
ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.678.470, ПО ПЛАНА ГРАД ШУМЕН , КВАРТАЛ
МАКАК, УЛИЦА „ЧАВДАР“ ,ОБЩИНА ШУМЕН ,ОБЛАСТ ШУМЕН ,
СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Пазарна стойност:

36736 лева

Шумен ЮЛИ 2025г

ДОКЛАД

3a

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност /ПС/ на урегулиран поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и МСО. Определената пазарна стойност ще бъде с цел продажба или за други нужди

ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата пазарна оценка е извеждане на справедлива пазарна цена на обекта.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Експертната пазарна оценка е изготвена от Красен Николов
сертификат № _____ даден като **Приложение № 1.**

3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка на имота, е валидна към 08.07.2025 **год.**, към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената ни информация към същата дата.

Огледът на оценявания обект е извършен **на 07.07.2025 год.**

Съставителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 08.01.2026 г. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и област Шумен и пазара на недвижими имоти, развиващ се в при действието на валутен борд и относителна икономическа стабилност.

4. Обект на оценката и дефиниране на заданието

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка за определяне на справедливата пазарна стойност на оценявания обект, са подчинени на изискванията тя **да отговаря на стандарта "справедлива пазарна стойност /Fair Market Value/, като е приета за основа следната дефиниция:**

Справедливата пазарна стойност е тази стойност, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказан натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Официално предоставената информация се счита за достоверна и оценката е изградена на нейна основа.

Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

Оценителят декларира, че няма никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

5. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи, материали и нормативни актове:

- Възлагателно писмо от Община Шумен
- АЧС 6247 от 01.03.2024г
- Скица N 15-814842 /21.05.2025г.
- Сайтове на агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии, www.i и др./.
- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, ДВ бр.57 от м. юни 2002 г.;
- ЗПСК;
- ЗУТ;
- Стандартите на АП: СБО - 1 до СБО - 8 от 2002 год.(ДВ бр. 57 / 2002 год.);
- Методика за подготовка на оценители на недвижими имоти, издадена от Асоциация на българските оценители и МСО.

Отчетена е и устната информация, получена от собственика на обекта, както и резултатите от огледа и извършените замервания.

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

1. ПРАВЕН СТАТУТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1.1. Правен статут

Оценяваният недвижим имот: **НЕДВИЖИМ ИМОТ –ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.678.470 ПО ПЛАНА ГРАД ШУМЕН ,КВАРТАЛ МАКАК, УЛИЦА „ЧАВДАР“, ОБЩИНА ШУМЕН ,ОБЛАСТ ШУМЕН , СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ШУМЕН**

Съгласно документа за собственост към имота се припадат:

- ПИ N 83510.678.470 - с площ 328 кв.м.

Оценителят няма информация за вещни тежести върху имота.

1.2. Местоположение

Оценяваният имот се намира в квартал Макак на град Шумен в района на обекта са изградени всички инженерно-технически комуникации- водопровод, електрификация , телефонизация . Транспортната достъпност е много добра.

Граници на имота:

ПИ 83510.678.469

ПИ 83510.678.471

ПИ 83510.678.460

ПИ 83510.678.459

III. ИЗСЛЕДВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

Липсват данни за утежняващи обстоятелства и факти от сеизмичната и екологична характеристика на района, имащи отношение към формиране на крайната пазарна стойност на имота.

Не се установяват допълнителни условия, имащи рисков характер и/или свързани със съпътстващи условия за кредитната институция и ипотечирането на имота.

Основание за това дават следните констатации:

- местоположението на обекта е извън източници на замърсяване, няма стопанска или производствена дейности с рисков характер по отношение замърсяването на околната среда.
- няма опасни производства, свързани със специален надзор по опазване на околната среда;
- не се установява наличие на вредни или опасни материали в и около обекта;

- няма данни за природни бедствия и бедствени ситуации и свързани с това рискове;
- районът попада в земетръсна зона от IX-та степен на сеизмичност съгласно сеизмичното райониране на страната. Съгласно чл. 10, ал. 2 от Наредбата за проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони.

Липсват факти за несъобразяване със законовата уредба по отношение околната среда, здравеопазване, материални и други рискови фактори, които биха повлияли допълнително върху вземане на решение по оценката на имота.

IV. ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

Съгласно изискванията на Методиката за оценка на недвижими имоти, оценката на обектите е изготвена по следните методи:

- ***Сравнителен метод;***

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите продажни и предлагани офертни пазарни цени на подобни обекти.

Изготвянето на оценката по този метод се извършва на базата на:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;
- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

Оценката по метода на сравнителните продажби е извършен на базата на аналог, с максимално близки параметри до имот и пазарния множител "цена за 1 кв.м."

Направеното проучване от оценителят показва, че броят на предлаганите на пазара недвижими имоти от типа и в района на оценявания е малък, като при

това информацията за реално сключени сделки с такива имоти е много оскъдна. Това обуславя и относителната монополност по отношение на офертни цени на предлаганите в района парцели.

Аналог 1 -1800 м2. – 185500 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение $\times 1.1$ - 204050 лв.

Аналог 2- 900 м2. – 93000 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение $\times 1.1$ – 102300 лв.

Аналог 3- 800 м2. - 80000 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение и статут $\times 1.1$ - 88000 лв.

изведена стойност по метода -112 лв./м2.

Стойност на имота по сравнителния метод :

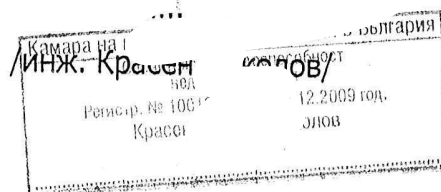
328 м2. $\times$ 112 лв./м2. =36736 лв.

Словом: Тридесет и шест хиляди седемстотин тридесет и шест лева.

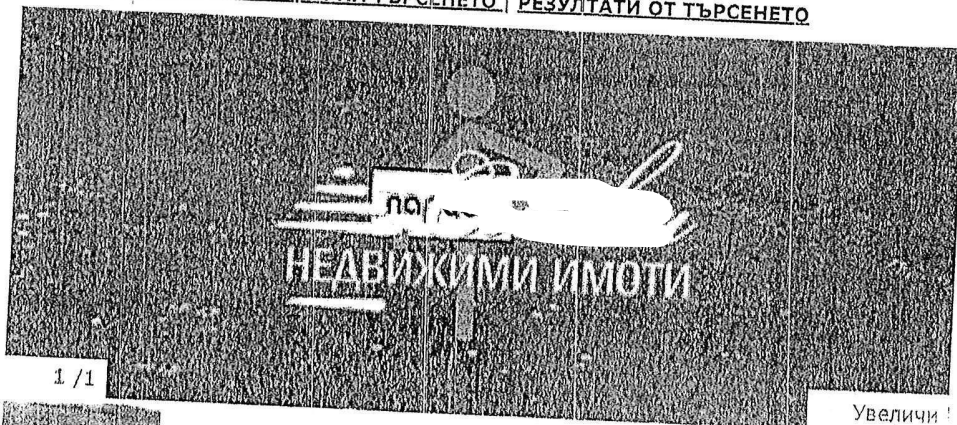
юли 2025г.

Град Шумен

независим оценител



НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



1 / 1

Увеличи

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Макак

Виж карта

185 500 лв. (103 лв./m²)

Цената е с включено ДДС

Коригирана в 13:27 на 7 юни, 2025 год.
Обявата е посетена 119 пъти.

Площ: 1800 m² | Регулация: ДА | Ток: НЕ | Вода: НЕ

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

Описание на имота:

Парцел в РЕГУЛАЦИЯ - кв. Макак! Площта му е 1800 кв.м., РАВЕН, с ПРАВИЛНА ФОРМА и ЛИЦЕ на ДВЕ улици по 30 метра. ИЗКЛЮЧИТЕЛНО подходящ за жилищно строителство.

Намира се в район с постоянно живущи, които предлагат чист въздух и спокойствие.

Обява P309 - 3773.

НИЕ ВИ ПРЕДЛАГАМЕ: Безкомпромисно обслужване до финализиране на сделката, като ще получите БЕЗПЛАТНИ юридически консултации, съдействие за получаване на ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ (до 100% финансиране!!!) при възможно НАЙ-ДОБРИ УСЛОВИЯ за клиента!

За повече информация посетете офиса ни на адрес гр.Шумен, ул. Цар Иван Александър

Виж всички обяви на агенцията в imotisilvi.bazar.bg или тук.

Особености:

Обява: 1r174669246826097

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Макак

185 500 лв.

(103 лв./m²)

Цената е с включено ДДС

Изпрати E-mail на продавача

**ЗАПАЗИ
ОБЯВАТА**

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

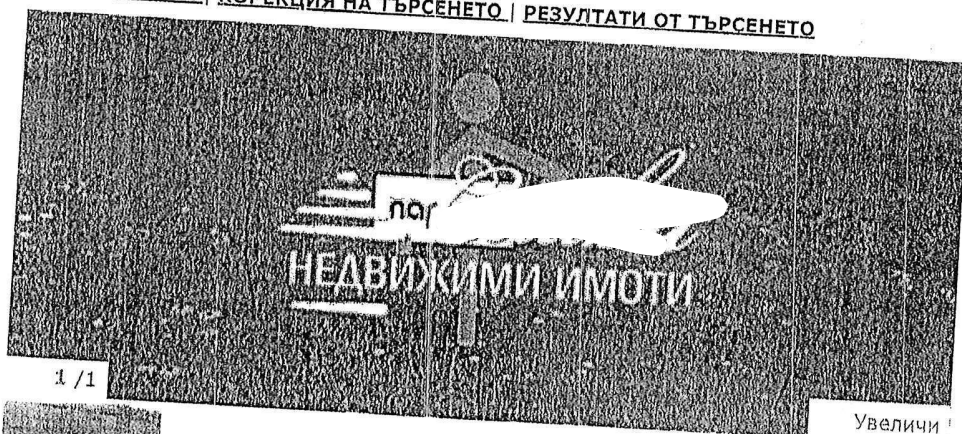
област Шумен, гр. Шумен,
гр.Шумен, ул.Цар Иван
Александър 80



В Imot.bg от 2017 г.

Виж всички имоти на агенцията

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



1 / 1

Увеличи

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Макак

Виж карта

93 000 лв. (103 лв./m²)

Цената е с включено ДДС

Коригирана в 13:27 на 7 юни, 2025 год.
Обявата е посетена 117 пъти.

Площ: 900 m² | Регулация: ДА | Ток: НЕ | Вода: НЕ

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

Описание на имота:

Парцел в РЕГУЛАЦИЯ - кв. Макак! Площта му е 900 кв.м., РАВЕН, с ПРАВИЛНА ФОРМА и ЛИЦЕ на улица 30 метра. Имотът е ИЗКЛЮЧИТЕЛНО подходящ за жилищно строителство.

Намира се в район с постоянно живущи, който предлага чист въздух и спокойствие.

Обява P309 - 3772.

НИЕ ВИ ПРЕДЛАГАМЕ: Безкомпромисно обслужване до финализиране на сделката, като ще получите БЕЗПЛАТНИ юридически консултации, съдействие за получаване на ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ (до 100% финансиране!!!) при възможно НАЙ-ДОБРИ УСЛОВИЯ за клиента!

За повече информация посетете офиса ни на адрес гр.Шумен, ул. Цар Иван Александър

Виж всички обяви на агенцията в !

О ● ● юсти:

Обява: 1r17466923779282

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Макак

93 000 лв.

(103 лв./m²)

Цената е с включено ДДС

Изпрати E-mail на продавача

**ЗАПАЗИ
ОБЯВАТА**



НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

област Шумен, гр. Шумен,
гр.Шумен, ул.'Цар Иван
Александър' 80



В Imot.bg от 2017 г.

Виж всички имоти на агенцията

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



1 / 1

Увеличи

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Макак

Виж карта

80 000 лв. (100 лв./m²) ↑↓

Не се начислява ДДС

Коригирана в 13:17 на 13 юни, 2025 год.
Обявата е посетена **850** пъти.

Площ: **800 m²** | Регулация: **ДА**

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

Описание на имота:

ИМОТИ 'НАСТЕВ' предлага за продажба равен парцел в регулация, в квартал Макак. Парцелът е с голямо лице на асфалтов път, в населен район на квартала. В непосредствена близост са хранителен магазин и автобусна спирка. Имотът е чудесен за изграждане на еднофамилна къща. За повече информация, моля заповядайте в нашият офис на площад Кристал, ул. 'П.Волов' 1, Агенцията разполага и с много други предложения съобразно вкуса, изискванията и възможностите на клиентите! При нас можете да получите БЕЗПЛАТНО компетентни съвети и съдействие при получаването на изгодни кредити за закупуване на жилище! Виж всички обяви на агенцията в imotinastev.bazar.bg или тук.

Обява: 1r173806566227388

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Макак

80 000 лв.

(100 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Изпрати E-mail на продавача

**ЗАПАЗИ
ОБЯВАТА**



ИМОТИ

област Шумен, гр. Шумен,
ул. 'П.Волов' 1



В от 2011 г.

Виж всички имоти на
агенцията

Сержукам

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № от 14 декември 2009 год.

КРАС

НИКОЛОВ

роден на

год. в гр.

, община

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 2134 от 03.11.1993 год. от Агенцията за приватизация

