



ОБЩИНА ШУМЕН

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

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

ОБЩИНА ШУМЕН 1605

16.05.2025

№ 26-00-191/802

ДО
Г-Н НИКОЛАЙ КОЛЕВ
ЗАМЕСТИК-КМЕТ
„ИКОНОМИЧЕСКО РАЗВИТИЕ“
ОБЩИНА ШУМЕН

СТАНОВИЩЕ

Относно: Молба с вх.№26-00-191/23.01.2024г. за закупуване на придадена част от имот – общинска собственост към парцел II-813, кв.123, по плана на гр.Шумен, община Шумен, обл.Шумен, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 83510.662.274 по КККР на гр. Шумен и депозирано писмо с вх.№26-00-191_001/07.05.2025г. в Дирекция „Устройство на територията“.

Във връзка с поставеното искане по молба с вх.№26-00-191/23.01.2024г. от „АГРО-НАЙЛ“ ООД, за закупуване на придадена част от имот – общинска собственост към парцел II-813, кв.123, по плана на гр.Шумен, община Шумен, обл.Шумен, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 83510.662.274 по КККР на гр. Шумен, е установено, че искането е за прилагане на действащия регулационен план на гр. Шумен на основание §8, ал.2, т.1 от Преходните разпоредби на ЗУТ и е подадено от заинтересувания собственик, който се легитимира с Нотариален акт за продажба на недвижим имот № _____ том IV, рег.№ _____ дело № _____, вписан с вх.рег.№ _____ от 15.07.2019г., акт № _____ том 11, дело _____

В отговор на поставените въпроси с цитираното писмо вх.№26-00-191_001/07.05.2025г. в Дирекция „Устройство на територията“ Ви уведомяваме:

1. Действащият на основание §6 ал.1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията подробен градоустройствен план – регулационен план на гр. Шумен, община Шумен, област Шумен в обхвата на процесния имот е одобрен със заповед №4204 от 1957 г., изменен със заповед №705 от 16.09.1986 г. на Председателя на Общински народен съвет – Шумен, последно изменен със заповед РД-25-267 от 12.03.2005 г. на Кмета на Община Шумен, заверени копия от които планове с означени последователни номера прилагаме;
Съгласно този план е предвидена придаваема част в размер на 37 кв.м. от имот – общинска собственост към парцел (урегулиран поземлен имот) II-813, кв.123, по плана на гр. Шумен, означена в жълт цвят върху приложеното заверено копие на скицата от последното изменение на плана одобрен със заповед РД-25-267 от 12.03.2005 г. на Кмета на Община Шумен;
2. Придадената част е идентична на поземлен имот с проектен идентификатор 83510.662.625 с площ 37 кв.м., обозначен на приложена скица – проект, издадена въз основа на съгласувания проект за изменение на КККР на гр.Шумен с приложено удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и

кадастралните регистри №25-58970-18.02.2025г. и приложение към удостоверение за приемане на проект, издадено от СГКК – гр. Шумен;

3. Приложимата процедура е сключване на окончателен договор в нотариална форма за прехвърляне на собствеността върху поземлен имот с проектен идентификатор 83510.662.625 по КККР на гр.Шумен – общинска собственост на заявителя „АГРО-НАЙЛ“ ООД, собственик на поземлен имот с идентификатор 83510.662.274 по КККР на гр.Шумен, на основание §8, ал.2, т.1 от Преходните разпоредби на ЗУТ, във връзка с §22, ал.1, т.1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ и чл.14, ал.5 от ЗУТ.

Приложение: по текста.

ИНЖ. АНДРЕАН ВАНЬОВ

Заместник-кмет „Строителство и устройство“



СКИЦА - ПРОЕКТ
№15-334436-26.02.2025 г.
на поземлен имот с идентификатор: 83510.662.625

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение №25-58970-18.02.2025 г.

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Шумен**, община **Шумен**, област **Шумен**, одобрени със Заповед №РД-18-52/25.11.2005 г., издадена от **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**.

• Проектен имот с идентификатор **83510.662.625** с площ **37 кв.м** при съсед:

имот с идентификатор **83510.662.274** и площ **252 кв.м**,
имот с идентификатор **83510.662.275** и площ **323 кв.м**,
имот с идентификатор **83510.662.272** и площ **212 кв.м**,
имот с идентификатор **83510.662.205** и площ **1694 кв.м**,
имот с идентификатор **83510.662.269** и площ **5035 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:

• **30 кв.м** от имот с идентификатор **83510.662.269** с адрес гр. **Шумен**, п.к. **9700**, ул. **ВАСИЛ АПРИЛОВ №5**

площ: **5065 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

начин на трайно ползване: **Комплексно застрояване**

собственици по данни от КРНИ:

ОБЩИНА ШУМЕН

• **7 кв.м** от имот с идентификатор **83510.662.205** с адрес гр. **Шумен**, п.к. **9700**, ул. **ВАСИЛ АПРИЛОВ №5**

площ: **1702 кв.м**

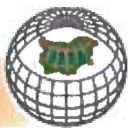
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**

собственици по данни от КРНИ:

ОБЩИНА ШУМЕН





Кадастрална координатна система 2005

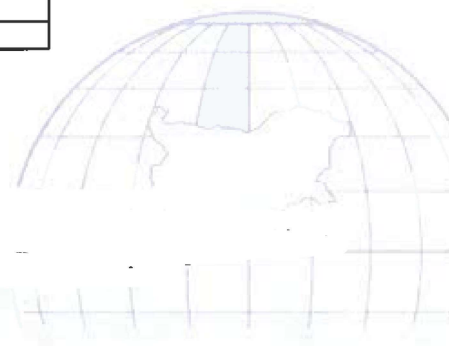


М 1 : 500

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	Х [m]	У [m]
1	4794393.38	615826.57
2	4794396.98	615809.06
3	4794396.87	615809.04
4	4794383.49	615806.50
5	4794383.79	615807.82
6	4794385.84	615808.78
7	4794391.31	615810.47
8	4794396.12	615811.95
9	4794393.38	615823.62
10	4794392.86	615826.41

Скица-проект №15-334436-26.02.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-143106-20.02.2025 г.
Код за достъп: ..





УДОСТОВЕРЕНИЕ

за приемане на проект за изменение
на кадастралната карта и кадастралните регистри

№25-58970-18.02.2025 г.

за обект поземлени имоти с идентификатори: 83510.662.205, 83510.662.269, 83510.662.274,
83510.662.625

Агенция по геодезия, картография и кадастр (АГКК) на основание чл. 55, ал. 3 от Закона за кадастр и имотния регистър (ЗКИР) и след извършена проверка на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, и приложените към него документи, внесени със Заявление №01-683708-10.12.2024 г.,

издава на ОБЩИНА ШУМЕН

Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Шумен**, ЕКАТТЕ **83510**, община **Шумен**, одобрена със **Заповед №РД-18-52/25.11.2005 г.**, издадена от **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**.

Проектът и документите към него **ОТГОВАРЯТ** на изискванията по чл. 75 от Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Заявлението и приложените към него документи **ОТГОВАРЯТ** на условията по чл. 14 и чл. 16 от Наредба №РД-02-20-4 от 11 октомври 2016 г. за предоставяне на услуги от кадастралната карта и кадастралните регистри.

На основание чл. 65, ал. 5 от Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, изменението е допустимо след предоставяне на данни за документи/документи за прилагане на ПУП (*административен акт за одобряване на подробен устройствен план; окончателен договор за прехвърляне право на собственост; изплащане на обезщетение по отчуждително производство*), протокол за трасиране и координиране на новите граници на недвижимите имоти.

Проектът за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, внесен със Заявление №01-683708-10.12.2024 г. е ПРИЕТ.

Проектът може да служи за процедиране на изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри по реда на чл. 53а, т.2 от ЗКИР, за което следва да подадете заявление, в случай че такова не е подадено едновременно с проекта.

За сключване на сделки за прилагане на ПУП / провеждане на отчуждителна

Удостоверение №25-58970-18.02.2025 г.,

издадено въз основа на

Заявление №01-683708-10.12.2024 г.

Код за достъп:



процедура, изменението се извършва след представяне в АГКК на документ по чл. 52, ал. 2 от ЗКИР (документ за собственост). За издаване на документа за собственост е необходимо да подадете заявление за издаване на скица-проект.

На основание чл. 65, ал. 4 от Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., проектът на ПУП е съгласуван.

Съгласно чл. 77, ал. 3 от Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., приетият проект се съхранява в информационната система на кадастъра шест месеца след датата на неговото приемане. За наличието на висящ съдебен спор или висящо административно производство пред друг административен орган, следва да уведомите АГКК за удължаване на срока. Проектът се съхранява до решаването на спора, съответно до приключване на производството. След изтичане на срока, проектът се архивира и не може да се използва повторно. Услугата по Заявление №01-683708-10.12.2024 г. е изпълнена и съгласно чл. 19, ал. 6 от Наредба №РД-02-20-4 от 11.10.2016 г., таксата, заплатена за нея, не се възстановява.

Забележка: При промяна на граници в съгласуван проект за ПУП, извършена в административното производство до одобряването му, отново се представя за съгласуване преработен проект за изменение на кадастралната карта съгласно промяната (чл. 65, ал. 8 от Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.)

Неразделна част към удостоверението е приложение, съдържащо графичната част от проекта за изменение и данните за имотите, предмет на изменение, съгласно проекта, подаден със Заявление №01-683708-10.12.2024 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРОЕКТ

№25-58970-18.02.2025 г.

**за поземлени имоти с идентификатори: 83510.662.205, 83510.662.269, 83510.662.274,
83510.662.625**

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Шумен**, община **Шумен**, област **Шумен**, одобрени със Заповед №РД-18-52/25.11.2005 г., издадена от **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**.

Изменението се състои в:

Промяна в границите на съществуващи обекти в КККР:

• **Поземлен имот с идентификатор 83510.662.269:**

Данни преди промяната:

адрес на поземления имот: **гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ВАСИЛ АПРИЛОВ №3**

площ: **5065 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

начин на трайно ползване: **Комплексно застрояване**

собственици по данни от КРНИ: **ОБЩИНА ШУМЕН**

Данни след промяната:

площ: **5035 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

начин на трайно ползване: **Комплексно застрояване**

собственици по данни от КРНИ: **ОБЩИНА ШУМЕН**

• **Поземлен имот с идентификатор 83510.662.205:**

Данни преди промяната:

адрес на поземления имот: **гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ВАСИЛ АПРИЛОВ**

площ: **1702 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**

собственици по данни от КРНИ: **ОБЩИНА ШУМЕН**

Данни след промяната:

площ: **1694 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**

собственици по данни от КРНИ: **ОБЩИНА ШУМЕН**



Нанасяне на нов обект в КККР:

• Поземлен имот с проектен идентификатор **83510.662.625:**

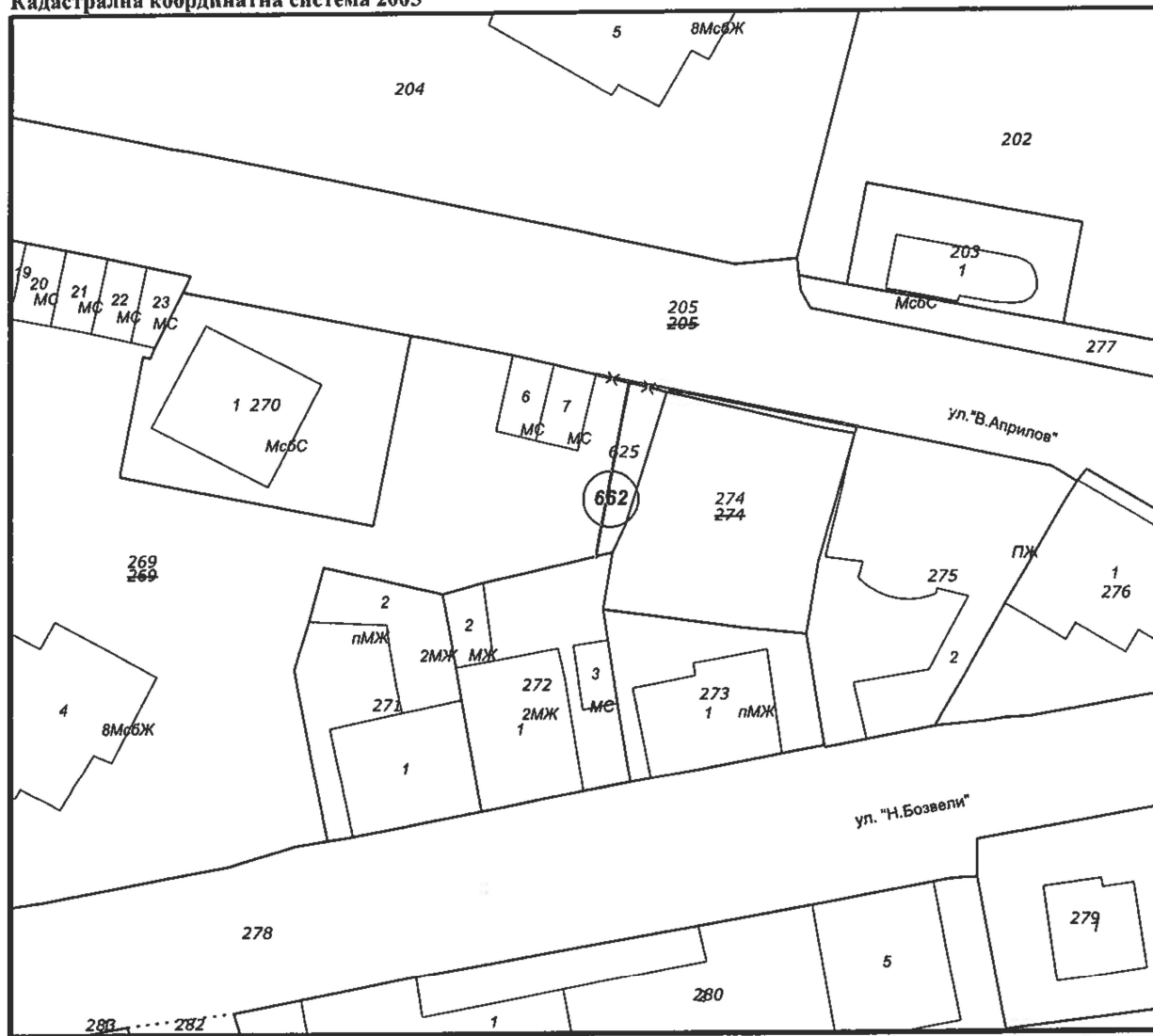
с проектна площ: **37 кв.м**

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

съседни: **83510.662.274, 83510.662.275, 83510.662.272, 83510.662.205, 83510.662.269**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Приложение към удостоверение №25-58970-18.02.2025 г.,

издадено въз основа на

Заявление №01-683708-10.12.2024 г.

Код за достъп:

Одобреният:

Уличната и дворищна регулация на
квартала № 220 от 220 до 235 по плана
на град Коларовград мест. "СМСС" по
терените, дини, зелена и оранжово за-
щрихованите чарти.

зам. Министър: *г-н* Д. Жеков

Утвърдено е Заповед № 4204 от 22-VIII-1957г.

Смисъл: Чарти и планове

Варна

при окр. нар. съвет *г-н* Д. Жеков

1. *Чарти и планове*

ОБЛАСТНА ЦЕНТРАЛНА
УПРАВЛЕНИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА
ВАРНА С. ОРИГИНАЛ

г. специалност

20

1

КАДАСТРОВАЯ СХЕМА ЧУЖОЙ
ОБЛАСТИ НА ТЕРРИТОРИИ
ВЕРНОГО С. ОПИЛИНОВА



2

ОБЩНСКИ НАРОДЕН СЪБЕТ - ШУМЕН

ЗА П О В Е Д

№ 705
№.....

гр.Шумен. 16/11.....1986 г

На основание чл.75(2) ШЗТСУ и в съответствие с протокол
№ 29.011986 г н а СТСУСА при ОбНС - Шумен

О Д О Б Р Я В А М :

Застроителният и регулационен план на кв.123 и 123 А
по графичните данни от плана, неразделна част от настоящата
заповед. Поправките са нанесени със син, червен и кафяв цвят за
регулацията. Виолетов и червен за застрйката.

Ш/НШ

ПРЕДСЕДАТЕЛ

ОБЩИНА ШУМЕН
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Гл. специалист

20 2.

3

Препис!

ОБЩИНА ШУМЕН

ЗАПОВЕД

№ РД - 25-267
гр. Шумен, 12 III 2005 год.

На основание чл.129, ал.2 съгласно чл.136 при условията на §6, ал.1 от ЗУТ, и чл.134, ал.1, от ЗУТ, в съответствие с решение по точка №1 на Об.ЕСУТ от 01.03.2005г вписано в протокол № 12

ОДОБРЯВАМ:

I. Проект за Частично изменение на план за регулация и застрояване (ЧИ на ПРЗ) за у.п.и. с номера №№ II-КЖС в кв.123 по плана на гр.Шумен.

С проекта се изменят както следва:

1.План за регулация

- От у.п.и. II-КЖС се обособяват три индивидуални урегулирани поземлени имота както следва - II-813, VI-811 и VII-810 с регулационни граници по имотните.

- Коригира се уличната регулация - по имотните граници на новообразувания у.п.и. VII-810.

2.План за застрояване

- Застрояването в урегулираните имоти се определя със задължителни и ограничителни линии.

- Запазва средно застрояване в у.п.и. II-813, а за у.п.и. VI-811 и VII - 810 се определят съответно за четири и три етажа и три и два към кръстовището.

- Застрояването е свързано на общите граници.

- Запазва се предназначението на имотите - за жилищно строителство.

Проекта за ЧИ на ПР е изведен с № 468 /07.03.2005г.

Проекта на ПЗ е изведен с № 469 /07.03.2005г.

Настоящата заповед, на осн. чл.213 и 215, ал.1 и 4 от ЗУТ, може да бъде обжалвана по законосъобразност в четиринадесет дневен срок от обявяването и, чрез Община Шумен, пред Шуменския окръжен съд.

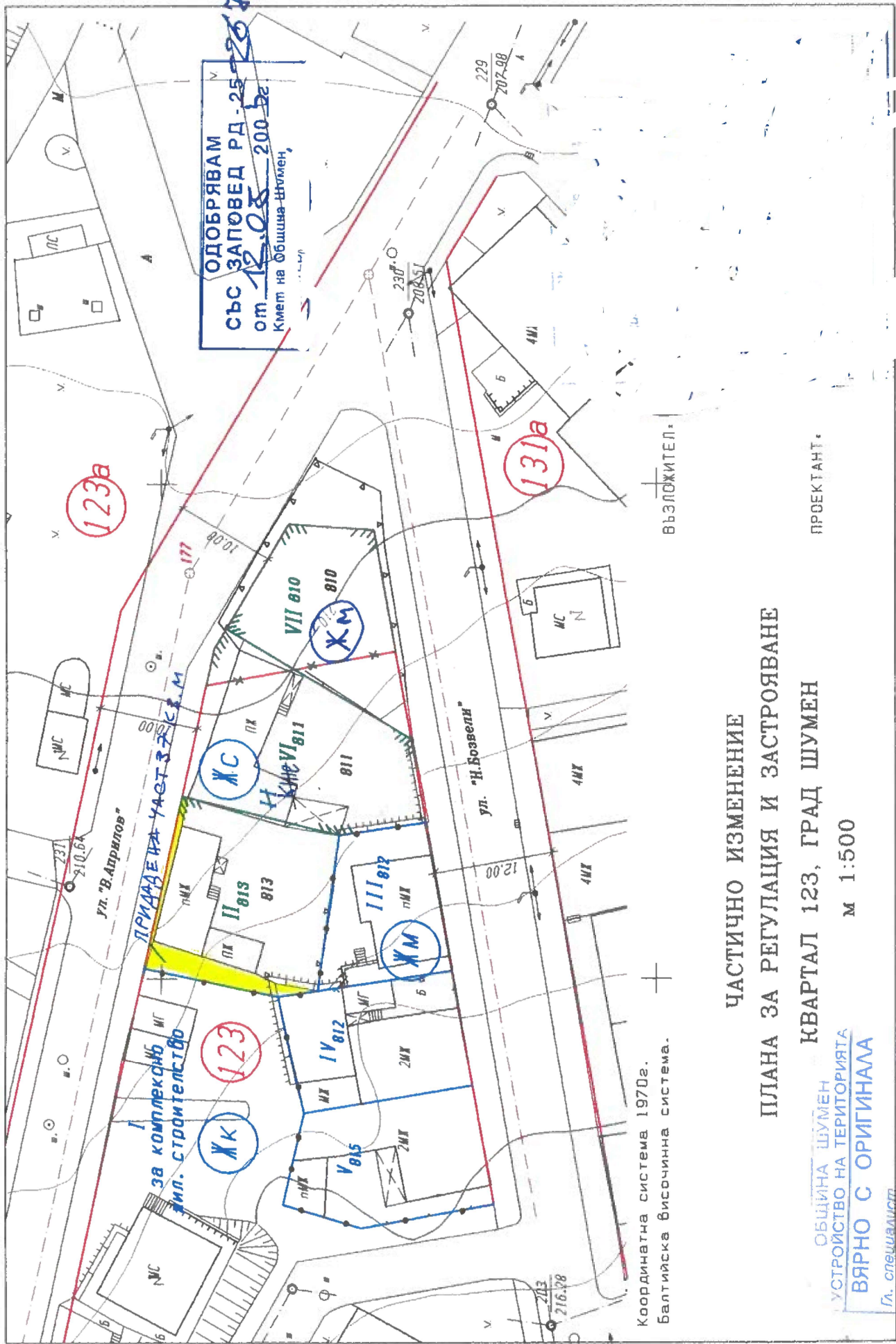
Кмет на Община Шумен

CA/CA

ОБЩИНА ШУМЕН
УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Гл. специалист _____

20.2

ЧАСТ ГЕОДЕЗИЯ



Нотариална такса по ЗННД
Удостоверява материален интерес
20 000 лв.

Пр. такса: 240,50.....лв.
Об. такса: 7,00.....лв.
Доп. такса:
Всичко: 247,50.....лв.
См. № 13513 от 15.07.2019 г.
Кл. № от

86.6x

Вписване по ЗС
ПВ - Служба по вписванията

Вх. рег. № от
Акг № том дело
Парт. книга: том стр.
Имотна партида:
дг: 20,00 Кв. №
Съдия по вписванията:

НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМУЩЕСТВО

№ том рег. № дело № от г.

Днес, 15.07.2019г. (петнадесети юли две хиляди и деветнадесета година), пред мен Атанасова - нотариус с район на действие Районен съд гр. Шумен, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 709, в нотариалната ми кантора в гр. Шумен се явиха:

Радев с ЕГН изд.
от МВР Шумен, с постоянен адрес: обл. Шумен, общ. Шумен, гр. Шумен, ул. " № в качеството на **ПРОДАВАЧ**.

Иванов - ЕГН изд. на
от МВР Шумен, с постоянен адрес: обл. Шумен, общ. Шумен, гр. Шумен, ул. " № като управител и законен представител на **„АГРО - НАЙЛ“ ООД - ЕИК** със седалище и адрес на управление: обл. Шумен, общ. Шумен, гр. Шумен, ул. „Септемврийско въстание“ № дружеството в качеството на **КУПУВАЧ**.

и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор: -

1. Радев ПРОДАВА на **„АГРО - НАЙЛ“ ООД**, представлявано от управителя Иванов, следните недвижими имоти, находящи се в гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 83510 662 274 (осем три пет едно нула точка шест шест две точка две седем четири) по кадастралната карта и регистри на гр. Шумен, общ. Шумен, одобрени със Заповед РД-18-52/25.11.2005г. на изпълнителен директор на АГКК, с административен адрес: обл. Шумен, общ. Шумен, гр. Шумен, ул.

(пет), с площ от 252 кв.м. (двеста петдесет и два квадратни метра), трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване, до 10 (десет) метра, при съседни поземлени имоти с идентификатори: 83510.662.269, 83510.662.272, 83510.662.273, 83510.662.275, 83510.662.205, ведно с построените в имота: Сграда с идентификатор 83510.662.274.1 (осем три пет едно нула точка шест шест две точка две седем четири точка едно), със застроена площ от 56 кв.м. (петдесет и шест квадратни метра), на един етаж, с предназначение: жилищна сграда-еднофамилна и Сграда с идентификатор 83510.662.274.2 (осем три пет едно нула точка шест шест две точка две седем четири точка две), със застроена площ от 18 кв.м. (осемнадесет квадратни метра), на един етаж, с предназначение: жилищна сграда-еднофамилна, а съгласно акта за собственост представлява: Жилищни сгради, заедно с дворно място с площ от 255 кв.м. (двеста петдесет и пет квадратни метра), съставляващо ПИ 813 (осемстотин и тринадесет) в квартал 123 (сто двадесет и три) по плана на гр. Шумен, общ. Шумен, ул. „Васил Априлов“ № 5 (пет), при граници: улица, ПИ № 811, ПИ № 812, УПИ IV-812, ПИ № 814, за сумата от 20 000 лв. (двадесет хиляди лева), която е платена от купувача на продавача изцяло по банков път днес.

2. Иванов, като управител на „АГРО - НАЙЛ“ ООД, заявява, че е съгласен и дружеството купува имотите, описани в пункт първи, при описаните цена и условия в същия пункт.

3. Владението върху имотите ще се предаде на купувача в срок до 15.09.2019г. (петнадесети септември две хиляди и деветнадесет година). В случай на неизпълнение на това задължение от страна на продавача, то купувачът има правото да се снабди с изпълнителен лист на основание чл. 418, вр. чл. 417 от ГПК.

4. Продавачът се задължава да заплати всички консумативни разходи за ползването на имотите до деня на предаване на владението. Разходите за изготвяне, извършване и вписване на настоящата сделка, са за сметка на купувача.

На основание чл. 25, ал. 9 от ЗННД, участниците в нотариалното производство декларираме, че сумата, посочена в акта е действително уговореното плащане по сделката.

Данъчната оценка на имота е в размер на 18 034,00 лв. (осемнадесет хиляди и тридесет и четири лева).

Продавачът декларира, че е единствен собственик на имотите, предмет на настоящия договор, че не е сключвал предварителни договори за продажба или договори за наем, че имотите не са обременени с вещни тежести, законни и/или ипотeki, възбрани, учредени или запазени ограничени вещни права, имотите не са предмет на извънсъдебен спор или висящ съдебен спор, не са предмет на отчуждителни, изпълнителни и обезпечителни производства за публични

и частни вземания, включително и по ЗПКОНПИ, както и че не са налице други права на трети лица, които биха възпрепятствали купувачите да упражняват правото си на собственост в пълен обем. В случай на съдебно отстранение от имотите, на каквото и да е основание, продавачът дължи на купувача връщане на продажната цена, заплащане на всички суми за извършените подобрения в имота и за направените разходи, във връзка със сключване на настоящия договор, както и обезщетение за претърпените вреди и пропуснатите ползи, плюс неустойка в четворния размер на продажната цена по настоящата сделка. Продавачът декларира, че не действа при крайна нужда и че с настоящата сделка не се увреждат кредитори по смисъла на чл.134 и чл.135 от ЗЗД.

Като се уверих, че продавачът е собственик на имотите, които се продават, и че са изпълнени особените изисквания на закона, и след като изпълних задълженията си по чл. 25 от ЗННД, одобрих настоящия нотариален акт, който прочетох на участващите в нотариалното производство лица и след одобрението им, същият се подписа от тях и от мен - нотариуса.

При извършването на сделката се представиха следните документи: Нотариален акт за продажба на недвижим имот N. _____, вх. рег. № _____, на Служба по вписванията - Шумен; Удостоверение за данъчна оценка, изд. от Община Шумен; Скица, изд. от СГКК гр. Шумен; Протокол от решение на ОС на купувача с взето решение за закупуване на имота; Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК; Декларация по чл. 25, ал. 8 от ЗННД; Документи за платени такси.

Продавач:

Купувач:

(чрез управител)

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Бънков

Тел.моб:

гр. Шумен

ул.

офис

ДОКЛАД
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ПРОЕКТЕН
ИДЕНТИФИКАТОР 83510.662.625 ПО КАДАСТРАЛНАТА
КАРТА НА ГРАД ШУМЕН.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.ШУМЕН, ГР.ШУМЕН, УЛ.“ВАСИЛ
АПРИЛОВ“ №5

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ШУМЕН

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТОВ - КМЕТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН

ЦЕЛ: ЗА
ОПРЕДЕЛЯНЕ
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

До възложителя

ДОКЛАД
ПО
Оценка на недвижим имот
изготвен от:
Бънков

Уважаеми Г-н възложител,

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

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

*Обекти на оценяване: недвижимата собственост в обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен.

*Дефиниране на основен стандарт: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

*Информационни източници: За нуждите на настоящата оценка използваме, данни събрани от имотен регистър, интернет каталози и периодични издания.

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

*Изводи: индивидуализираните имоти могат да бъдат закупени или продадени в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на нормални стойности!

*Препоръка: Има достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност, с които може да бъде направена замяна в страната. Същите са годни за ползване по предназначение и биха могли да послужат за аналози.

19.03.2025г.

Независим оценител:.....

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

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

IV.РЕЗУЛТАТ;

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

VIII. ДАННИ;

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ – Таблици и анализи.

РЕЗЮМЕ

1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на недвижими имоти:

– Поземлен имот с проектен идентификатор 83510.662.625 по кадастралната карта на град Шумен с площ 37кв.м., който отнема 30кв.м. площ от поземлен имот с идентификатор 83510.662.269, област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №5, вид територия Урбанизирана, НТП Комплексно застрояване, площ 5065кв.м. и 7кв.м. площ от поземлен имот с идентификатор 83510.662.205, област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №5, вид територия Урбанизирана, НТП Второстепенна улица, площ 1702кв.м.

2.Потребител на оценката:

Община Шумен

I.ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

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

Недвижимото имущество е собственост на Община Шумен.

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител: Бънков.

1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на недвижим имот.

1.5. Стандарт на стойността

Като стандарт на стойността се възприема термина “Пазарна стойност”. Съгласно “ Речник на основните термини в бизнесоценяването” към “Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители” / ДВ, бр. 57/2002г и следващи./ и БСО, Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи с оглед за евентуална бъдеща продажба на обособени части или в цялост на имота.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 19.03.2025год.

Дата на извършване на оглед 18.03.2025год.

Дата на издаване на доклада 19.03.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 19.09.2025год.

1.9. Валидност на оценката

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

II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ.

1. Относно правния статут и характеристика на обекта.

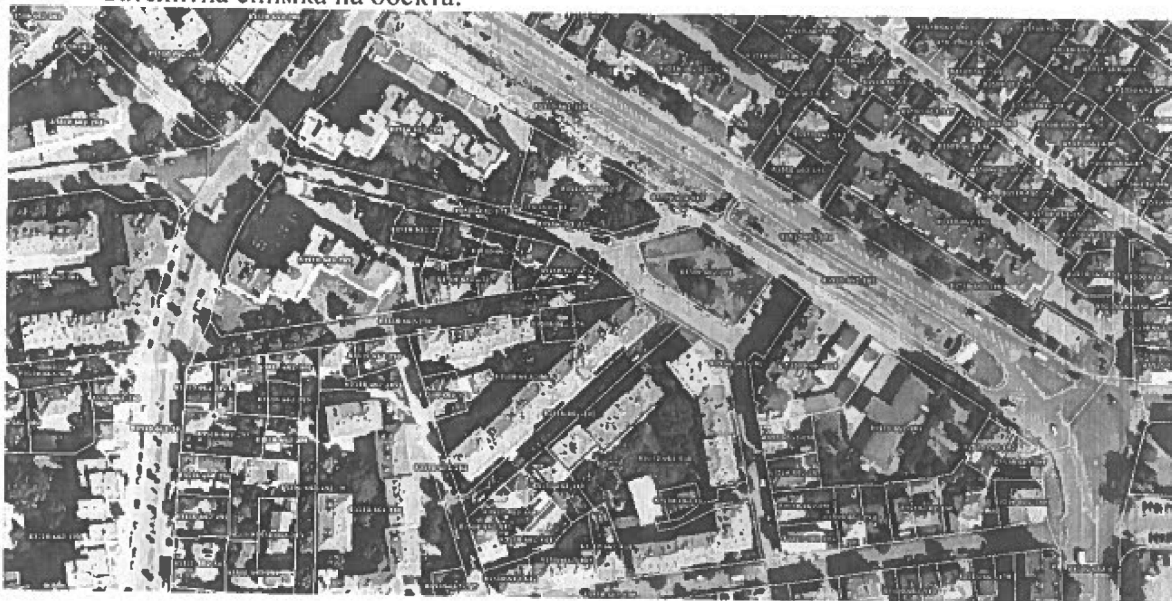
От различните документи и представената информация се установи, че имотите са собственост на Община Шумен.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в северната част на град Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен. Представлява незастроен поземлен имот с проектен идентификатор 83510.662.625 по кадастралната карта на град Шумен.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

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

* Поземлен имот с проектен идентификатор 83510.662.625 по кадастралната карта на град Шумен с площ 37кв.м., който отнема 30кв.м. площ от поземлен имот с идентификатор 83510.662.269, област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №5, вид територия Урбанизирана, НТП Комплексно застрояване, площ 5065кв.м. и 7кв.м. площ от поземлен имот с идентификатор 83510.662.205, област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №5, вид територия Урбанизирана, НТП Второстепенна улица, площ 1702кв.м.

2.Общи данни:

Имотът се намира в северната част на град Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен. Имотът има излаз на улица.

3.Състояние:

*Условно добро състояние на имота. Теренът е равен.

*Необходимост от почистване на едногодишна и многогодишна диворастяща растителност в имота.

Легитимност:

Имотите са описани като собственост на Община Шумен.

Констатирано:

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

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

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции.

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

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

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

Метод на разходите :

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

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

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

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

Метод на приходите :

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

Силни страни на метода : От теоретична гледна точка е най-добрият метод в случаите, в 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 не е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка не е с потенциал за генериране на стабилен бъдещ доход.

Пазарен /сравнителен / метод :

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

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

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

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

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

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

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

6 750,00лева

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ПРОЕКТЕН ИДЕНТИФИКАТОР 83510.662.625 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН С ПЛОЩ 37КВ.М., КОЙТО ОТНЕМА 30КВ.М. ПЛОЩ ОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 83510.662.269, ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА ШУМЕН, ГР.ШУМЕН, УЛ. "ВАСИЛ АПРИЛОВ" №5, ВИД ТЕРИТОРИЯ УРБАНИЗИРАНА, НТП КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ, ПЛОЩ 5065КВ.М. И 7КВ.М. ПЛОЩ ОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 83510.662.205, ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА ШУМЕН, ГР.ШУМЕН, УЛ. "ВАСИЛ АПРИЛОВ" №5, ВИД ТЕРИТОРИЯ УРБАНИЗИРАНА, НТП ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЦА, ПЛОЩ 1702КВ.М.	6 750,00лв
ОБЩО	6 750,00лв

* Стойностите са закръглени и са без включен ДДС!

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

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

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

Пазарна стойност: **6 750,00лева без ДДС**

Оценката на оценяваните активи е към месец март 20²⁰г-

Независим оценител:....

.....
(Бънков)

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не е установено нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като общинска.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.
7. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност, както да го обезценява при незавършена продажба.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Бънков от гр.Шумен ул.

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от НПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

19.03.2025г

VIII. ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Стефан Бънков, независим оценител на търговски предприятия и вземания, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции.

-Сертификати на КНОБ приложени копия:

.....
ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител:.....

Бънков)

I. Резюме на оценката

Възложител ✓ Проф. Христо Христов - кмет на
Община Шумен

Изпълнител ✓ Бънков

Собственик ✓ Община Шумен

Дата на оценка ✓ 19.мар.25

ОБЕКТ

Поземлен имот с проектен идентификатор 83510.662.625 по кадастралната карта на град Шумен с площ 37кв.м., който отнема 30кв.м. площ от поземлен имот с идентификатор 83510.662.269, област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №5, вид територия Урбанизирана, НТП Комплексно застрояване, площ 5065кв.м. и 7кв.м. площ от поземлен имот с идентификатор 83510.662.205, област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №5, вид територия Урбанизирана, НТП Второстепенна улица, площ 1702кв.м.

Документ за собственост ✓ Няма

Собственик ✓ Община Шумен

Площ на терена ✓ 37,00 кв.м

*Стойностите са закръглени и без ДДС!

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби € 3 454

Заключение за стойността

Предложение за пазарна стойност без ДДС (Euro)

€ 3 454

Предложение за пазарна стойност без ДДС (лв.)

6 750 лв

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1 https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&adv=1r169650512702303&slink=bu8kjk&f1=1	Сравнителен имот 2 https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&adv=1r172269795032832&slink=bu8gjr&f1=1	Сравнителен имот 3 https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&adv=1r170973619405998&slink=bu8gjr&f1=1
01	Площ на имота	37 кв.м	600 кв.м	353 кв.м	220 кв.м
02	Продажна цена	?	84 365 €	72 000 €	40 905 €
03	Продажна цена	?	140,61 €/кв.м	203,97 €/кв.м	185,93 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10% -14 €/кв.м	-10% -20 €/кв.м	-10% -19 €/кв.м
06	Трайно предназначение	Урбанизирана	Урбанизирана	Урбанизирана	Урбанизирана
07	Ел. и ВиК инфраструктура	Не	Да	Не	Не
08	Корекция		-10% -14 €/кв.м		
09	Транспортна достъпност	Много добра	Мн.добра	Мн.добра	Отлична
10	Корекция				-10% -19 €/кв.м
11	Форма на имота	Неправилна	Неправилна	Правилна	Правилна
12	Корекция			-10% -20 €/кв.м	-10% -19 €/кв.м
13	Подобрения	Няма	Кладенец	Ограден	Няма
14	Корекция		-5% -7 €/кв.м	-10% -20 €/кв.м	
15	Големина на парцела	37 кв.м	600 кв.м	353 кв.м	220 кв.м
16	Корекция		2% 3 €/кв.м	2% 3 €/кв.м	1% 2 €/кв.м
17	Търговска привлекателност	Добра	Отлична	Отлична	Отлична
18	Корекция		-20% -28 €/кв.м	-20% -41 €/кв.м	-20% -37 €/кв.м
19	Местоположение	гр.Шумен	гр.Шумен	гр.Шумен	гр.Шумен
20	Корекция				
21	Приравнена цена	93,3 €/кв.м	80,1 €/кв.м	105,0 €/кв.м	94,8 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ 3 454 €
- ✓ 6 750 лв
- ✓ 93,34 €/кв.м

ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:

Продава ПАРЦЕЛ
град Шумен, 5-ти полк
165 000 лв.
(274 687 кв.м)
100% собственост ДС

История на имота на картата

ЗАПАЗИ ОБЪЕКТА

ПРЕДСТАВЯ

8 март 2009 г.

Продава ПАРЦЕЛ
град Шумен, 5-ти полк

Продава ПАРЦЕЛ
град Шумен, 5-ти полк
72 000 EUR
(202 978 кв.м)
100% собственост ДС

История на имота на картата

ЗАПАЗИ ОБЪЕКТА

ПРЕДСТАВЯ

8 март 2009 г.

Продава ПАРЦЕЛ
град Шумен, 5-ти полк

Продава ПАРЦЕЛ
град Шумен, Болница
80 000 лв.
(242 647 кв.м)
100% собственост ДС

История на имота на картата

ЗАПАЗИ ОБЪЕКТА

ПРЕДСТАВЯ

8 март 2009 г.

Продава ПАРЦЕЛ
град Шумен, Болница

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

ЪНКОВ

Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
зеделски земи и трайни насаждения

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

ЪНКОВ

Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

БЪНКОВ

община Шумен

ЗА ОЦЕНКА

Финансови активи и финансови институции