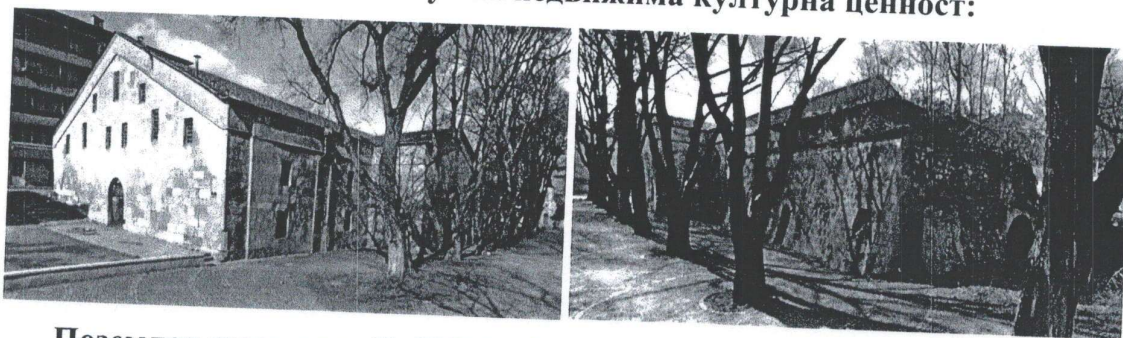


Виолета Секиранова  
Независим оценител на недвижими имоти,  
земеделски земи и трайни насаждения,  
недвижими културни ценности,  
моб.

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарната стойност  
на имот със статут на недвижима културна ценност:



Поземлен имот с ид. № 83510.660.553 и площ от 1647 кв.м., заедно с  
построените в него: търговска сграда „Безистен“, ЗП 1049 кв.м.  
и сграда за битови услуги „Сунтур хамам“, ЗП 315 кв.м. –  
недвижими културни ценности от местно значение,  
с адрес: гр. Шумен, ул. „Деветнадесети февруари“

изготвена съгл. Писмо № 26-00-2130/ 29.07.2024 г.  
и сключен Договор с Изх. № 25-01-377/12.08.2024 г.  
за възлагане на експертна оценка от Община Шумен,  
представявана от проф. Христо Христов – Кмет

към  
м. август 2024 г.

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

### ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ШУМЕН, БУЛСТАТ.

с адрес: гр. Шумен, бул. „Славянски“ 17,  
представявана от проф. Христо Христов – Кмет, действащ чрез Николай Колев, Заместник-  
кмет по „Икономическо развитие“ на Община Шумен, упълномощено лице по смисъла на  
чл.7, ал.1 от ЗОП, съгласно Заповед № РД-25-1796/03.04.2024 г. на Кмета на Община Шумен.

### СОБСТВЕНИК

„МАДАРА ИНТЕРТУР“ АД, ЕИК: \_\_\_\_\_, със седалище и адрес на управление:  
гр. Шумен, 9700, пл. „Освобождение“ 1, представлявано от Николай Йонков – Управител.

### ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарна стойност на поземлен имот, заедно с построените в него сгради  
недвижими културни ценности, представляващи комплекс „Безистена“ и „Сунтур баня“.

### ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА

- Поземлен имот с ид. 83510.660.553 и площ от 1647 кв.м., заедно с построените в него:
- Търговска сграда - ид. 83510.660.553.1, със ЗП 1049 м<sup>2</sup> и РЗП 2261 м<sup>2</sup> – „Безистена“ и
- Сграда за битови услуги - ид.83510.660.553.2, със ЗП 315 м<sup>2</sup> и РЗП 538 м<sup>2</sup> – „Сунтур баня“,  
със статут на недвижими културни ценности с местно значение, находящи се на адрес:  
гр. Шумен, п.к. 9700, ул. „Деветнадесети февруари“.

### ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Правоспособен независим оценител ВИОЛЕТА СЕКИРАНОВА съгл. сертификати:  
рег. № 100102206/11.02.2015 г. за оценка на недвижими имоти,  
рег. № 200100001/16.10.2021 г. за оценка на недвижими културни ценности,  
рег. № 810100505/25.10.2017 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения,  
издадени от Камара на независимите оценители в България, член на КНОБ.

ДАТА НА ОГЛЕДА:

16.08.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА /ефективна/:

28.08.2024 г.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Анализ на резултатите						
№	Стойност на правата върху обектите	Стойност по пазарен подход (МПА)	Тежест %	Стойност по разходен подход (МАВС)	Тежест %	Претеглена стойност
1	Поземлен имот с ид.83510.660.553	421 980	100%	421 980	0%	421 980
2	НКЦ "Безистена" с ид.83510.660.553.1	2 435 130	50%	2 554 880	50%	2 495 005
3	НКЦ "Сунтур хамам" с ид.83510.660.553.2	340 220	50%	339 110	50%	339 665
Изчислена пазарна стойност на имота НКЦ:		3 197 330		3 315 970		3 256 650
Пазарна стойност на имота НКЦ (закр.)		Пазарна стойност на имота, BGN		3 256 650		
		Пазарна стойност на имота, EUR		1 665 100		

Определена крайна пазарна стойност на оценявания имот НКЦ:

3 256 650 лв.

или

1 665 100 €

без ДДС

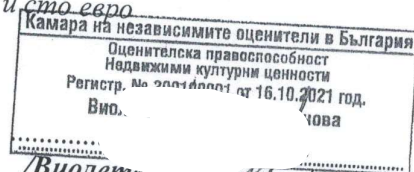
Словом:

Три милиона двеста петдесет и шест хиляди шестстотин и петдесет лева

или:

Един милион шестстотин шестдесет и пет хиляди и сто евро  
(валутен курс: 1 € = 1.95583 лв.)

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:



/Виолета Секиранова/

## СЪДЪРЖАНИЕ:

Доклад от експертната оценка		<u>стр.</u>
1. Обща част .....		04
2. Характеристика на района .....		09
3. Характеристика на имота .....		10
3.1. Описание на поземлен имот с ид. 83510.660.553		
3.2. Историческа справка и описание на НКЦ «Безистена»		
3.3. Историческа справка и описание на НКЦ «Сунтур хамам»		
4. Определяне на пазарната стойност .....		15
4.1. Изходни данни и специфични допускания при оценяване на НКЦ		
4.2. Сравнителен подход. Метод на посредственото сравнение		
4.3. Разходен подход. Метод на амортизираната възстановителна стойност		
4.4. Претеглена стойност		
5. Заключение за пазарната стойност на имота НКЦ.....		16
6. Допускания и ограничаващи условия. Декларация по чл.21 от ЗНО		

### Приложения

	<u>стр.</u>
1. Снимки от огледа на НКЦ „Безистена“ .....	18
2. Снимки от огледа на НКЦ „Сунтур хамам“ .....	20
3. Изчислителни таблици .....	21
4. Пазарни аналози .....	27
5. Сертификати на оценителя .....	30

Предоставени документи

# ДОКЛАД

## 1.0. ОБЩА ЧАСТ

### 1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ШУМЕН, БУЛСТАТ: \_\_\_\_\_ с адрес: гр. Шумен, бул. „Славянски“ 17,  
представявана от проф. Христо Христов – Кмет, действащ чрез Николай Колев, Заместник-  
кмет по „Икономическо развитие“ на Община Шумен, упълномощено лице по смисъла на  
чл.7, ал.1 от ЗОП, съгласно Заповед № РД-25-1796/03.04.2024 г. на Кмета на Община Шумен.

### 1.2. СОБСТВЕНИК

„МАДАРА ИНТЕРТУР“ АД, ЕИК: \_\_\_\_\_ със седалище и адрес на управление:  
гр. Шумен, 9700, пл. „Освобождение“ 1, представлявано от Николай Йонков – Управител.

### 1.3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарна стойност на поземлен имот, заедно с построените в него сгради  
недвижими културни ценности, представляващи комплекс „Безистена“ и „Сунтур баня“.

### 1.4. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА

- Поземлен имот с ид. 83510.660.553 и площ от 1647 кв.м., заедно с построените в него:
- Търговска сграда - ид. 83510.660.553.1, със ЗП 1049 м<sup>2</sup> и РЗП 2261 м<sup>2</sup> – „Безистена“ и
- Сграда за битови услуги - ид.83510.660.553.2, със ЗП 315 м<sup>2</sup> и РЗП 538 м<sup>2</sup> – „Сунтур баня“,  
със статут на недвижими културни ценности с местно значение,  
находящи се на адрес: гр. Шумен, п.к. 9700, ул. „Деветнадесети февруари“.

### 1.5. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Договор Изх.№ 25-01-377/12.08.2024г. за изготвяне на експертна оценка;
- Скица № 15-1076550-10.10.2023 г. на УПИ с ид.83510.660.553 и площ 1647 м<sup>2</sup>, изд. от СГКК - гр. Шумен;
- Скица № 15-1076552-10.10.2023 г. на сграда за търговия с ид.83510.660.553.1 – Безистена, 2 ет. и ЗП 1049 м<sup>2</sup>, изд. от СГКК - гр. Шумен;
- Скица № 15-1076555-10.10.2023 г. на сграда за битови услуги с ид.83510.660.553.2 – Сунтур баня, 2 ет. и ЗП 315 м<sup>2</sup>, изд. от СГКК - гр. Шумен;
- Скица № 15-1076559-10.10.2023 г. на сграда за битови услуги с ид.83510.660.553.4, ет.1 и ЗП 4 м<sup>2</sup>, изд. от СГКК - гр. Шумен;
- АДС № 4688/12.06.1985 г. на Базар – „БЕЗИСТЕН“ с площ 800 м<sup>2</sup>, масивна констр-я, реконстр.1975г., под управление на Поделение „Балкантурист“ – Мадара;
- Решение 2120/1995 г. IV ГО, публ. ДВ, бр.12 от 30.01.1.1996 г. отн. прехвърлените обекти от държавна в общинска соб/ст по силата на ЗМСМА (21.12.91г.) вписване на 800 м2 прилежащ терен за к-с „Безистен“ гр. Шумен;
- Решение № 8 по Протокол № 6 от 26.05.1980 г. за безвъзмездно прехвърляне собствеността на „Сунтур баня“ от СП „Всестранни услуги“ гр. Шумен на ТК „Балкантурист“ – Шумен, за устройване на обекта в атракционно заведение за ползване от туристи, посещаващи гр. Шумен, изд. при ОБНС – Шумен;
- Заповед № 28.10.95/20.12.1983 г. за предаване на „Сунтур баня – сгради и дворно място, изд. от Стоп. дирекция „Местна промишленост и битови услуги“ – Шумен;
- Протокол от 17.03.1995 г. отн. прехвърляне на общински имоти в разпореждане на „Мадара Интертур“: Комплекс Безистен, ЗП 800 м<sup>2</sup> и Сунтур баня, ЗП 538 м<sup>2</sup>
- Зап.28.10.95/20.12.1983 г за актуване на „Сунтур баня“ с данните към 31.12.1989 г.
- Актуване на „Сунтур баня“ към 31.12.1989 г. съгл. Зап.28.10.95/20.12.1983 г

1. Дворно място; 2. Сграда „Сунтур баня“
- 2.1. Старинна част, строена през XVI в. - ЗП 289 м2, ет.1-баня, ет.2-съблекалня, 5 пом-я
- 2.2. Пристройка през 20-те г. на XX век- ЗП 84 м2, 2 ет., 4 помещения
- 2.3. Пристройка през 50-те г. на XX век – ЗП 165 м2, 1 ет., 2 помещения – котелно
- Скица Изх.№ 1264/05.06.90 г на УПИ 1639 в кв.61 – Сунтур баня, изд. от Община Шумен
  - Удостоверение Изх.№ 1655/02.11.1995г. на НИПК отн. Безистенът в гр. Шумен, обявен в ДВ, бр.22/75г, декларирана като архитектурен паметник на културата с местно значение;
  - Удостоверение Изх.№ 1655/02.11.1995г. на НИПК отн. Сунтур хамам в гр. Шумен, деклариран с писмо на НИПК № 3655/2.11.1982г. като архитектурен паметник на к-рата;
  - Актуализиран списък на паметниците на културата в гр. Шумен - №21 и №22, стр.5;
  - Решение на Шуменски окръжен съд от 21.05.1990 за рег. на Държавна фирма „Интер-тур“
  - Решение на Шуменски окръжен съд от 28.06.1991 относно прекратяване на Държавна фирма „Интер-тур“ и регистриране на АД „Мадара-интертур“;
  - Решение на Шуменски окръжен съд от 22.06.1994 относно прекратяване на АД „Мадара-интертур“ и регистриране на „Мадара интертур“ ЕАД;
  - Решение на Шуменски окръжен съд от 26.03.1997 относно прекратяване на „Мадара-интертур“ ЕАД и регистриране на „Мадара Интертур“ АД;
  - Проектна документация отн. реконстр-я 04.1989г. на ет.2 ресторанта в Бирария Безистен;
  - Становище № 3966/14.02.2002г. на НИПК относно „Вътрешно преустройство на ресторантска част и клуб „Амнезия“ в сградата на Безистена в гр. Шумен, обявен за архитектурен ПК с ДВ бр.22/ 18.03.1975г. – съгласуван проект;
  - Проектна документация относно реконструкция и преустройство през 2002 г на част от ет.1 и ет.2 в Дискотека „Амнезия“;
  - Становище № 26-00-1822/05.04.2002г. на гл. арх. Диана Стефанова – Община Шумен относно обект „Клуб-дискотека“ с 200 души седящи и 320 души общо – преустройство на ет.1 на базар Безистен съгл. РС № 10/21.02.2002г., съгл. зап.№ РД-25-199/1996 г.;
  - Разрешение за ползване № 36/05.04.2002 г. на строеж „Клуб-дискотека с 200 души седящи и общ капацитет 320 души – преустройство на първи надземен етаж на базар „Безистена“
  - Удостоверение за данъчна оценка на Сунтур баня към 2018 г. - земя 741 м<sup>2</sup> и ЗП 538 м<sup>2</sup>;
  - Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Шумен;
  - Справка за данъчните задължения за 2023 г., изд. от Община Шумен;
  - Счетоводна справка за ДМА – ЗЕМЯ и СГРАДА „Безистена“ към 31.07.2024 г.;
  - Счетоводна справка за ДМА – ЗЕМЯ и СГРАДА „Сунтур баня“ към 31.07.2024 г.;
  - Публична информация за продажби на поземлени имоти в района на оценявания;
  - „Справочник за цените в строителството“ и сп. „Стр. обзор“, изд. „Стройексперт“ (СЕК),
  - Данни от публикувани статии, видеа и снимки от фейсбук групи на гр. Шумен

#### 1.6. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Правоспособен независим оценител ВИОЛЕТА СЕКИРАНОВА съгласно сертификати:  
 рег. № 100102206/11.02.2015 г. за оценка на недвижими имоти,  
 рег. № 200100001/16.10.2021 г. за оценка на недвижими културни ценности,  
 рег. № 810100505/25.10.2017 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения,  
 издадени от Камара на независимите оценители в България, член на КНОБ.

#### 1.7. ДАТИ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОГЛЕДА:	16.08.2024 г.
ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	28.08.2024 г.
СРОК НА ВАЛИДНОСТ:	28.02.2025 г. /шест месеца/

## 1.8. БАЗА И СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Оценката е извършена съобразно Българските стандарти за оценяване (БСО) и приложимата международна оценителска практика.

Базата на стойността е «пазарна стойност» - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява отнасящите се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи са условията на свободен пазар.

За целите на оценяването «стойността» е становище на независимия оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време, в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. В изразеното становище не се включват данъци и такси, регламентиращи от действащата нормативна уредба.

## 1.9. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ

### ➤ Специфични допускания при оценяване на НКЦ

Недвижимите културни ценности обхващат недвижимото културно наследство, което е трайно закрепено към земята, включително под водата, както и прилежащата среда. Научната, културна и художествена стойност на недвижимите културни ценности не е идентична с пазарната им стойност, но тя оказва влияние при извеждането ѝ.

Недвижимите културни ценности (НКЦ) са носители на историческа памет, национална идентичност и имат научна и културна стойност. НКЦ подлежат на законова и правна защита. Със законовата и нормативна уредба са регламентиращи някои забрани или ограничения при използването и разпореждането с тези обекти, както специфични изисквания за тяхното опазване, консервация и реставрация.

При оценката на недвижими културни ценности трябва да се вземат под внимание редица фактори, свързани с градоустройствената среда, вида и значението на обекта, нормативните ограничения или облекчения.

Градоустройствени ограничители определят начина на застрояване в съответните територии с недвижими културни ценности, режимите на опазване, начин на ползване на земята, охранителни зони.

В зависимост от категорията на обекта се определя степента на физически изменения с оглед максимално запазване на неговата автентичност, ограниченията при използването им или при промяна на предназначението.

### ➤ Пазарен подход

Пазарният подход, приложен за определяне на пазарната стойност, извежда индикативна стойност, като сравнява актива – предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Приложимата оценъчна методика се основава върху пазарни принципи, които отразяват единствено и само пазарния ѝ характер, който не е обвързан и респективно – не съобразява регулации, произтичащи от нормативни изисквания, свързани с вида на вещните права, техния собственик и правните възможности за тяхното упражняване. Пазарният подход чрез Метода на пазарните аналози е използван за оценка на правата върху поземления имот.

### **Метод на пазарните аналози (Метод на посредственото сравнение)**

По сравнителния метод оценяването се извършва чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки през последните 6 до 12 месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти или на пазари за имоти, подобни на оценявания – сравними аналози. При липса на сделки със сходни имоти в посочения период, за целите на оценката се използват пазарни оферти, публикувани през последните шест месеца, актуални към момента на оценката. Цените се коригират с коефициенти, изразяващи различията в качествата на сравнимите обекти.

За оценката по този метод е използвана офертна ценова информация на имоти в района или в близост до него от брокерски фирми, специализирани издания, интернет сайтове и др., което осигурява представителност на използваните данни. Информацията за цените на обектите - аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения /множителни/.

При прилагането на метода е необходимо оценителят да разполага с достоверна информация за подобни или идентични недвижими културни ценности, както и с достатъчна информация, за да може да направи корекции за всички разлики между оценявания обект и обекти, с които се прави сравнението. Критериите за избор на съпоставими обекти при НКЦ включват: специфика на художествено-историческата и архитектурна стойност; принадлежност към съответната епоха и стил; устройствено зониране, специфични градоустройствени ограничители; допустими начини на използване, допустима степен на намеса; специфични методи на реставрация (при реставрирани имоти).

Данните за съпоставими стойности подлежат на различни видове корекции – освен за разлика в местоположението, се отчитат и корекции за съответните критерии, изброени по-горе. Тъй като обектите – недвижими културни ценности, са специфични по своя характер, всеки с индивидуални и неповторими характеристики, както по отношение на художествено-историческата стойност, така и по отношение на ограничения в използването и начина на реставрация, рядко могат да се намерят пазарни данни за сделки с идентични активи.

#### **➤ Разходен подход**

Разходният подход се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата и подобренията върху имота към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и по изграждането на обекта.

Тъй като недвижимите културни ценности са специфични по характер недвижими имоти, с индивидуални характеристики по отношение на художествената и историческата стойност, трудно биха се намерили подходящи аналози на пазара. В условията на липсващи пазарни доказателства, подходящ за оценка е разходният подход.

При определяне на физическото обезценяване на недвижимите културни ценности е необходимо да се обърне внимание на по-големият общ експлоатационен срок на годност. Следва да се отчете влиянието върху срока на остатъчната експлоатационна годност на извършени консервационно-реставрационни работи – конструктивни укрепвания, реставриране и укрепване на характерни архитектурни елементи и други. Трябва да се отразят по-високите разходи както за поддръжка, така и за специфични консервационно-реставрационни работи.

Функционалното и икономическо изхабяване при НКЦ са взаимно свързани. Големият общ експлоатационен срок на тези обекти/активи обуславя тяхното по-голямо функционално и икономическо изхабяване. При определянето им е необходимо да се отчете наличието или липсата на разработена концепция на национално, регионално или общинско ниво за социализацията на съответната НКЦ или наличието на одобрен инвестиционен проект за консервация, реставрация и социализация.

При определяне стойността по разходния подход е необходимо да се отчете и наличието на трайно закрепени към недвижимата културна ценност активи – произведения на пластичните изкуства. В този случай на синтез в архитектурата, стойността на произведенията на изкуствата и стойността на НКЦ ще бъде едно цяло.

#### **Метод на вещната стойност (М-д на амортизирана възпроизводителна стойност)**

Като оценъчна база в анализа за определяне пазарната стойност се приема остойностяването на необходимите и присъщи разходи за тяхното придобиване, създаване или подмяна, отнесени към фиксирувания момент за оценка, при отчитане на взаимната обвързаност между очакваната пазарна стойност на имота и най-вероятната пазарна стойност на всички разходи, произтичащи от brutната стойност на разходите за създаването му. Получената стойност се редуцира с определена степен на овехтяване (физическо, функционално и икономическо) - за адекватно съпоставяне на приложената пазарна информация с вида, състоянието и качеството на всеки от съставните елементи, към момента на извършваната оценка.

При определяне на възпроизводителната стойност на обекта е необходимо да се отчете вида и техниката на извършените консервационно-реставрационни работи или необходимостта от извършване на такива, ако те са наложителни. Съвременният еквивалент следва да отразява разходите за възпроизвеждане с оригиналните материали и техники или ако това не е възможно, възпроизвеждането на копие да е със съвременни материали и техники, но с аналогични на отличителните черти и характеристики на обекта.

Пазарната стойност на обекта е неговата амортизирана възпроизводителна стойност, при която са отразени влиянието на физическото обезценяване от възраст, функционално и икономическо обезценяване, и на строителни недостатъци и повреди – на база на необходимите за тяхното отстраняване разходи в деня на извършване на оценката, в случай че не са били взети под внимание.

Обезценяването от възраст е определено по формулата за средноквадратична амортизация:

$$WM = \left( \frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди, функционалното икономическото обезценяване се определят в проценти от възпроизводителната стойност на обекта, на базата на експертен оглед и налична информация.

Към определената стойност на поземления имот се прибавя изчислената стойност на сградния фонд и подобренията, с отчитане спецификата на обектите - НКЦ.

#### **➤ Приходен подход**

Подходът се използва при оценяване на обекти, генериращи приход. Разглежданите сгради са неизползваеми от над 10 години, затова оценителят счита, че в случая подходът е неприложим за коректно извеждане на стойност.



## 2.0. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

### 2.1. Външни фактори

**Местоположение:** Шумен е град от Североизточна България, разположен в подножието на Шуменското плато, на 184 м. надм. височина. На около 88 км. източно се намира Варна, а на 127 км. югоизточно - Бургас.

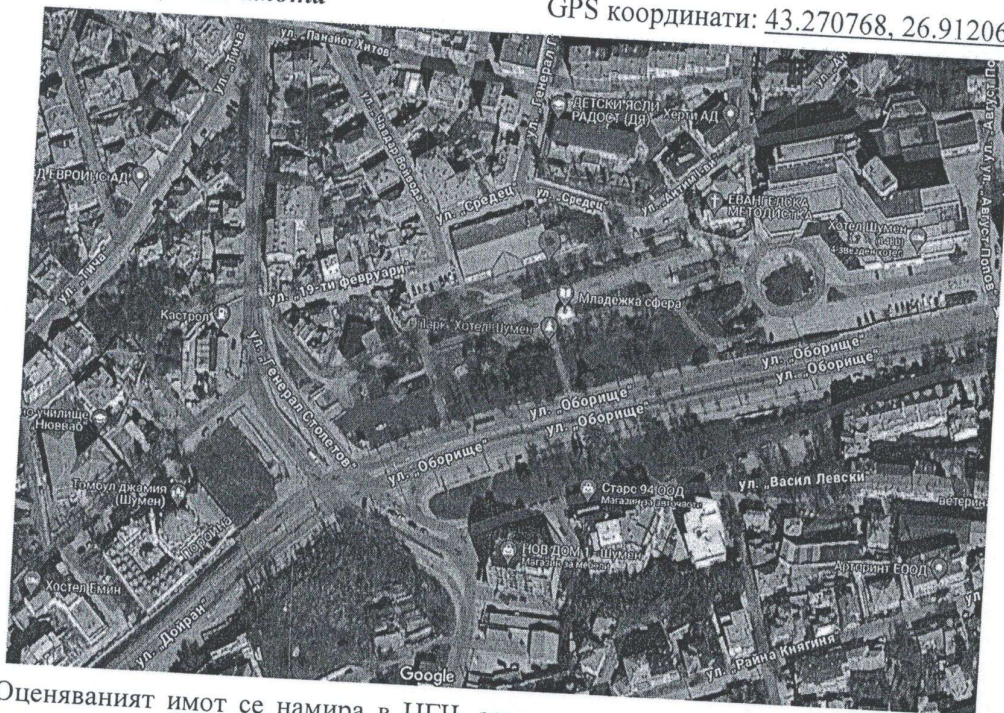
**Екология:** Климатът е умереноконтинентален. В района на имота няма вредни производства.

**Инфраструктура:** Налични са всички елементи на инженерната инфраструктура - водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, пътища с трайна настилка.

**Транспорт:** В близост до автобусен и жп транспорт. Автомобилният достъп е целогодишен, Има възможност за свободно паркиране в района.

### 2.2. Локация на имота

GPS координати: 43.270768, 26.912060



Оценяваният имот се намира в ЦГЧ, западно от хотел „Шумен“, на около 150 м. източно от Томбул джамия – на място, където през XVI век се оформя „Шейтан чаршия“. В близост е до паркинг, детски ясли, болница, банки, търговски обекти и спирки на градския транспорт. Граничи с ул. „Средец“ от север, ул. „Чавдар Войвода“ от запад, с ул. „Ген. Гурко“ и ул. „Антим I-ви“ от изток и парк „Хотел Шумен“ от юг. Районът е с изградена и поддържана инфраструктура. Адм. адрес: гр. Шумен, ул. „19-ти февруари“.

Построените в поземления имот две сгради – най-старата в града османска обществена сграда „Безистена“ и „Сунтур хамам“ са със статут на архитектурни недвижими културни ценности (НКЦ) от местно значение.

### 2.3. Пазарен анализ

Предназначението и местонахождението на оценявания имот – търговски комплекс, в близост до центъра, са основна предпоставка за пазарен и наеман интерес, както и за бъдещо развитие на „Безистена“ като доходоносен обект. Същата възможност би имала, след цялостна реставрация, намиращата се в съседство сграда „Сунтур баня“.

Видът на сградите – архитектурни и исторически НКЦ, е предпоставка за бъдещото им развитие като обекти на културен туризъм. Състоянието на имота изисква сериозна първоначална инвестиция и съгласуване на всички дейности по възстановяване с НИНКН, поради ограниченията на статута.

### 3.0. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА

#### 3.1. Правен статут на оценявания имот – НКЦ

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **83510.660.553**, гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, по КККР, одобрени със Заповед РД-18-52/25.11.2005 г. на Изп. директор на АГКК, с адрес: гр. Шумен, ул. „Деветнадесети февруари“, **площ 1647 кв.м.**, трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), стар номер: парцел 163800, квартал 0, при съседни: 83510.660.542, 83510.660.558, 83510.660.554у 83510.660.424, 83510.660.524, 83510.660.525, заедно с построените в имота:

**СГРАДА** с идентификатор **83510.660.553.1**, гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, по КККР, одобрени със Заповед РД-18-52/25.11.2005 г. на Изп. директор на АГКК, с адрес: гр. Шумен, ул. „Деветнадесети февруари“, **застроена площ 1049 кв.м., брой етажи: 2**, предназначение: Сграда за търговия. **РЗП: 2261 кв.м.**

Съгласно Удостоверение № 1655/02.11.1995 г., изд. от НИПК и Приложение 5 на Актуализирания списък на паметниците на културата в гр. Шумен (под № 22) „**Безистеньт**“ в гр. Шумен, с ид. 83510.660.553.1, деклариран с: Регистър на ПК от 1956 г., Списък от 07.04.1972 г., обявен с ДВ, бр.37/1939 г. и СОПК от 12.01.1955 г. първоначално като „народна старина“ с категория „за сведение“; впоследствие деклариран с Писмо № 3655/ 02.11.1982 г. и обявен с ДВ, бр.22/18.03.1975 г. като „архитектурно-строителен“ паметник на културата с категория „местно значение“, в обхвата на историческа зона „Старият Шумен“.

**СГРАДА** с идентификатор **83510.660.553.2**, гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, по КККР, одобрени със Заповед КД-14-27-1141/17.04.2008 г. на Изп. директор на АГКК, с адрес: гр. Шумен, ул. „Деветнадесети февруари“, **застроена площ 315 кв.м., брой етажи: 2**, предназначение: Сграда за битови услуги. **РЗП: 538 кв.м.**

Съгласно Удостоверение № 1655/02.11.1995 г., изд. от НИПК и Приложение 5 на Актуализирания списък на паметниците на културата в гр. Шумен (под № 21) „**Сунтур хамам**“ в гр. Шумен, с ид. 83510.660.553.2, е деклариран с Писмо № 3655/02.11.1982 г. и Протокол № 10/15.05.2008 г. от ЕС на НИПК като „архитектурно-строителен“ паметник на културата с местно значение, в обхвата на историческа зона „Старият Шумен“.

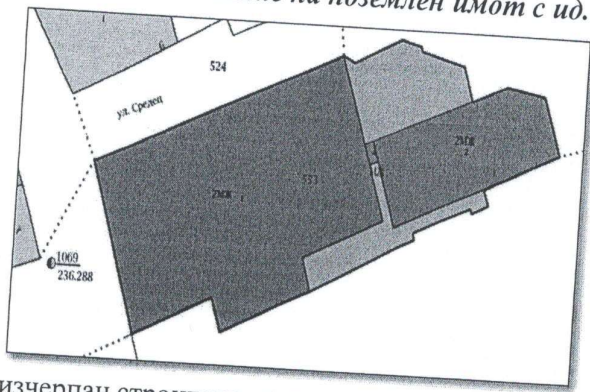
С влизането в сила на Закона за културното наследство от 10.04.2009 г. (Доп. - ДВ, бр. 54 от 2011 г.), съгл. §10, ал.1, заварените недвижими паметници на културата запазват своя статут и категория като **недвижими културни ценности**.

**Имотът е собственост** на «МАДАРА ИНТЕРТУР» АД, ЕИК: \_\_\_\_\_  
**Адм. адрес:** обл. Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. „Деветнадесети февруари“.

Съгласно Правилата и нормативите за прилагане на действащия Общ устройствен план на община Шумен, в самостоятелни терени за недвижими културни ценности (Ткин) са включени защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на чл.79, ал.5 и ал.6 от ЗКН. Терените са предназначени за дейности, насочени към проучването, опазването и социализацията на НКЦ и се устройват в съответствие с режимите за опазване, определени по реда на чл.79, ал.1 от ЗКН, при съблюдаване на относимите разпоредби на този закон, на ЗУТ и на подзаконовата нормативна уредба.

Всички дейности по управлението, проучването, планирането, инвестиционното проектиране, изпълнението на КРР, строителство и благоустройство в тези територии и охранителните им зони се съобразява с предвиденията на плановете за опазване и управление по чл. 78, т.4, и чл.81 от ЗКН след влизането им в сила. Последващите устройствени планове, засягащи защитени територии за опазване на културното наследство, както и инвестиционните проекти и искания за намеси, описани в чл. 83 от ЗКН, подлежат на съгласуване по реда на чл.84, ал.1 и 2 от закона.

### 3.2. Описание на поземлен имот с ид. 83510.660.553



Поземленият имот е с благоприятно местоположение, налична инженерна инфраструктура. УПИ е с неправилна форма, неограден, с денивелация, поради която от север вторият етаж на „Безистена“ и второто ниво на „Сунтур хамам“ се явяват приземни. От юг свободното дворно място е павирано, от северната страна на банята – затревено, неподдържано, с прораснала в и извън зидовете храстовидна и дървесна растителност. Поземленият имот е с

изчерпан строителен потенциал – застроен с три сгради, две от които – недвижими културни ценности: „Безистена“ с ид. 83510.660.553.1 и банята „Сунтур хамам“ с ид. 83510.660.553.1. По сведения на представител на собственика, сграда с ид. 83510.660.553.4 и площ 4 м<sup>2</sup> – тухлена пристройка между сградите на Безистена и Сунтур баня, представлявала котелно помещение, изградено около 1970 г.и обслужвало търговската сграда, което не се използва.

#### 3.3.1. Историческа справка за НКЦ Търговски комплекс «Безистена» - гр. Шумен

Шуменският безистен (от персийски: „покрит пазар“) е османска обществена сграда, най-старата в града, построена според изследователи, от дубровнишки търговци през 1529 г. Намира се на около 150 м. източно от Томбул джамия, където около средата на XVI век се оформил търговски център - т.нар. Шейтан чаршия.

Сградата е с правоъгълен план, ориентиран по дългата ос в посока изток-запад. Малките отвори на прозорците, разположени в два реда, внушават монументалността ѝ. Вътрешността е разпределена на два етажа, всеки от които с централен коридор и множество отделни помещения – първоначално магазини за златни и сребърни изделия, пъстроцветни сукна, колониални стоки. Имало е и няколко занаятчийски магазина на българи и арменци. През XVII в., с отслабването на търговските връзки с Дубровник, Безистенът загубва значението си на оживено търговско тържище.

Сградата неколккратно е сменяла предназначението си. През османския период е известна като „Деве хан“ - керванджийски хан, по военно време е използвана за военен склад, дълго време и като склад на турските тютюнопроизводители. В края на XVIII в., с развитието на Шейтан чаршия, търговията и занаятчийството отново съживяват тази част на града.

През 1809 г., по времето на султан Махмуд, търговската сграда била основно ремонтирана, дадена под наем на еврейски търговци и използвана отново като покрит пазар и търговски склад. Със същото предназначение е ползвана и след Освобождението, до 60-те години на XX век.

През 1955 година е обявена за паметник на културата – „народна старина“ с категория „за сведение“, през 1975 г. статутът е променен на „строително-архитектурен“ паметник на културата с местно значение, след което претърпява няколко основни ремонта и реконструкции по проекти, съгласувани с НИПК (Национален институт за паметници на културата с правоприменик НИКН – Националният институт за недвижимо културно наследство).

През периода 1974-1982 г. Безистенът е превърнат в търговски център. Направен е основен ремонт на конструкцията и покрива, без засягане на външните стени и фасади: всички дървени елементи са подменени със стоманобетонени и метални; прозорците са подменени с масив дъб с лети цветни стъкла на малък касетиран рестер, пред прозорците и масивните врати са монтирани метални решетки; направени са преустройства чрез преградни стени, функционално оформящи: ресторант, сладкарница, кафе-аперитив, винарна, магазини и спомагателни помещения.

През 1989 г. в НИПК е съгласуван проект за преустройство на ресторанта на втория етаж в Бирария „Безистена“. Разположени са 150 места в три относително обособени като пространство части на бирарията: малка зала, главна зала със сепарета на второ ниво и галерия. В пространството под стълбата на мястото на съществуващия мокър бюфет е ситуиран бар. Използвани са естествени материали: масивно дърво, керамика, каменна облицовка и бяла мазилка. В дъното на сепаретата са поставени пана с дърворезба. Монтирани са три фонтана. Предвид статута на Безистена, с реконструкцията не са засягат части от исторически създадената сграда. Ползва се до 1998 г.

Текущ ремонт е направен през 2001 г. с подмяна на 30% от старобългарските керемиди, отстраняване на дъсчената обшивка и на част от дървените греди на покривната конструкция; заменени са нови поли и обшивки с ламарина. Положени са подови настилки от врачански мрамор. С НИПК е съгласуван проект за преустройство на ресторанта в дискотека „Амнезия“.

Обект „Клуб-дискотека с 200 души седящи и общ капацитет 320 души – преустройство на първи надземен етаж на базар „Безистена““ е въведен в експлоатация през април 2002 г. Между етажите е изпълнена стоманобетонена плоча върху стоманобетонени и метални греди и колони. В голямата зала е направено дървено емпоре с дървено стълбище. Стените са измазани и украсени с бутафорни декоративни елементи в египетски стил; вътрешните преградни стени са изпълнени от кухи керамични тухли с гипсокартон. Санитарните възли са с теракота и фаянс. Монтиран е товарен асансьор за продукти.

На първия етаж в източната част се намират магазини, а в западната част – таверна. В качеството си на архитектурна и историческа НКЦ, обединяваща в себе си елементи от изтока, запада и местната българска култура, Безистенът функционира като търговски център до 2010-та година, след което поддръжката му е прекратена.

### **3.3.2. Описание на оценявания имот НКЦ Комплекс „Безистена“**

„Безистенът“ е двуетажна търговска сграда с масивна конструкция, построена през 1929 г. Сградата е с правоъгълна форма и значителни размери: дължина 41,81 м. и ширина 22,90 м. От тези очертания на юг се издава монументален портик с размери 15,58 м. на 4,48 м., който представлява главния вход за долния етаж.

Околовръстните зидове са на варов разтвор, с дебелина около 1 - 1,10 м. (на места до 1,40 м.), изградени от каменни блокове (варовик), донесени от руините на старите български престолни градове. Някои от тях са с розов оттенък, други в светла охра. Върху лицевата страна на някои от тях се забелязват орнаменти с растителни мотиви.

Сградата и инсталациите са осъвременени. Покривът е дървен, скатен, покрит със старобългарски керемиди. Последно основен ремонт с укрепване на конструкцията е правен през периода 2001-2002 г. Настилката в залите е мрамор, в обслужващите циментова замазка. Интериорните врати са от масивно дърво. Прозорците са с дървена дограма и лети цветни стъкла на малък касетиран рестер, с монтирани пред тях и външните врати метални решетки. Стените на ет.2 са измазани, със звукозащитни елементи от газобетон и пенополистирол, санитарните възли са с настилка теракота и стени фаянс.

Сградата е със самостоятелен достъп за всеки етаж. Първи етаж е с главен вход от юг и две широки врати на западната фасада, плочник пред него и застроени навесни площи. На партерния етаж са разположени галерия, залите на ресторанта, кафе-винарна (таверна), кухненски и складови помещения, офис, абонатна станция, пароразпределител, кондензов резервоар и асансьор за продукти. Масивно стълбище вляво от главния вход свързва двата етажа. Вторият етаж е с врата от дългия северен зид, която поради денивелацията на терена е на нивото на улица „Средец“. Състои се от дискотека с тераса, бар, зала, дървено емпоре и на второ ниво – складови, кухненски, хладилни, офис и обслужващи помещения. Като търговски комплекс функционира до 2010 година, след което поддръжката е прекратена.

При основните ремонти и преустройства външните фасади не са засегнати, отворите са запазени в първоначалния си вид. Налични и действащи са Ел. и ВиК инсталациите, вентилация, СОТ. На места е видима ерозия на външни каменни блокове, причинена от повърхностните и покривни води. Общото техническо състояние на сградата е добро - използваема след текущ ремонт, проверка на инсталациите, почистване и поддръжка.

#### **3.4.1. Историческа справка за НКЦ «Сунтур хамам»**

Обществените бани в българските земи през османския период са сред най-характерните обществени сгради, свързани с ориенталския бит и исляма. При османците хамами са строени във всички завладени от тях региони. Ходенето на баня било не само хигиенна процедура, а място за почивка, социални контакти и развлечение. Хамамите са строени с голямо майсторство, имали канализация, вентилационна система. Арх. Венелин Иванов описва устройството на седем обществени бани в Шумен. Големият брой в града се обяснява с присъствието на войската в него и на стопанския му подем.

За най-автентична в Шумен се приема наследената от турците „Сунтур хамам“, изградена през 1650 г. на 1,5 м. от източната страна на Безистена. В практиката на османските турци е, когато се натъкнат на заварена архитектурна среда или на запазени отделни сгради, да не прилагат механично източните схеми за обществените бани, а да ги адаптират към конкретните условия. Затова не е случайно, че в планово и обемно-пространствено решение пристроената обществена баня има сходство с търговската сграда – съобразена е с широчината на заварената сграда и със специфичните особености на мястото. Това наложило създаването на необичайна композиционна схема - изградена е с Т-образно планово решение с две заделени помещения (халвети). Вода ползвала от дренажния каптаж на някогашната чешма над Кожния диспансер. Разполагала с малък фонтан, а подът бил покрит с плочи. Отоплявана е с хипокаустни канали, а светлина влизала само от кръгли и звездовидни отвори по куполите. Къпалнята е с душеве, сепарета за къпане с каменни корита и парна турска баня.

За произхода на името има няколко предположения: „сонтурли“ – великолепен човек, „сонтур“ – вид музикален инструмент или шум, врява. Банята дава името на едноименната махала, разположена около нея – „Сунтур хамам махалеси“ (Сунтур махала).

През 60-те години на ХХ век, от седем обществени турски бани в Шумен, действащи са останали три, сред които „Сунтур хамам“ (заедно с „Орта хамам“ и „Йени хамам“).

Типологично турските бани биват единични или двойни (женска и мъжка). Интересен факт е, че през периода 1968-1971 г. банята, проектирана като единична, работела като мъжка и женска - през ден, включително събота и неделя.

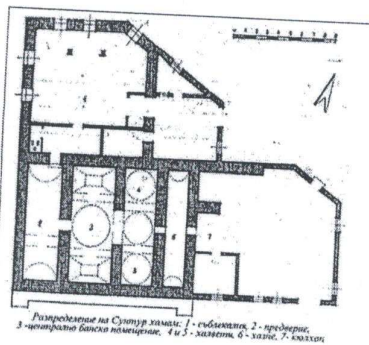
През 1982 г. „Сунтур хамам“ е декларирана като „строително-архитектурен“ паметник на културата с местно значение в обхвата на историческа зона „Старият Шумен“. Поддържа се и функционира като обществена баня до 1984 г.

Баните са сред най-характерните и разпознаваеми сгради на източната култура. Навлизат с османците, а експлоатацията им продължава до 70-те години на ХХ в. Много хамами вече не съществуват, други са в руини или имат променени функции – служат като музеи, галерии и др., но остават част от архитектурното наследство на страната ни.

#### **3.4.2. Описание на НКЦ „Сунтур хамам“**

„Сунтур хамам“, построена през 1529 г., е масивна сграда на две нива. На първо ниво е разположена банята, с Т-образен план и достъп от изток, на второ – съблекалнята, с външен достъп и от север, на нивото на терена. Градена е с различни по големина дялани камъни, а дебелината на зидовете варира около 1 – 1,20 м. (измерено: до 1,26 м.). Куполите са зидани от камъни, а сводовете основно от тухли с хоросан между тях. Дебелината им е около 0,35-0,45 м., колкото дължината на 1-1,5 тухла.

Централният вход за „Сунтур хамам“ е от изток. Разпределението на банята включва: съблекалня, преддверие, къпалня, халвети (частни помещения за усамотяване), хазне (парна турска баня) и кюлхан (пещ с котелно).



Разпределение на Сунтур хамам: 1 - съблекалня, 2 - предверие, 3 - централна баня, 4 - халвети, 5 - халвети, 6 - халвети, 7 - халвети

В изследване на Ж. Гюлева за спецификата и устройството на османските хамами, откриваме информация и за Сунтур баня.

Съблекалнята традиционно е най-голямото помещение в баните – освен за преобличане е и място за почивка. Това е единственото помещение в хамамите с прозорци. От XIV в. се появява квадратната, покрита с купол съблекалня, която става една от характерните черти на османските хамами. Най-често е разположена по централната ос на хамама, но може и да е встрани, както в Сунтур хамам.

До главния вход на съблекалнята се намирала касата и секцията с рафтове за обувки. Едва след преобуването с налми пристъпвали към вътрешността. Дълбоки ниши са използвани за приготвяне на кафе и напитки, за сушене и затопляне на кърпите. В центъра бил разположен малък фонтан, подът - покрит с плочи, а около стените ниски подиуми или пейки за преобличане и почивка. През XV-XVI се появява дървена галерия като втори етаж, до която се стига по дървена стълба. В нея имало пейки за почивка след къпането и закачалки за оставяне на дрехите. Такава галерия имала и съблекалнята на Сунтур хамам.

Следващото помещение е соуклукът (предверието - студено помещение), с умерена температура за адаптиране на тялото от студената съблекалня към горещия съджаклък и е с най-скромни размери от всички главни помещения. В Сунтур хамам е правоъгълен със свод.

Същинската част е т.нар. съджаклък (горещо помещение). Поради разнообразното му планово оформление служи за типологизиране на хамамите. Той е най-горещото помещение в хамама, поради близостта му до пещта. Състои се от правоъгълна или квадратна централна част и различен брой халвети – два в Сунтур хамам. Във височина всяка част има купол.

Централната част на банята е осветявана само от отвори по куполите и сводовете. Те са оформяни заедно със строежа им посредством глинени тръби с цилиндрична или друга форма. Отвън отворите са остъклени, за да предотвратяват навлизането на дъжди или сняг. Отворите за осветление се стесняват отвътре навън. Имат различна форма - кръгла, звездовидна, шестоъгълна и др. Обикновено в центъра на купола има по един такъв отвор, но се среща и комбинация от няколко, които се разширяват по периферията на купола. Следват няколко пояса отвори с оцветени стъклени шапки „слонско око“, защитаващи капандурите. Куполите на Сунтур хамам са с кръгли и звездовидни отвори с оцветени стъкла.

Арките са структурен елементи, използван за отделяне на айваните (сводовете) в соуклука и съджаклъка. Обикновено са градени от тухли, най-често са полукръгли и островърхи – в Сунтур хамам ги срещаме и в двата варианта. Единствено главният вход и този между съблекалнята и соуклука имали дървени врати. С изключение на главния, входовете във вътрешността на баните са тесни и високи колкото човешки ръст. Във височина завършват най-често с островърхи и полукръгли тухлени арки.

Подовото покритие на горещото помещение на Сунтур хамам било с правоъгълни каменни плочи. По пода на соуклука и съджаклъка е разположена отоплителната система на банята (хипокауст). Състои се от стълбове с височина около 1 м., изградени от тухли или камъни, върху които са поставени каменни плочи, носещи пода. Докато огъня в пещта затопля водата в резервоара, димът и парата циркулират в това пространство и подгръват подовете. В стените на помещенията има вградени вертикални глинени тръби, които осигуряват тяхното допълнително затопляне. Димът излиза навън през тях.

Сградата на „Сунтур хамам“ е полуразрушена и недостъпна за вътрешен оглед поради гъстата растителност, затова са ползвани исторически източници и архивни кадри, свалени от видеозапис на nettvshumen с дата 18.01.2020 г., като техническото състояние е определено според стандартната физическа амортизация за 4,5 год. след снимките и направеният външен оглед. Освен липсата на поддръжка, според оценителя, причина за самосрутването е агресивно прорастващата и рушаща зидовете дървесна и храстовидна растителност.

#### 4.0. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НКЦ

##### 4.1. Изходни данни и специфични допускания при оценяване на НКЦ

1. УПИ  
Инфраструктура Площ: 1647 кв.м., застроен с 2 сгр.НКЦ – от нач.ХVI и ср.ХVII в.  
Ток, вода, канал; трайна настилка; ъглов имот; благопр.локация
2. Търговска сграда, 2 ет. РЗП: 2261 кв.м., ЗП 1049 м2, деб.на външен каменен зид 120 см.  
Начин на ползване Базар „Безистен“ – търговски к-с: заведения, магазини, складове  
Възраст Построена 1529 г., посл. осн. ремонт 2002 г., ползва се до 2010 г.  
Статут Строително-архитектурна НКЦ с местно значение
3. Сгр.бит.услуги, 2 нива. РЗП: 538 кв.м., ЗП 315 м2, деб.на външен каменен зид 120 см.  
Начин на ползване „Сунтур хамам“ – баня (аналози: спа-център, салон за красота)  
Възраст Построена 1650 г., поддържана и използвана до 1984 г.  
Статут Строително-архитектурна НКЦ с местно значение

\* Изчислителните таблици и пазарните аналози са посочени в Приложение 3 и Приложение 4.

##### 4.2. Оценка на НКЦ по Пазарния подход чрез Метод на пазарните аналози (Метода на посредственото сравнение)

Методът се базира на сравняване на покупателната цена на няколко аналога. За по-голяма точност при използване на метода трябва да бъдат изпълнени следните критерии:

**Достатъчен брой сравними имоти:** за настоящия анализ са ползвани по 3 бр.

**Съпоставимост и сравнимост:** Имотите НКЦ са с уникални характеристики и намирането на пазарни аналози в района на оценявания често е ограничено, поради което за оценяването им се използват сравними имоти с близки качества и се прилагат корекционни коефициенти за достигане на пазарната стойност.

**Времеви лаг:** Покупните цени на аналозите трябва да са близки по време – ползвани са офертни цени на публично обявени за продажба имоти през последните 2 месеца в района на оценявания имот, при отчитане на статута.

##### Определена пазарна стойност на имота НКЦ по Пазарния подход (закр.):

3 197 330 лв.	или	1 634 770 €	без ДДС
---------------	-----	-------------	---------

**Словом:** Три милиона сто деветдесет и седем хиляди триста и тридесет лева  
**или:** Един милион шестстотин тридесет и четири хиляди седемстотин и седемдесет евро

##### 4.3. Оценка на НКЦ по Разходния подход чрез Метод на вещната стойност (Метода на амортизираната възпроизводителна стойност)

Пазарната стойност на обекта е неговата амортизирана възпроизводителна стойност. Към определената стойност на поземления имот се прибавя изчислената стойност на сградата и подобренията, при отчитане спецификите на обекта - НКЦ.

##### Определена пазарна стойност на имота НКЦ по Разходния подход (закр.):

3 315 970 лв.	или	1 695 430 €	без ДДС
---------------	-----	-------------	---------

**Словом:** Три милиона триста и петнадесет хиляди деветстотин и седемдесет лева  
**или:** Един милион шестстотин деветдесет и пет хиляди четиристотин и тридесет евро

##### 4.4. Определяне на крайна претеглена пазарна стойност на имота НКЦ

Отчитайки статута и характеристиките на имота НКЦ, за определяне на стойността са приложени Пазарния подход чрез Метода на посредственото сравнение и Разходния подход чрез Метода на амортизираната възпроизводителна стойност.

Пазарният подход отразява реалната пазарна ситуация към момента на оценката, а разходният отчита индивидуалните качества на имота НКЦ. Стойностите, получени по двата метода са близки, затова при извеждане на крайната пазарна стойност е приложена с тежест от 50% на всеки от методите. Земята участва и в двата със стойността, изчислена по МПА. Становището формира крайната пазарна стойност на правата върху имота НКЦ.

Анализ на резултатите						
№	Стойност на правата върху обектите	Стойност по пазарен подход (МПА)	Тежест %	Стойност по разходен подход (МАВС)	Тежест %	Претеглена стойност
1	Поземлен имот с ид.83510.660.553	421 980	100%	421 980	0%	421 980
2	НКЦ "Безистена" с ид.83510.660.553.1	2 435 130	50%	2 554 880	50%	2 495 005
3	НКЦ "Сунтур хамам" с ид.83510.660.553.2	340 220	50%	339 110	50%	339 665
Изчислена пазарна стойност на имота НКЦ:		3 197 330		3 315 970		3 256 650
Пазарна стойност на имота НКЦ (закр.)		Пазарна стойност на имота, BGN		3 256 650		
		Пазарна стойност на имота, EUR		1 665 100		

### 5.0. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Определена пазарна стойност на оценявания имот със статут на НКЦ:	
3 256 650 лв.	или 1 665 100 €
Словом:	Три милиона двеста петдесет и шест хиляди шестстотин и петдесет лева
или:	Един милион шестстотин шестдесет и пет хиляди и сто евро

### 6.0. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Настоящата експертна оценка за определяне пазарната стойност на недвижима културна ценност, включваща ПИ 83510.660.553, заедно с построените в него сгради НКЦ - комплекс „Безистена“ и „Сунтур хамам“, е за конфиденциално ползване от Възложителя. Съдържанието на настоящия доклад не може да бъде довеждано до знанието на трети лица без съгласие на упълномощените от Възложителя.

Информацията, съдържаща се в предоставените документи и доклада, е приета за достоверна от оценителя. Правният анализ не е предмет на оценката.

Заключенията, съдържащи се в оценителския доклад, имат препоръчителен характер. Срокът на валидност е 6 месеца от ефективната дата на оценката, при стабилна пазарна ситуация. След този период е препоръчително актуализиране на пазарната стойност.

Оценителят не носи отговорност за изменения, настъпили в състоянието на обекта след ефективната дата на оценка.

#### ДЕКЛАРАЦИЯ

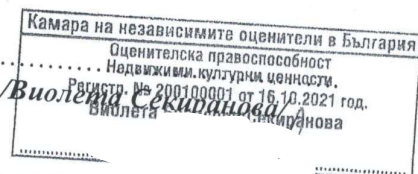
по чл.21 от Закона за независимите оценители

Оценителят декларира:

- Използвани са утвърдени методи за оценяване;
  - Не съм свързано лице с Възложителя или негови служители, по смисъла на §1, т.3 от Данъчноосигурителния процесуален кодекс;
  - Аз или свързано с мен лице (по смисъла на §1, т.3 от Данъчноосигурителния процесуален кодекс) нямам/нямаме личен интерес и отношение към оценявания актив, които биха повлияли върху обективността на направената оценка, която е извършена съвестно и при най-доброто ниво на професионалните ми знания и натрупан професионален опит;
  - Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката, или към Възложителя на оценката.
- Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

28.08.2024 г.  
гр. Бургас

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ: .....



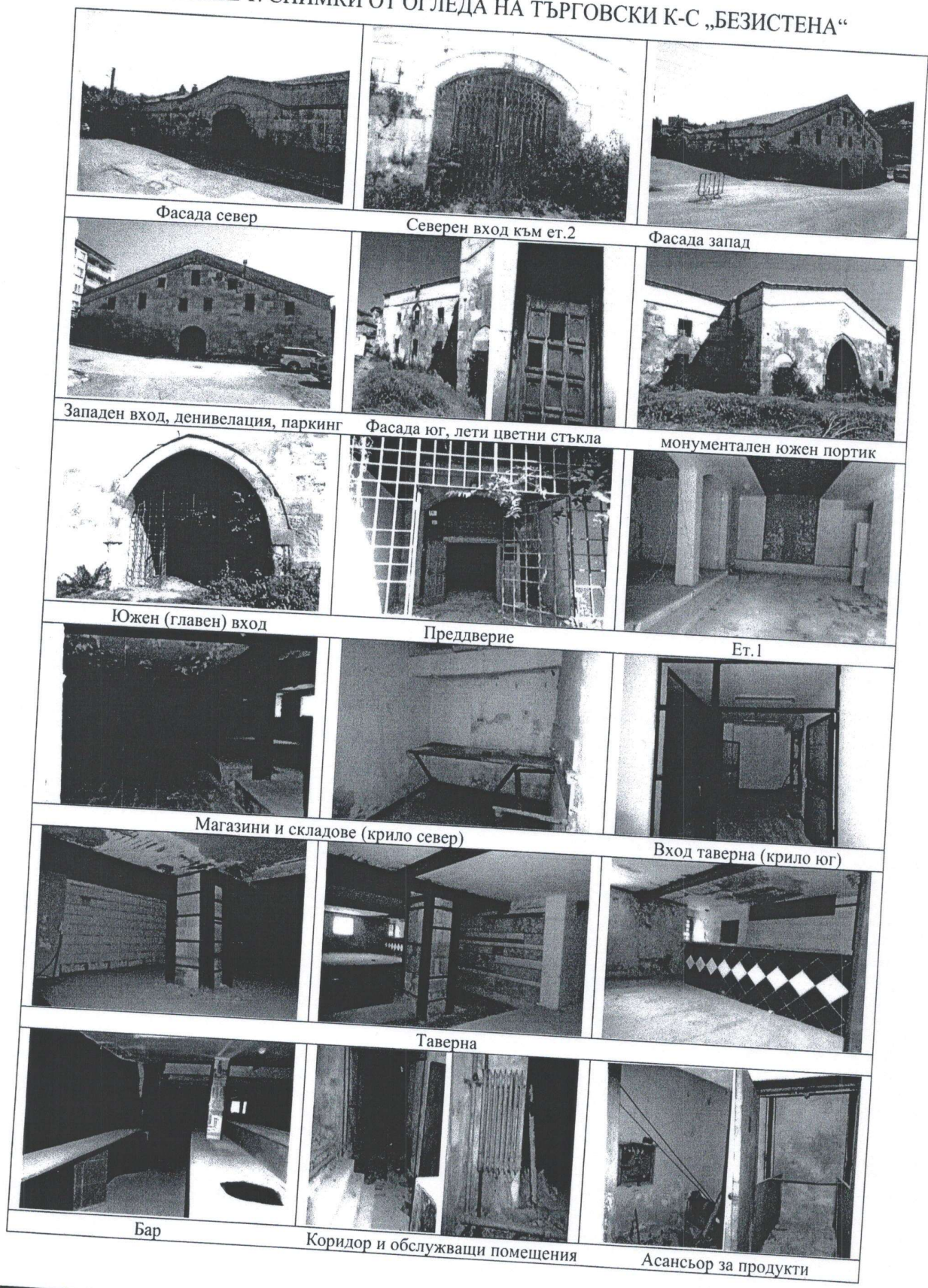
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА № НКЦ2МСС00012 – становище на независим оценител Виолета Секиранова за на правата върху ПИ 83510.660.553, застроен с НКЦ «Безистена» и НКЦ «Сунтур хамам» - гр. Шумен, към м. 08.2024 г.

Йност  
16/30



# ПРИЛОЖЕНИЯ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1: СНИМКИ ОТ ОГЛЕДА НА ТЪРГОВСКИ К-С „БЕЗИСТЕНА“**



Фасада север

Северен вход към ет.2

Фасада запад

Западен вход, денивелация, паркинг

Фасада юг, лети цветни стъкла

монументален южен портик

Южен (главен) вход

Преддверие

Ет.1

Магазини и складове (крило север)

Вход таверна (крило юг)

Таверна

Бар

Коридор и обслужващи помещения

Асансьор за продукти



ПРИЛОЖЕНИЕ 2: СНИМКИ ОТ ОГЛЕДА НА „СУНТУР ХАМАМ“



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3: ИЗЧИСЛИТЕЛНИ ТАБЛИЦИ

### 1. Определяне пазарната стойност на имота НКЦ по Метода на посредственото сравнение (Метод на пазарните аналози - МПА)

#### 1.1. Определяне пазарната стойност на УПИ

Метод на пазарните аналози			
<b>Коментар - пазарни данни:</b>			
След проведено проучване на пазара на сходни на оценявания имоти се установи, че предлаганите цени на варирант в диапазона 222 - 256 €/m2. Поради спецификите на обекта са приложени корекционни коефициенти, на базата на които е достигната и приета коригирана крайна стойност.			
Аналог 1:	ПАРЦЕЛ гр. Шумен, Болницата. 300 000 лв./ 153 388 EUR (232,41 €/m2), без ДДС. Площ: 660 кв.м., регулация, ток, вода. Доп. информация: УПИ с постройка за ремонт и заден двор. Трифазен ток, вода и канализация. В близост до автобусни спирки, училище, магазини, болницата. Ниско застрояване до 10 м., с лице на асфалтиран път от 15 м. Публ. на 15.07.2024 г	€/m2	232
<a href="https://www.imot.bg/1r164440463022683">https://www.imot.bg/1r164440463022683</a>			
Аналог 2:	ПАРЦЕЛ гр. Шумен, Томбул джамия. 130 000 лв./ 66 468 EUR (221,56 €/m2). Площ: 300 кв.м., регулация, ток, вода. Доп. информация: Правилна правоъгълна форма с лице на главен път 13 м. Има открити партии за ток, вода и е свързан с канализация. Разполага с проект за построяване на жил. сграда с ниско застрояване до 10 м.. Възможност за построяване на 4 ет. кооперация с РЗП 420 кв.м. В близост до детски градини, Томбул джамия, хотел Шумен, магазини и др. Публ. на 25.07.2024 г	€/m2	222
<a href="https://www.imot.bg/1r152095193473950">https://www.imot.bg/1r152095193473950</a>			
Аналог 3:	ПАРЦЕЛ гр. Шумен, Гривица. 850 000 лв./ 434 598 EUR (255,65 €/m2). Площ: 1700 кв.м., регулация, ток, вода. Доп. информация: Равен парцел с правилна форма в непосредствена близост до асфалтиран път в район с развита инфраструктура. В имота има ток с мощност 100 kW, вода и газ. Публ. на 01.08.2024 г	€/m2	256
<a href="https://www.imot.bg/1r168137854395898">https://www.imot.bg/1r168137854395898</a>			

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Дата	авг.24	юли.24	юли.24	авг.24
Площ	1 647	660	300	1 700
Цена евро		€ 153 388	€ 66 468	€ 434 598
Цена (евро/м2)		€ 232,41	€ 221,56	€ 255,65
Вид аналог		офертна цена	офертна цена	офертна цена
Корекция %		-5%	-5%	-5%
Корекция стойност		-€ 11,62	-€ 11,08	-€ 12,78
Коригирана цена (евро/м2)		€ 220,79	€ 210,48	€ 242,87
Локация	гр.Шумен, ЦГЧ, х-л Шумен	гр. Шумен, Болницата	гр. Шумен, Томбул джамия	гр. Шумен, Гривица
Корекция %		0%	0%	2%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 4,86
Коригирана цена (евро/м2)		€ 220,79	€ 210,48	€ 247,73
Физ.параметри - форма	неправилна	няма инф-я	няма инф-я	няма инф-я
Размер	1 647	660	300	1 700
Корекция %		-7,00%	-10,00%	0,00%
Корекция стойност		-€ 15,46	-€ 21,05	€ 0,00
Лице на път	на асф.път	на асф.път	на главен път	близо до асф.път
Корекция %		0%	-2%	2%
Корекция стойност		€ 0,00	-€ 4,21	€ 4,95
Предназначение	търговско	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция %		5,0%	5,0%	5,0%
Корекция стойност		€ 11,04	€ 10,52	€ 12,39
Коригирана цена (евро/м2)		€ 216,37	€ 195,75	€ 265,07
Инфраструктура: Ток/вода/канал, комуникации	ток, вода, канализ.	ток, вода, канализ.	ток, вода, канализ., проект	ток, вода, газ
Корекция %		0%	-2%	0%
Корекция стойност		€ 0,00	-€ 3,91	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 216,37	€ 191,83	€ 265,07

Технически условия	застроен	сграда за ремонт	незастроен	незастроен
Корекция %		-20,0%	-30,0%	-30,0%
Корекция стойност		-€ 43,27	-€ 57,55	-€ 79,52
Коригирана цена (евро/м2)		€ 173,10	€ 134,28	€ 185,55
Подобрения в имота	частично павирана настилка	няма инф-я	няма инф-я	няма инф-я
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 173,10	€ 134,28	€ 185,55
Сервитути, съсобственост и др. ограничения-статут НКЦ	2 сгради НКЦ от местно значение	не	не	не
Корекция %		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Корекция стойност		-€ 34,62	-€ 26,86	-€ 37,11
Коригирана цена (евро/м2)		€ 138	€ 107	€ 148
Обща нетна корекция	(абсолютна)	-€ 47,69	-€ 76,20	-€ 57,32
	(%)	-22%	-36%	-24%
Обща брутна корекция	(абсолютна)	€ 81,39	€ 108,33	€ 114,50
	(%)	37%	51%	47%
Площ м2	1 647			
Мнение евро/м2	131,00			
Стойност Евро	215 757			
Стойност Лева	421 980			
Дата	28. авг. 24			
Обменен курс EUR	1,95583			

Определена пазарна стойност на УПИ по МПА (закръглено):

ПИ 83510.660.553	421 980 лв.	или	215 760 €	без ДДС
------------------	-------------	-----	-----------	---------

Словом: Четиристотин двадесет и една хиляди деветстотин и осемдесет лева  
или: Двеста и петнадесет хиляди седемстотин и шестдесет евро

### 1.2. Определяне пазарната стойност на НКЦ търговски к-с „Безистена“

Метод на пазарните анализи	
<b>Коментар - пазарни данни:</b>	
След проведено проучване на пазара на сходни на оценявания имоти се установи, че предлаганите цени варират в диапазона 625 - 950 €/m2. Поради спецификите на обекта са приложени корекционни коефициенти, на базата на които е достигната и приета коригирана крайна стойност.	
Аналог 1:	ЗАВЕДЕНИЕ гр. Шумен, Център. Цена: 220 000 лв./112 484 EUR (624,91 €/m2). РЗП 180 кв.м, Вид строителство: Тухла, 1980 г. Доп. информация: Търговско помещение със статут на заведение, в центъра на гр. Шумен. Заведението е разпределено на салон, кухня и санитарно помещение. Разполага с лятна градина 100 кв.м. Помещението е подходящо за ресторант, бар и др. Публ. на 01.08.2024г. <a href="https://www.imot.bg/1m166981053213307">https://www.imot.bg/1m166981053213307</a>
Аналог 2:	ЗАВЕДЕНИЕ гр. Шумен, Център, хотел Шумен. Цена: 200 000 EUR, без ДДС. РЗП 200 кв.м. Вид строителство: Тухла, 2015 г. Доп. информация: Търговско помещение, действало като кафе-бар. Обзаведено е с мебели – канапета, маси и всичко необходимо за кафене, сладкарница, ресторант, заведение за хранене. Има централен вход за посетители и вход за складовите помещения и кухнята. Цена: 190 000 EUR (950 €/m2) без мебели. Публ. на 22.08.2024г.. <a href="https://www.imot.bg/1m164452374302624">https://www.imot.bg/1m164452374302624</a>
Аналог 3:	МАГАЗИН гр. Шумен, Център. Цена: 320 000 EUR (с ДДС) / 266 667 EUR (734,62 €/m2), без ДДС. РЗП 363 кв.м, Вид строителство: Тухла, 2005 г. Доп. информация: Търговски обект на две нива. Разположен е в центъра на гр. Шумен, пл. "Освобождение" 12, непосредствено до административната част на града, търговска улица, офиси, Съдебна палата, РУП, Поща, Община Шумен, НАП. Обектът последно е функционирал като игрална зала. X-ки на имота: РЗП 363,01 кв.м. Първо ниво със ЗП 165,94 кв.м. Ниво -1 със ЗП 197,07 кв.м., вход за зареждане и вътрешни стълбища, климатична система. Перфектната локация и практичното разположение дават възможност за развиване на различни видове търговска дейност. Публ. на 22.08.2024г. <a href="https://www.imot.bg/11172182780352531">https://www.imot.bg/11172182780352531</a>

Елементи на сравнение	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Площ - РЗП	2 261,00	180,00	200,00	363,00
Цена на сградата евро		€ 112 484	€ 190 000	€ 266 667
Цена за кв.м. (евро/м2)		€ 624,91	€ 950,00	€ 734,62
Вид аналог	Безистена	офертна цена	офертна цена	офертна цена
Корекция %		-5%	-5%	-5%
Корекция стойност		-€ 31,25	-€ 47,50	-€ 36,73
Коригирана цена (евро/м2)		€ 593,66	€ 902,50	€ 697,89
Локация	гр.Шумен, ЦГЧ, х-л Шумен	гр.Шумен, ЦГЧ	гр.Шумен, ЦГЧ, х-л Шумен	гр.Шумен, ЦГЧ
Корекция %		0%	0%	0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 593,66	€ 902,50	€ 697,89
Физически параметри				
Размер и форма	2 261	180	200	363
Корекция %		-10%	-10%	-9%
Корекция стойност		-€ 59,37	-€ 90,25	-€ 62,81
Културно-исторически фактори, статут	НКЦ с местно зн-е, постр. 1529 г., търговска сграда	Не е НКЦ	Не е НКЦ	Не е НКЦ
Корекция %		-30%	-30%	-30%
Корекция стойност		-€ 178,10	-€ 270,75	-€ 209,37
Нива, етажи	2	1	1	2
Корекция %		5,0%	5,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 29,68	€ 45,13	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 385,88	€ 586,63	€ 425,71
Инфраструктура: Ток/вода/канал/газ/отопление	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица
Корекция %		0%	0%	0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 385,88	€ 586,63	€ 425,71
Технически условия	масивна констр-я, ет.1-таверна, м-ни; ет.2- дискотека с емпоре, складове, КРР 2002г, за текущ ремонт	тухла, 1980, търг.обект с лятна градина 100 кв.м., в мн.добро съст-е	тухла, 2015, търг.обект: кафе-бар в мн.добро съст-е	тухла, 2005, търг.обект: игрална зала със сутерей, в мн.добро съст-е
Корекция %		-7,0%	-1,0%	0,0%
Корекция стойност		-€ 27,01	-€ 5,87	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 358,87	€ 580,76	€ 425,71
Оптимална употреба	Търговски к-с (завед-я, м-ни, скл.)	заведение	заведение	магазин
Корекция %		10,0%	10,0%	10,0%
Корекция стойност		€ 35,89	€ 58,08	€ 42,57
Коригирана цена (евро/м2)		€ 394,75	€ 638,83	€ 468,28
Подобрения	каменен зид	няма	няма	няма
Корекция %		10,0%	10,0%	10,0%
Корекция стойност		€ 39,48	€ 63,88	€ 46,83
Коригирана цена (евро/м2)		€ 434	€ 703	€ 515
Обща нетна корекция	(абсолютна)	-€ 198,91	-€ 263,67	-€ 229,61
	(%)	-34%	-29%	-33%
Обща брутна корекция	(абсолютна)	€ 361,30	€ 517,57	€ 351,48
	(%)	61%	57%	50%
Площ м2	2 261			
Мнение евро/м2	551			
Стойност на сградата Евро	1 245 060			
Стойност на сградата Лева	2 435 130			
Дата	28.авг.24			
Обменен курс EUR	1,95583			

Определена пазарна стойност на НКЦ „Безистена“ по МПА (закръглено):

Сграда 83510.660.553.1    2 435 130 лв.    или    1 245 060 €    без ДДС

Словом:    Два милиона четиристотин тридесет и пет хиляди сто и тридесет лева  
или:    Един милион двеста четиридесет и пет хиляди и шестдесет евро

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА № НКЦ2МСС00012 – становище на независим оценител Виолета Секиранова за пазарната стойност на правата върху ПИ 83510.660.553, застроен с НКЦ «Безистена» и НКЦ «Сунтур хамам» - гр.Шумен, към м.08.2024 г.  
23/30

### 1.3. Определяне пазарната стойност на НКЦ „Сунтур хамам“

Метод на пазарните анализи				
<b>Коментар - пазарни данни:</b>				
След проведено проучване на пазара на сходни на оценявания имоти се установи, че предлаганите цени варират в диапазона 735 - 1085 €/m2. Поради спецификите на обекта са приложени корекционни коефициенти, на базата на които е достигната и приета коригирана крайна стойност.				
Аналог 1:	БИЗНЕС ИМОТ гр. Шумен, Тракия. Цена: 150 000 лв. /76 694 EUR (958,67 €/m2), без ДДС. РЗП 80 кв.м, Самостоятелна сграда. Тухла, Доп. информация: Трифазен ток. Публ. на 28.07.2024г.	€/m2	959	
<a href="https://www.imot.bg/11172182578848392">https://www.imot.bg/11172182578848392</a>				
Аналог 2:	ФРИЗЬОРСКИ/КОЗМЕТИЧЕН САЛОН гр. Шумен, Матем.гимназия. Цена: 88 500 EUR (с ДДС) / 73 750 EUR (1084,56 €/m2), без ДДС. РЗП 68 кв.м, Строителство: тухла. Многофункционален търговски обект в сграда ново строителство. Локацията е в един от най-предпочитаните квартали за живеене - Математическа гимназия - район с голям човешки поток, заведения, хранителни магазини, училища и детски градини, спирки на градски транспорт. Продава се разработен бизнес. В настоящия момент помещението е оборудвано като фризьорски салон и е с такъв статут, който може да се адаптира за всякакъв друг вид търговска дейност. Разпределение: еднообемно просторно, светло помещение; два отделни санитарни възела; две складови помещения от по 4 кв. м. Помещението е с опция да се раздели на две по - малки. Предлага се без наличното обзавеждане. Публ. на 02.08.2024г.	€/m2	1085	
<a href="https://www.imot.bg/11170739697415600">https://www.imot.bg/11170739697415600</a>				
Аналог 3:	ТЪРГ.ОБЕКТ/САЛОН ЗА КРАСОТА гр. Шумен, Център. Цена: 320 000 EUR (с ДДС) / 266 667 EUR (734,62 €/m2), без ДДС. РЗП 363 кв.м, Етаж: Партер. Тип стр-во: Тухла, В бизнес сграда. Доп. информация: търговски обект на две нива. Разположен в центъра на гр. Шумен, пл. "Освобождение" № 12, в непосредствена близост до администр. част на града. Търговска улица, офиси, съдебна палата, районно управление, поща, община на имота: РЗП 363.01 кв.м.; Първо ниво със ЗП 165.94 кв.м.; Ниво: -1: ЗП 197.07кв.м; Вход за зареждане и вътрешни стълбища; Климатична система.Перфектната локация дава възможност за развиване на различни видове търговска дейност. Публ. на 22.08.2024г.	€/m2	735	
<a href="https://www.alo.bg/9663404">https://www.alo.bg/9663404</a> ; <a href="https://www.imot.bg/11172182780352531">https://www.imot.bg/11172182780352531</a>				

Елементи на сравнение	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	авг.24	юли.24	авг.24	авг.24
Площ	538,00	80,00	68,00	363,00
Цена на сградата евро		€ 76 694	€ 73 750	€ 266 667
Цена за кв.м. (евро/м2)		€ 958,68	€ 1 084,56	€ 734,62
Вид аналог	Сунтур хамам	офертна цена	офертна цена	офертна цена
Корекция %		-5%	-5%	-5%
Корекция стойност		-€ 47,93	-€ 54,23	-€ 36,73
Коригирана цена (евро/м2)		€ 910,75	€ 1 030,33	€ 697,89
Локация	гр.Шумен, ЦГЧ, х-л Шумен	гр. Шумен, Тракия	гр. Шумен, Матем.гимн-я	гр. Шумен, Център
Корекция %		2%	1%	0%
Корекция стойност		€ 18,22	€ 10,30	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 928,97	€ 1 040,63	€ 697,89
<b>Физически параметри</b>				
Размер и форма	538	80	68	363
Корекция %		-10%	-10%	-4%
Корекция стойност		-€ 92,90	-€ 104,06	-€ 27,92
Културно-исторически фактори, статут	НКЦ с местно зн-е, постр.1650 г., осм. обществена баня	Не е НКЦ	Не е НКЦ	Не е НКЦ
Корекция %		-30%	-30%	-30%
Корекция стойност		-€ 278,69	-€ 312,19	-€ 209,37
Нива, етажи	2	1	1	2
Корекция %		5,0%	5,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 46,45	€ 52,03	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 603,83	€ 676,41	€ 460,61



Инфраструктура: Ток/вода/канал/газ/отопление	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица
Корекция %		0%	0%	0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 603,83	€ 676,41	€ 460,61
Технически условия	масивна констр-я, самост. сграда: 2 нива; ползв. до 1984г; полусрутена	тухла, самост. сграда, ново стр-во, трифазен ток	тухла, самост. сграда, ново стр-во, фриз. салон	тухла, в бизнес сграда, партер и сутерен, мн.добро съст-е
Корекция %		-52,0%	-50,0%	-45,0%
Корекция стойност		-€ 313,99	-€ 338,21	-€ 207,27
Коригирана цена (евро/м2)		€ 289,84	€ 338,21	€ 253,33
Оптимална употреба	Стр.за битови усл.	салон за красота	фризьорски салон	салон за красота
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 289,84	€ 338,21	€ 253,33
Подобрения	каменен зид	няма	няма	няма
Корекция %		10,0%	10,0%	10,0%
Корекция стойност		€ 28,98	€ 33,82	€ 25,33
Коригирана цена (евро/м2)		€ 319	€ 372	€ 279
Обща нетна корекция	(абсолютна)	-€ 620,91	-€ 692,12	-€ 444,56
	(%)	-68%	-67%	-64%
Обща брутна корекция	(абсолютна)	€ 798,17	€ 871,02	€ 481,29
	(%)	88%	85%	69%
Площ м2	538			
Мнение евро/м2	323			
Стойност на сградата Евро	173 950			
Стойност на сградата Лева	340 220			
Дата	28.авг.24			
Обменен курс EUR	1,95583			

**Определена пазарна стойност на НКЦ „Сунтур хамам“ по МПА (закр.):**

<b>Сграда 83510.660.553.2</b>	<b>340 220 лв.</b>	или	<b>173 950 €</b>	без ДДС
-------------------------------	--------------------	-----	------------------	---------

Словом: *Триста и четиридесет хиляди двеста и двадесет лева*  
или: *Сто седемдесет и три хиляди деветстотин и петдесет евро*

**1.4. Определена пазарна стойност на имота НКЦ по Пазарния подход – МПА**

1	Поземлен имот с ид.83510.660.553	421 980
2	НКЦ "Безистена" с ид.83510.660.553.1	2 435 130
3	НКЦ "Сунтур хамам" с ид.83510.660.553.2	340 220
	Изчислена пазарна стойност на имота НКЦ:	3 197 330

**Определена пазарна стойност на оценявания имот НКЦ по МПА:**

<b>Имот НКЦ</b>	<b>3 197 330 лв.</b>	или	<b>1 634 770 €</b>	без ДДС
-----------------	----------------------	-----	--------------------	---------

Словом: *Три милиона сто деветдесет и седем хиляди триста и тридесет лева*  
или: *Един милион шестстотин тридесет и четири хиляди седемстотин и седемдесет евро*

## 2. Определена пазарна стойност на имота НКЦ по Разходния подход - МАВС

Сграда - ниво (етаж), подобрения	Метод на вещната стойност									
	Площ/Обем (кв.м /куб.м) нетна/брутна	Брутна стойност на възстановяване		Амортизация			Кин	Общо	Нетна стойност на възстановяване	
		Евро/м2	ЕВРО	Физическа	Функл/ Стр.недост	Икон.			Евро/м2	ЕВРО
1.1. Търг.к-с "Безистена", 2 ет., м2	2 261	687	1 554 110	13,42%	10%	0%	-4,8%	22%	536	1 210 994
1.2. Подобрения (външен кам.зид), м3	1 032	119	122 295	13,42%	10%	0%	-4,8%	22%	92	95 294
2.1. "Сунгур хамам", 2 ет., м2	538	649	349 235	28,00%	40%	5%	-3,8%	59%	266	143 326
2.2. Подобрения (външен кам.зид), м3	618	119	73 235	28,00%	40%	5%	-3,8%	59%	49	30 055
<b>Обща стойност строителство</b>										
3.0. Стойност на Поз.имот по МПА	1 647	131	215 757							1 479 670
Възстановителната стойност на обекта по метода е определена по еталони Е8 и Е18 на СЕК към 07/2023г., с начислени 15% доп. разходи за СИК, проектантски и др.услуги; подобренията са отчетени съгл. еталон 05.022 от Справочника за средни строителни цени; характеристиките на НКЦ - с Кин. Приета ОЕГ= 100 г.										
<b>СТОЙНОСТ на имота със статут на НКЦ по метода (закр.)</b>										
									€	1 695 430
									лв.	3 315 970

1	Поземлен имот с ид.83510.660.553	421 980
2	НКЦ "Безистена" с ид.83510.660.553.1	2 554 880
3	НКЦ "Сунгур хамам" с ид.83510.660.553.2	339 110
	<b>Изчислена пазарна стойност на имота НКЦ:</b>	<b>3 315 970</b>

### Определена пазарна стойност на оценявания имот НКЦ по МАВС:

<b>Имот НКЦ</b>	<b>3 315 970 лв.</b>	или	<b>1 695 430 €</b>	без ДДС
-----------------	----------------------	-----	--------------------	---------

**Словом:** Три милиона триста и петнадесет хиляди деветстотин и седемдесет лева  
**или:** Един милион шестстотин деветдесет и пет хиляди четиристотин и тридесет евро

## 3. Определена крайна претеглена пазарна стойност на имота НКЦ

Анализ на резултатите						
№	Стойност на правата върху обектите	Стойност по пазарен подход (МПА)	Тежест %	Стойност по разходен подход (МАВС)	Тежест %	Претеглена стойност
1	Поземлен имот с ид.83510.660.553	421 980	100%	421 980	0%	421 980
2	НКЦ "Безистена" с ид.83510.660.553.1	2 435 130	50%	2 554 880	50%	2 495 005
3	НКЦ "Сунгур хамам" с ид.83510.660.553.2	340 220	50%	339 110	50%	339 665
	<b>Изчислена пазарна стойност на имота НКЦ:</b>	<b>3 197 330</b>		<b>3 315 970</b>		<b>3 256 650</b>
<b>Пазарна стойност на имота НКЦ (закр.)</b>		<b>Пазарна стойност на имота, BGN</b>		<b>3 256 650</b>		
		<b>Пазарна стойност на имота, EUR</b>		<b>1 665 100</b>		

### Определена крайна пазарна стойност на оценявания имот НКЦ:

<b>Имот НКЦ</b>	<b>3 256 650 лв.</b>	или	<b>1 665 100 €</b>	без ДДС
-----------------	----------------------	-----	--------------------	---------

**Словом:** Три милиона двеста петдесет и шест хиляди шестстотин и петдесет лева  
**или:** Един милион шестстотин шестдесет и пет хиляди и сто евро

# ПРИЛОЖЕНИЕ 4: ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ

УПИ: Аналог 1 - <https://www.imot.bg/1r164440463022683>



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**30000 ЛВ.**  
 ЦЕНАТА ВЪВ ВДС  
 (454.34 ЛВ./КА.П.)

Местоположение:  
 Местоположение: град Шумен  
 Район: Ботаница

Датум:  
 КВАДРАТ: 600 кв.м  
 Регулация: ДА  
 Тип: ДА  
 Вода: ДА

**Допълнителна информация:**  
 Предлагане за продажба УПИ от 600 кв.м., с постройка за рибен и задръ дъжд.  
 Източна и в близост до автобусна спирка, училище, магазин, общината и в близост до автобусна спирка (линейно застрояване до 10 м, с площ на заобикаляния път от 13 м, или за устройване на сградите постройка със зонирана или инвеститор).

Имотът е готов да бъде разпореден и сдвоен от продажба със заобикаляне на дъждовен, след което се предоставя гаранцията на отглеждане с дъждовна култура и заочна подготовка на документите за осъществяване на съвместно и окончателно договори. При интерес за оглед само с предварителна уговорка за оглед, извършване на дейност, предоставяне на имотите имот, или горещ търсене вярства да получите повече информация за даден имот или неговите изпълнение отначало аспект от нашите услуги, моля свържете се с нас.

**Особениosti**  
 За инвеститорство, За рибен

**Продавач:**  
 Тел.: 087816047  
 Имоти: [www.imot.bg](https://www.imot.bg)  
 Този имот се продава само на частни лица

публикувана в 15:30 часа  
 на 12 юни 2024 г.



УПИ: Аналог 2 - <https://www.imot.bg/1r152095193473950>



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**13000 ЛВ.** (433.22 ЛВ./КА.П.)

Местоположение:  
 Местоположение: град Шумен  
 Район: Тонбун джамия

Датум:  
 КВАДРАТ: 300 кв.м  
 Регулация: ДА  
 Тип: ДА  
 Вода: ДА

**Допълнителна информация:**  
 ПАРЦЕЛ с площ 300 кв.м. в района на Тонбун джамия. Прекрасна изключителна ограда с площ за градина път 1.1м, има всички документи за тер. вода и сграда с самозащитна. Парцелът е готов за продажба и разпоредение на жилищна сграда с площ застрояване до 10м, има възможност за построяване на всички етапи според условията с площ от 105 кв.м на тер. Общ РЗП 420ка.м.

Имота е в близост до детски градини, Тонбун джамия, чл.п. Шумен, напълнен с др.

Обща 916

**НИЕ ВИ ПРЕДЛАГАМЕ:** Безплатно консултанство до финализиране на сделката, като ще получите БЕЗПЛАТНО консултантски услуги, съветване за получаване на ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ (до 100% финансиране!) при възможност НАИ-ДОБИЯ УСЛОВИЯ за ипотеката!

За повече информация посетете офиса ни на адрес: гр. Шумен, ул. Цар Иван Александър 80; тел. 0888 800892

**Продавач:**  
 Тел.: 0888 800 892  
 Имоти: [www.imot.bg](https://www.imot.bg)  
 Този имот се продава само на частни лица

Лице за контакт:  
 Елена Иванова  
 LinkedIn: [0888800892](https://www.linkedin.com/in/0888800892)  
 Email: [imoti@diver.bg](mailto:imoti@diver.bg)

публикувана в 15:30 часа  
 на 12 юни 2024 г.



УПИ: Аналог 3 - <https://www.imot.bg/1r168137854395898>



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**85000 ЛВ.** (100 кв./КА.П.)

Местоположение:  
 Местоположение: град Шумен  
 Район: Гривница

Датум:  
 КВАДРАТ: 1200 кв.м  
 Регулация: ДА  
 Тип: ДА  
 Вода: ДА

**Допълнителна информация:**  
 РИБЕН ПАРЦЕЛ с РЕГУЛАЦИЯ - на територия с площ 1200 кв.м) разположен в с. Гривница Шумен, която ги прави отличително изключение сред останалите, особено за получаване на ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ (до 100% финансиране!) при възможност НАИ-ДОБИЯ УСЛОВИЯ за ипотеката!

Обща 9235

**НИЕ ВИ ПРЕДЛАГАМЕ:** Безплатно консултанство до финализиране на сделката, като ще получите БЕЗПЛАТНО консултантски услуги, съветване за получаване на ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ (до 100% финансиране!) при възможност НАИ-ДОБИЯ УСЛОВИЯ за ипотеката!

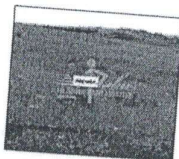
За повече информация посетете офиса ни на адрес: гр. Шумен, ул. Цар Иван Александър 80; тел. 0888 819955

**Особениosti**  
 За инвеститорство

**Продавач:**  
 Тел.: 0888 819955  
 Имоти: [www.imot.bg](https://www.imot.bg)  
 Този имот се продава само на частни лица

Лице за контакт:  
 Димитър Добрев  
 LinkedIn: [0888819955](https://www.linkedin.com/in/0888819955)  
 Email: [imoti@diver.bg](mailto:imoti@diver.bg)

публикувана в 14:27 часа  
 на 12 юни 2024 г.



# АНАЛОЗИ ЗА ТЪРГОВСКИ К-С „БЕЗИСТЕНА“ (заведения и магазини)

ТЪРГ.ОБЕКТ/ЗАВЕДЕНИЕ: Аналог 1 - <https://www.imot.bg/1m166981053213307>



Продава ЗАВЕДЕНИЕ  
**220000 ЛВ.** (1222.22 лв./кв.м.)

Местоположение:  
 Местоположение: град Шумен  
 Район: Център

Димен:  
 Квадратура: 180 кв.м  
 Вид строителство: Тухла, 1980 г.

Допълнителна информация:  
 ЛПС: Индивидуално предприятие ТЪРГОВСКО ПОВЕЧЕНИЕ със статут на ЗАВЕДЕНИЕ, в съответствие на закона, кулжа и санитарно положение. Имотът е разположен в рибна градина с площ от 100 кв.м. Помещението е подходящо за ресторант, бар и др. За Ваше удобство, осигури на място време. За допълнителна информация и нови оферти посетете: [www.imot.bg](http://www.imot.bg) или посетете на телефона на Алгандата: 0823314443 и 0549202020. ОБЩИ СЕ СЕГА и Централен код 562146. Бонус - Димитрина Томова.

Особености:

Тухла

Продавач:

Тел.: 0823314443

<http://www.imot.bg>

Този имот се продава само на частни лица



Лице за контакт:  
 Димитрина Томова

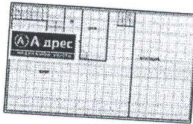
Личен телефон:

0823314443

e-mail:

[dimtomova@abdnres.bg](mailto:dimtomova@abdnres.bg)

публикувана в 11:21 часа  
 на 23 август, 2024 г.



ТЪРГ.ОБЕКТ/ЗАВЕДЕНИЕ: Аналог 2 - <https://www.imot.bg/1m164452374302624>



Продава ЗАВЕДЕНИЕ  
**200000 EUR**

Цената е без ДДС  
 (1900 EUR/кв.м.)

Местоположение:  
 Местоположение: град Шумен  
 Район: Център

Димен:  
 Квадратура: 200 кв.м  
 Гат: НЕ  
 Вид строителство: Тухла, 2013 г.

Допълнителна информация:  
 Търговско предприятие действащо като кафе-бар. Помещението е 200кв.м.Обзаведено е с рибна скалница, ресторант, заведения за кафе/бър, сладкарница, посветени и вие за създаване помещението и кухнята. За повече подробности и организирай на оглед на тел. 0887 80463 - Катя Белчева и тел. 088133854 - Христина Крумова

Особености:

Тухла, Интернет връзка, Обзаведен, Санитар, Възможност за паркинг

Продавач:

Тел.: 0887 80463

<http://www.imot.bg>

Този имот се продава само на частни лица



Лице за контакт:

Катя Белчева

Личен телефон:

088780463

e-mail:

[kbelcheva@abdnres.bg](mailto:kbelcheva@abdnres.bg)

публикувана в 12:37 часа  
 на 23 август, 2024 г.



ТЪРГ.ОБЕКТ/МАГАЗИН: Аналог 3 - <https://www.imot.bg/11172182780352531>



Продава МАГАЗИН  
**320000 EUR**

Цената е с включено ДДС  
 (881.54 EUR/кв.м.)

Местоположение:  
 Местоположение: град Шумен  
 Район: Център

Димен:  
 Квадратура: 363 кв.м  
 Вид строителство: Тухла, 2005 г.

Допълнителна информация:  
 Представяне Вис за ПРОДАЖБА с включени права - Търговски обект за ПРОДАЖБА с включени права - Разположен е в центъра на гр. Шумен, пл. "Обзаведеност" 12, на партерна нива, в непосредствена близост до административната част на града. Търговски обект, обект с собствена зала, районно управление, гроща, община Шумен, 1447. Обектът е посветен в функционален, като игрална зала. Характеристики на имота: РПЗ 363.61 кв.м. - Поща ниво със ЗП 165.04кв.м. - Метро: 12 ЗП 197.79кв. - Вид на заведение и издръжка състояние. - Климатична система. - Предметната линия и пространното разположение на обекта дават възможност за развитие на различни видове търговски дейност.

Представяне Ви предоставяме фотографии и виртуални огледи на имота, БЕЗПЛАТНО кредитно обслужване и съдействие при избора на ипотечно кредитване.

Особености:

Тухла

Продавач:

Тел.: 0899897322

<http://www.imot.bg>

публикувана в 11:22 часа  
 на 23 август, 2024 г.



# АНАЛОЗИ ЗА „СУНТУР БАНЯ“ (бизнес имот/ салон за красота/ СПА център)

Бизнес имот: Аналог 1 - <https://www.imot.bg/1t172182578848392>



Напълни данни

Продава БИЗНЕС ИМОТ

**150000 лв.**  
Не се начислява ДДС  
(1875 лв./кв.м)

Местоположение:  
Местоположение: град Шумен  
Район: Тракия

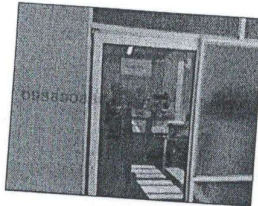
Данни:  
Самостоятелна сграда  
Квадратура: 80 кв.м

Допълнителна информация:  
Трифазен ток

Особености:  
Тухла

Продавач:  
Тел.: 0988908384

публикувана в 9:44 часа  
на 28 юни, 2024 год.



Бизнес имот: Аналог 2 - <https://www.imot.bg/1t170739697415600>



Напълни данни

Продава БИЗНЕС ИМОТ

**88500 EUR**  
Цената е с включено ДДС  
(1301.47 EUR/кв.м)

Местоположение:  
Местоположение: град Шумен  
Район: Математическа гимназия

Данни:  
Фризьорски/Козметичен салон  
Квадратура: 68 кв.м

Допълнителна информация:  
Предлагаме Ви ЗА ПРОДАЖБА многофункционален търговски обект в сграда ново строителство.  
Локацията на имота е в един от най-предпочитаните квартали за живеене- Математическа гимназия ( срещу заведението кафе "Подводница") район с голям човешкопоток, градини, спрени на градски транспорт.  
Продава се разработен бизнес. В настоящия момент помещението е оборудвано като фризьорски салон и е с такъв статут, който може да се адаптира за всякаква друг вид търговска дейност.  
Общата площ на имота е 68 кв. м., разпределени както следва:  
- Едноетажно просторно, светло помещение;  
- Два отделни санитарни възела;  
- Два складови помещения от по 4 кв. м.  
Помещението е с опция да се раздели на две по - малки.  
Продава се без наличното обзавеждане.  
Не се колебайте, инвестирайте разумно!

Представяме Ви висококачествена фотография и виртуални огледи на имота. БЕЗПЛАТНО юридическо обслужване и СЪДЕЯСТВИЕ при избора на ипотечно кредитиране.

Особености:  
Тухла

Продавач:  
Тел.: 0877873889  
<http://:remaxconcept.imot.bg>

публикувана в 9:46 часа  
на 2 август, 2024 год.



Бизнес имот: Аналог 3 - <https://www.alo.bg/9663404>

ПРИЛОЖЕНИЕ 5: СЕРТИФИКАТИ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 1001022205 от 11 февруари 2015 г.

ВИОЛЕТА

СЕКИРАНОВА

родена в гр. Бургас, община Бургас

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден на основание Протокол № 3 от 19.12.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Регистр. № 10 от 11.02.2015 год.  
Виолета Секиранова



Виолета Дерменджијева  
Председател на УС на КНОБ

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 2001000001 от 16 октомври 2021 год.

ВИОЛЕТА

СЕКИРАНОВА

родена в гр. Бургас, община Бургас

ЗА ОЦЕНКА

недвижими културни ценности

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол № 2 от 28.08.2024 г. на Управителния съвет на КНОБ

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими културни ценности  
Регистр. № 2001000001 от 16.10.2021 год.  
Виолета Секиранова

Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ