
ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.668.405 ПО
КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН, ОБЩИНА ГРАД ШУМЕН ,
ОБЛАСТ ШУМЕН ,УЛ. „ДЕДЕАГАЧ“ СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ШУМЕН

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Пазарна стойност: 133560 лева

Шумен ЮЛИ 2025г

ДОКЛАД

за

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност /ПС/ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.668.405 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН, ОБЩИНА ГРАД ШУМЕН , ОБЛАСТ ШУМЕН ,УЛ. „ДЕДЕАГАЧ“ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ШУМЕН трайно предназначение на територията – урбанизирана за средноетажно жилищно застрояване

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 за оценка на недвижими имоти № 100100321/14.12.2009г. и сертификат за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ 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. Оценка 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:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.668.405 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН, ОБЩИНА ГРАД ШУМЕН , ОБЛАСТ ШУМЕН ,УЛ. „ДЕДЕАГАЧ“ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

- АЧС 75 том 12 рег. 3998 дело 2446 от 29.06.2023г. -
Скица N 15-814844 ОТ 13.03.2023Г.
- Възлагателно писмо от Община Шумен
- Сайтове на агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии, www.imoti.net 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.);
- 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: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.668.405 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН, ОБЩИНА ГРАД ШУМЕН , ОБЛАСТ ШУМЕН ,УЛ. „ДЕДЕАГАЧ“ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ШУМЕН**

Съгласно документа за собственост към имота се припадат:

- ПИ N 83510.668.405 - с площ 360 м2

Оценителят няма информация за вещни тежести върху имота.

1.2. Местоположение

Оценяваният имот се намира в град Шумен квартал „Тракия“ на ул.„Дедеагач“ .

Граници на имота :

ПИ 83510.668.404

ПИ 83510.668.85

ПИ 83510.668.162

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.

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***

2. 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.

Поземлен имот 260 м2. – 76277 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение $\times 1.2$ – 91532 лв.

Поземлен имот 488 м2. – 143167 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение $\times 1.3$ - 186117 лв.

Поземлен имот 1600 м2. -469399 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение $\times 1.3$ -610218 лв.

Изведена средна цена – 371 лв./м2.

Стойност на имота по сравнителния метод :

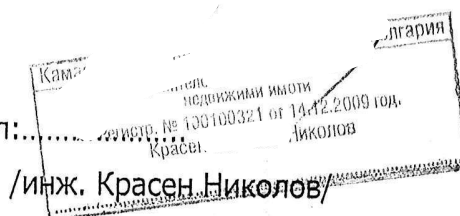
360 м2. $\times$ 371 лв./м2. =133560 лв.

Словом: Сто тридесет и три хиляди петстотин и шестдесет лева.

ЮЛИ 2025г.

Град Шумен

независим оценител:.....



/инж. Красен Николов/

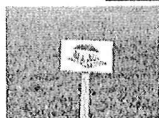


НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



1 / 1

Увеличи



Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Тракия [Виж карта](#)

39 000 EUR (150 EUR/m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 13:18 на 13 юни, 2025 год.
Обявата е посетена **1935** пъти.



Площ: 260 m² | Регулация: ДА | Ток: ДА | Вода: НЕ

[Напиши Бележка](#)

[Дай оценка](#)

[Съобщи за нередност](#)

Описание на имота:

Парцела е правоъгълен с размери широк 8м. и дължина 32м., подходящ за автосервиз, автомивка.склад, офис-магазин или друг вид бизнес.

Виж всички обяви на агенцията

[ag.bg](#) или [тук](#).

Обява: 1r162756511139487

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Тракия

39 000 EUR

(150 EUR/m²)

Не се начислява ДДС

[Изпрати E-mail на продавача](#)

**ЗАПАЗИ
ОБЯВАТА**



ИМОТИ

област Шумен, гр. Шумен,
ул



В imot.bg от 2011 г.

[Виж всички имоти на
агенцията](#)

За контакти:



Този имот се предлага са ☐ частни лица



Агенция: ИМОТИ НАСТЕВ

[http://](#)

Още офери: [продава](#) | [дава под наем](#) | [купува](#) | [наема](#)

Адрес: област Шумен, гр. Шумен
Тел.:

Вашето съобщение (до 1000 символа):

Вашето име:

Вашия мобилен телефон:

Вашия E-mail:

Изпрати E-mail

Съгласявам се с [общите условия](#) и [политики за защита на личните данни](#) ☐

Местоположение: град Шумен, Тракия

Допълнителни данни за имотите в района и сравнение с други райони:

Търсене в [АРХИВ 2013 - 2025 г.](#)

☒ Цена на имота

☐ Цена на кв.м.

☐ Наем на имота

☐ Цена/Год.наем

☐ Брой оферти

☐ Брой търсения

☐ Разглеждания

☐ 1 месец

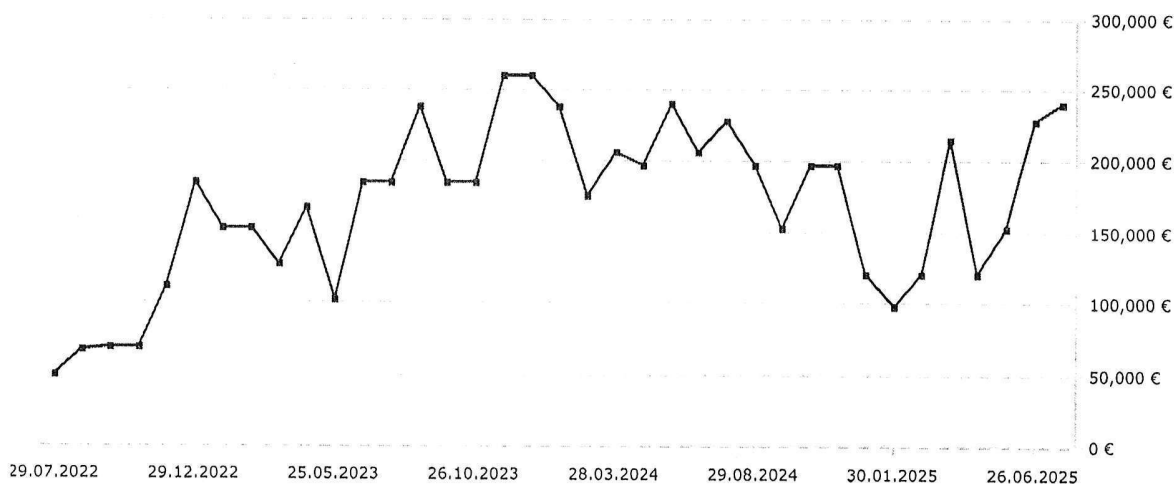
☐ 1 година

☒ 3 години

☐ 21 години
и 7 месеца

■ ПАРЦЕЛ, град Шумен, Тракия

[Добави/редактирай
вид имот и район](#)



*Средните цени са определени чрез медиана стойност.

Виж още [имоти от Шумен](#) или [още Парцели в Шумен](#)

Още обяви в



Продава ПАРЦЕЛ
1 124 400 EUR (7496 кв.м)
град Шумен Тракия



Продава ПАРЦЕЛ
300 000 лв. (4200 кв.м)
град Шумен Тракия



Продава ПАРЦЕЛ
536 490 EUR (5961 кв.м)
град Шумен Тракия



Продава ПАРЦЕЛ
55 000 лв. (1320 кв.м)
град Шумен Тракия

Още обяви в [imot.bg](#) от **ИМОТИ**

Виж всички



Вход | Нова Регистрация

Редакция на обява

ДОБАВИ ОБЯВА



Сайт за имоти №1

Начало Публикуване Търсене Нови сгради Агенции Новини Кредити + Още... Моят имот

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

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



1 / 1

Увеличи



Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Тракия

Виж карта

73 200 EUR (150 EUR/m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 9:33 на 3 юли, 2025 год.
Обявата е посетена **454** пъти.



Площ: 488 m² | Регулация: ДА

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

Описание на имота:

ИМОТИ предлага за продажба индустриален парцел в квартал Тракия.

Парцелът е равен, с лесен достъп до околоръстен път.

За повече информация, моля заповядайте в нашият офис на площад Кристал, ул. 'П.Волов' 1, Телефон -

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: 1r171629643198604

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Тракия

73 200 EUR

(150 EUR/m²)

Не се начислява ДДС

Изпрати E-mail на продавача

ЗАПАЗИ
ОБЯВАТА



ИМОТИ

агт Шумен, гр. Шумен

ул



В imot.bg от 2011 г.

Виж всички имоти на
агенцията

За контакти:





Агенция: ИМОТИ

<http://>

Още оферти: [продава](#) | [дава под наем](#) | [купува](#) | [наема](#)

Адрес: област Шумен, гр. Шумен
Тел.:

Изпрати запитване:

Вашето съобщение (до 1000 символа):

Вашето име:

Вашия мобилен телефон:

Вашия E-mail:

Изпрати E-mail

Съгласявам се с [общите условия](#) и [политики за защита на личните данни](#) ☐

Местоположение: **град Шумен, Тракия**

Допълнителни данни за имотите в района и сравнение с други райони:

Търсене в **АРХИВ 2013 - 2025 г.**

☒ Цена на имота

☐ Цена на кв.м.

☐ Наем на имота

☐ Цена/Год.наем

☐ Брой оферти

☐ Брой търсения

☐ Разглеждания

☐ 1 месец

☐ 1 година

☒ 3 години

☐ 21 години
и 7 месеца

■ ПАРЦЕЛ, град Шумен, Тракия

[Добави/редактирай
вид имот и район](#)



*Средните цени са определени чрез **медиана стойност**.

Виж още [имоти от Шумен](#) или [още Парцели в Шумен](#)

Още обяви г



Продава ПАРЦЕЛ

1 124 400 EUR (7496 кв.м)
град Шумен Тракия



Продава ПАРЦЕЛ

300 000 лв. (4200 кв.м)
град Шумен Тракия



Продава ПАРЦЕЛ

536 490 EUR (5961 кв.м)
град Шумен Тракия



Продава ПАРЦЕЛ

55 000 лв. (1320 кв.м)
град Шумен Тракия

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



1 / 4

Увеличи



Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Тракия

Виж карта

240 000 EUR (150 EUR/m²) ↑↓

Цената е с включено ДДС

Коригирана в 12:31 на 11 юни, 2025 год.
Обявата е посетена **541** пъти.



Площ:

1600 m²

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

Описание на имота:

Агенция Имоти г предлага за продажба равен парцел в кв. Тракия с площ от 1600 кв.м. Имотът е предвиден за ниско строителство до 10 метра и е подходящ за жилищно и промишлено строителство, изграждане на търговски обекти и др. За повече информация посетете офиса ни на адрес: гр. Шумен, ул. Цар Иван Александър 50. Телефон:

Чрез Кредит Център можете да получите безплатна консултация за ипотечни и потребителски кредити, както и за рефинансиране. Като клиенти на Кредит Център ще получите преференциални условия от водещите банки у нас. Кредит Център ще ви помогне да изберете най-подходящата за вас банка, която ще ви отпусне кредит изгодно, бързо и лесно. Кредит Център ще ви съдейства през целия процес до усвояване на кредита.

Виж всички обяви на агенцията в

[ar.bg](#) или [тук](#).

Обява: 1r172734887827172

Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Тракия

240 000 EUR

(150 EUR/m²)

Цената е с включено ДДС

[Изпрати E-mail на продавача](#)

**ЗАПАЗИ
ОБЯВАТА**



ИМОТИ

област София, гр. София,
бул. Александър
Стамболийски 129

В imot.bg от 2024 г.

[Виж всички имоти на агенцията](#)

За контакти:



Брокер

Офис: ШУМЕН

Телефон: /

Още oferty от брокера: [продава](#) | [дава под наем](#) | [купува](#) | [наема](#)

Изпрати запитване:

Вашето съобщение (до 1000 символа):

Вашето име:

Вашия мобилен телефон:

Вашия E-mail:

Изпрати E-mail

Съгласявам се с [общите условия](#) и [политики за защита на личните данни](#) ☐

Имоти Plus+

Агенция: ИМОТИ ПЛЮС

<http://imotiplus.imot.bg>

Още oferty: [продава](#) | [дава под наем](#) | [купува](#) | [наема](#)

Адрес: област София, гр. София, бул. Александър Стамболийски 129

Тел.:

<http://www.imotiplus.bg>

Местоположение: град Шумен, Тракия

Допълнителни данни за имотите в района и сравнение с други райони:

Търсене в АРХИВ 2013 - 2025 г.

☒ Цена на имота

☐ Цена на кв.м.

☐ Наем на имота

☐ Цена/Год.наем

☐ Брой oferty

☐ Брой търсения

☐ Разглеждания

☐ 1 месец

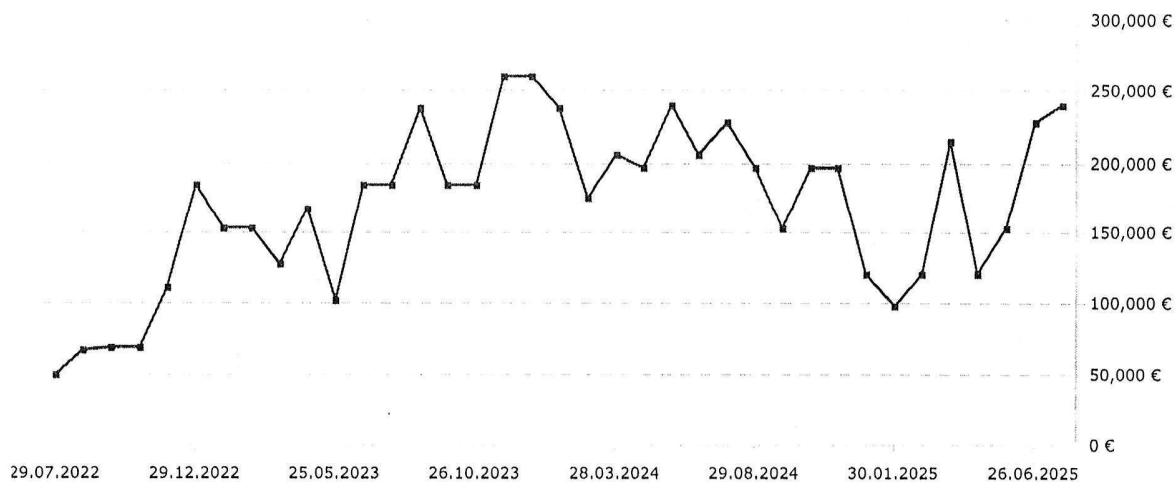
☐ 1 година

☒ 3 години

☐ 21 години
и 7 месеца

■ ПАРЦЕЛ, град Шумен, Тракия

Добави/редактирай
вид имот и район



*Средните цени са определени чрез медиана стойност.

Виж още [имоти от Шумен](#) или [още Парцели в Шумен](#)

Още обяви в imot.bg





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. №

от 14 декември 2009 год.

КРАСЕН

НИКОЛОВ

роден на

год. в гр

, община

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 2 4 от 03.11.1993 год. от Агенцията за приватизация

