.20, басейн -0.20
<p>Продава ЗАВЕДЕНИЕ град Шумен, Болницата Цена: 360 000 EUR (1756.10 EUR/m2) Цената е с включено ДДС Площ: 205 кв.м Етаж: Строителство: Тухла, 2016 г. Коригирана в 9:41 на 6 юни, 2024 год. Обявата е посетена 499 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1m170472253771294&amp;link=arpy17&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1m170472253771294&amp;link=arpy17&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Разположа с търговска зала за 60 човека. Основната зала е разделена на търговска част, закрыта кухня, шоу кухня, санитарни помещения, стая за почивка. За контакти: 0877873889.</p>	<a href="https://www.imo">https://www.imo</a>	205	€ 300 000	€ 1 463	0.90	1.00	0.50	0.55	€ 362	възраст -0.05, състояние -0.20, басейн -0.20

РЗП на сградата: 2 089.00 кв.м  
Пазарна Стойност по Метода: 788 488 €

**Продава МАГАЗИН**  
град Шумен, Болницата  
250 000 EUR  
(1633.99 EUR/m<sup>2</sup>)  
Площ: 153 м<sup>2</sup> Етаж: Партер от 8 Строителство: Тухла, 2021 г.  
Купи само за 956 €/месец

**Продава МАГАЗИН**  
град Шумен, Болницата  
250 000 EUR  
(1633.99 EUR/m<sup>2</sup>)  
Площ: 153 м<sup>2</sup> Етаж: Партер от 7 Строителство: Тухла  
Купи само за 956 €/месец

**Продава ЗАВЕДЕНИЕ**  
град Шумен, Болницата  
360 000 EUR  
(1756.10 EUR/m<sup>2</sup>)  
Площ: 205 м<sup>2</sup> Строителство: Тухла, 2016 г.  
Купи само за 1376 €/месец

Оферти (да се приложат снимки на / данни от използваните оферти)

"Нивел строй" ЕООД  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛНО  
И ПРОЕКТИРОВАТЕЛНО  
УЧРЕЖДЕНИЕ

**ПОДХОД НА ПАЗАРА**  
**МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - СГРАДИ**

Аналог	Източник	Размер (м2)	Цена	Цена на м2	Коректив за Офертна Цена	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Общ Коректив за несъответствие	Коригирана стойност на кв.м (евра)	Обосновка на приложените коефициенти	
<p>Продава МАГАЗИН град Шумен, Болницата Цена: 250 000 EUR (1633.99 EUR/m2) Площ: 153 кв.м Етаж: Партер от 8 Строителство: Тухла, 2021 г. Коригирана в 16:53 на 15 май, 2024 год. Обявата е посетена 761 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11163860709691005&amp;slink=argqcd&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11163860709691005&amp;slink=argqcd&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Търговско помещение НОВО строителство кв. Болница. Площта му от общо 153 кв.м. се състои от: голяма обща търговска част и санитарен възел, с възможност да бъде разпределено на няколко по-малки помещения/зали.</p>	1	<a href="https://www.imot.bg">https://www.imot</a>	153	€ 250 000	€ 1 634	0,90	1,00	0,80	0,50	€ 588	възраст - 0.10, състояние - 0.20, баня - 0.20
<p>Продава МАГАЗИН град Шумен, Болницата Цена: 250 000 EUR (1633.99 EUR/m2) Цената е с включено ДДС Площ: 153 кв.м Етаж: Партер от 7 Строителство: Тухла Публикувана в 16:54 на 31 май, 2024 год. Обявата е посетена 43 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11171716369761488&amp;slink=argy17&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11171716369761488&amp;slink=argy17&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Имоти Томов представя на Вашето внимание просторно търговско помещение в района на Болницата. Помещението е с площ от 153 кв.м и височина 5.5 м, разположено на партерен етаж с лице към оживява улица с голям човекопоток. Разпределено е на основна търговска част, складово помещение и санитарен възел. За контакти: 0897897568.</p>	2	<a href="https://www.imot">https://www.imot</a>	153	€ 208 333	€ 1 362	0,90	1,00	0,80	0,50	€ 490	възраст - 0.10, състояние - 0.20, баня - 0.20
<p>Продава ЗАВЕДЕНИЕ град Шумен, Болницата Цена: 360 000 EUR (1756.10 EUR/m2) Цената е с включено ДДС Площ: 205 кв.м Етаж: Строителство: Тухла, 2016 г. Коригирана в 9:41 на 6 юни, 2024 год. Обявата е посетена 499 пъти. Страница на обявата: <a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1m170472253771294&amp;slink=argy17&amp;f1=1&amp;fe7=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1m170472253771294&amp;slink=argy17&amp;f1=1&amp;fe7=1</a> Описание на имота: Разположена с търговска зала за 60 човека. Основната зала е разделена на търговска част, закрыта кухня, шоу кухня, санитарни помещения, стая за почивка. За контакти: 0877873889.</p>	3	<a href="https://www.imot">https://www.imot</a>	205	€ 300 000	€ 1 463	0,90	1,00	0,80	0,50	€ 527	възраст - 0.10, състояние - 0.20, баня - 0.20
<b>€ 538</b>											

РЗП на сградата: 315,00 кв.м.  
Пазарна Стойност по Метода: 168 552 €

Оферти (да се припожат снимки на 7 данни от използваните оферти)

The screenshot shows the imot.bg website interface with three active listings:

- Listing 1:** "Продава МАГАЗИН град Шумен, Болницата". Price: 250 000 EUR (1633.99 EUR/m²). Area: 153 m². Contact: 089860062.
- Listing 2:** "Продава МАГАЗИН град Шумен, Болницата". Price: 250 000 EUR (1634 EUR/m²). Area: 153 m². Contact: 0897897568.
- Listing 3:** "Продава ЗАВЕДЕНИЕ град Шумен, Болницата". Price: 360 000 EUR (1756 EUR/m²). Area: 205 m². Contact: 0877873889.

At the bottom of the page, there are advertisements for "НИВЕЛ СТРОЙ" ЕООД, a construction and renovation company.

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102151 от 12 декември 2011 год.

**СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ**

роден на 28 юни 1968 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протокол № 47 от 08.12.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

[REDACTED]

Людмил Симов  
Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100291 от 14 декември 2009 год.

**СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ**

роден на 28 юни 1968 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на търговски предприятия и вземания**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 10451 от 13.02.2004 год. от Агенцията за приватизация

[REDACTED]

Людмил Симов  
Председател на УС на КНОБ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ  
ЦЕНТЪР ЗА СЕРТИФИЦИРАНО И ФАКУЛТАТИВНО ОБУЧЕНИЕ

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 3816/05.12.2002

Отдел "Сертдипломно обучение" удостоверява, че:

**Симеон [REDACTED] Бънков**

ЕГН 6806268829, роден(а) в България, гр. София,  
е завършил(а) успешно курс - 89 уч.ч. от 25.11.2002  
до 03.12.2002 г. за получаване на квалификация

**" Оценител на недвижими имоти "**

с резултат от месца - 92 точки, от 100 възможни.

РЕКТОР: [REDACTED]

При оказване на оценка е валиден  
само оригиналът на този документ!

# Лиценз

№ 10451 13 февруари 2004 година

Агенцията за приватизация  
издава настоящия лиценз

**СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ**  
ЕГН 6806268829

за оценка  
на търговски предприятия.

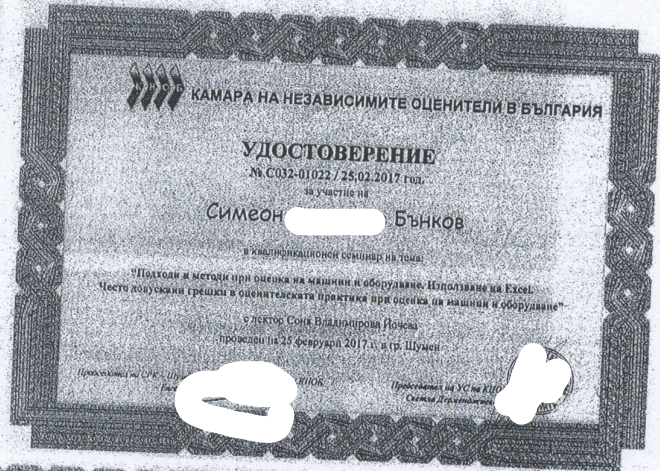
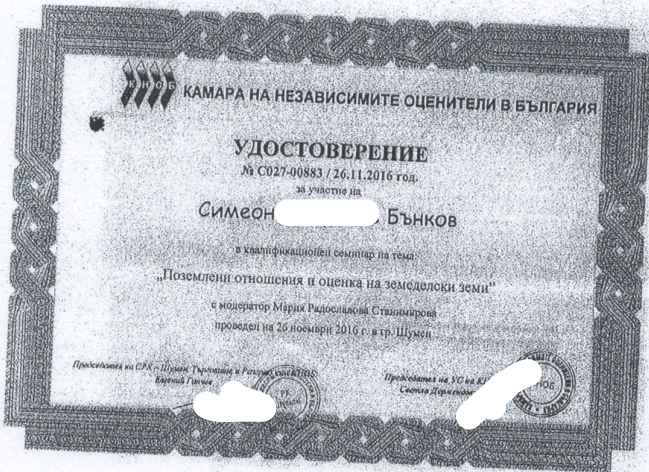
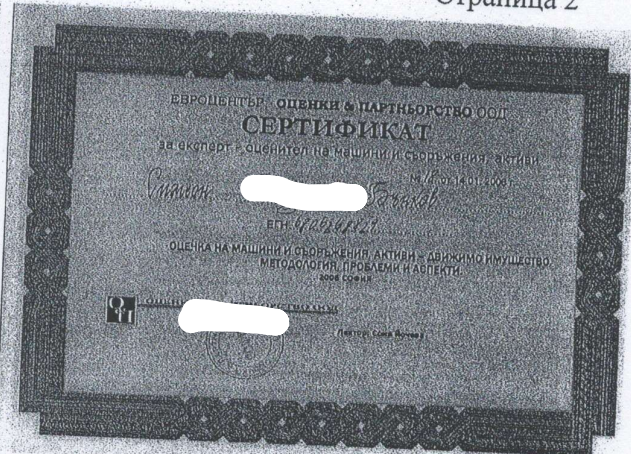
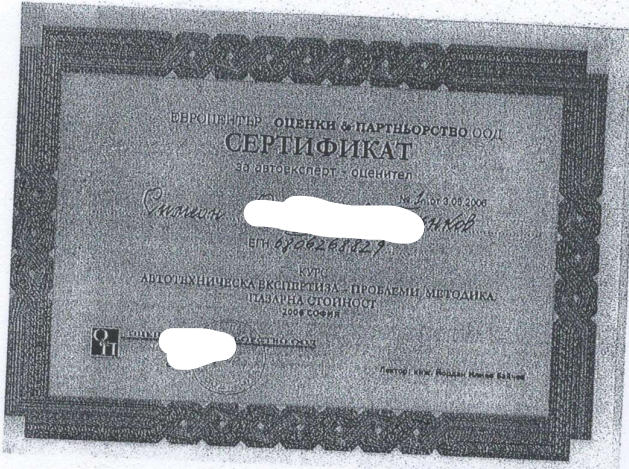
Лицензът е валиден за неопределен срок и  
не може да бъде издаден само за недвижими активи

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Регистр. № 100102151 от 12.12.2011 год.  
Симеон [REDACTED] Бънков

Издателски директор  
[REDACTED]

*94-00-2650/2022*

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
търговски предприятия и вземания  
Регистр. № 500100291 от 14.12.2009 год.  
Симеон [REDACTED] Бънков



Горан Георги  
 Председател на УС



# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 100101612 от 14 декември 2009 год.

**СТАНИСЛАВ МОМОВ**

роден на

в гр. Шумен, община Шумен

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

*Оценки по Възлагателско  
писмо № 94-01 Тсб.об.  
от Община Шумен  
06.06.*

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 4096 от 07.08.1995 год. от Агенцията за приватизация

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100101612 от 14.12.2009 год.
Станисла Момов



СТАНИСЛАВ МОМОВ

Председател на УС на КНОБ