

---

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА  
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.672.13 ПО  
КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН, ОБЩИНА ШУМЕН, ОБЛАСТ  
ШУМЕН, БУЛ. „ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ“ N 70 СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА ШУМЕН

## ***ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ***

**Пазарна стойност: 180810 лева**

Шумен ЮЛИ 2025г

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА:**

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР N 83510.672.13 ПО  
КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН, ОБЩИНА ГРАД ШУМЕН ,  
ОБЛАСТ ШУМЕН ,БУЛ. „ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ“ N 70 СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА ШУМЕН**

**за**

**Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност  
/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. \_\_\_\_\_, иколов  
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. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената ни информация към същата дата.

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 83510.672.13 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН, ОБЩИНА ГРАД ШУМЕН , ОБЛАСТ ШУМЕН БУЛ. „ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ“ N 70 СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ШУМЕН**

АЧС 4311 от 26.11.2014г. -

Скица N 15-814843 от 21.05.2025 г.

- Възлагателно писмо от Община Шумен
- Сайтове на агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии, [www.imoti.net](http://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 83510.672.13 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД ШУМЕН, ОБЩИНА ГРАД ШУМЕН , ОБЛАСТ ШУМЕН ,БУЛ. „ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ“ N 70**  
**СОБСТВЕНОСТ НА**  
**ОБЩИНА ШУМЕН**

Съгласно документа за собственост към имота се припадат:

- ПИ N 83510.672.13 - с площ 294 м2

Оценителят няма информация за вещни тежести върху имота.

### ***1.2. Местоположение***

Оценяваният имот се намира в град Шумен на бул." Велики Преслав"N 70 .

Граници на имота :

ПИ 83510.672.2

ПИ 83510.672.1

ПИ 83510.672.11

ПИ 83510.673.128

ПИ 83510.672.12

## **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 310 м2. –181892 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение х 1.1 –200081 лв.

Поземлен имот 300 м2. –200000 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение х 1 - 200000 лв.

Поземлен имот 165 м2. - 80000 лв.

Корегирана стойност за статут и местоположение й 1.1- 88000 лв.

Изведена средна цена – 615 лв./м2.

Стойност на имота по сравнителния метод :

**294 м2. X 615 лв./м2. =180810 лв.**

**Словом: Сто и осемдесет хиляди осемстотин и десет лева.**

ЮЛИ 2025г.

Град Шумен

независим оценител:...

Регистр. № 100  
Красен Николов Николов  
/инж. Красен Николов/



НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



1 / 1

Увеличи



## Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Център, пл. Оборище

Виж карта

**93 000 EUR** ( 300 EUR/m<sup>2</sup>)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 15:12 на 19 юни, 2025 год.  
Обявата е посетена **278** пъти.



Площ: **310 m<sup>2</sup>** | Регулация: **ДА**

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

### Описание на имота:

Агенция за имоти 'ДОМ' предлага за продажба ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ НА ТИХО МЯСТО в централната градска част, много подходящ както за еднофамилна масивна или сглобяема къща, така и за малка многофамилна жилищна сграда. Парцелът е с южно изложение и се намира в спокоен и много предпочитан жилищен квартал. Същевременно, в непосредствена близост се намират множество магазини, детска градина, училище, автобусни спирки и др.  
ПЪЛНО СЪДЕЙСТВИЕ И НАЙ-ДОБРИ УСЛОВИЯ ЗА КРЕДИТ!  
За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444.

Виж всички обяви на агенцията в [dom.bazar.bg](http://dom.bazar.bg) или [тук](http://тук).

### Особености:

- За жил.строителство

Обява: 1r174169870275581

## Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Център

пл. Оборище

**93 000 EUR**

( 300 EUR/m<sup>2</sup>)

Не се начислява ДДС

Изпрати E-mail на продавача

**ЗАПАЗИ  
ОБЯВАТА**



### ДОМ

област Шумен, гр. Шумен, ул.'Д. Войников'17, офис 3



В imot.bg от 2008 г.

Виж всички имоти на агенцията



## За контакти:

Този имот се предлага само



Брокер: I

Телефон: ( 144

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](#) ☐



Агенция: ДОМ

<http://dom.imot.bg>

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

Адрес: 'Д. Войников'17, офис 3

Тел.:

<http://www.domimot.bg>

Местоположение: град Шумен, Център, пл. Оборище

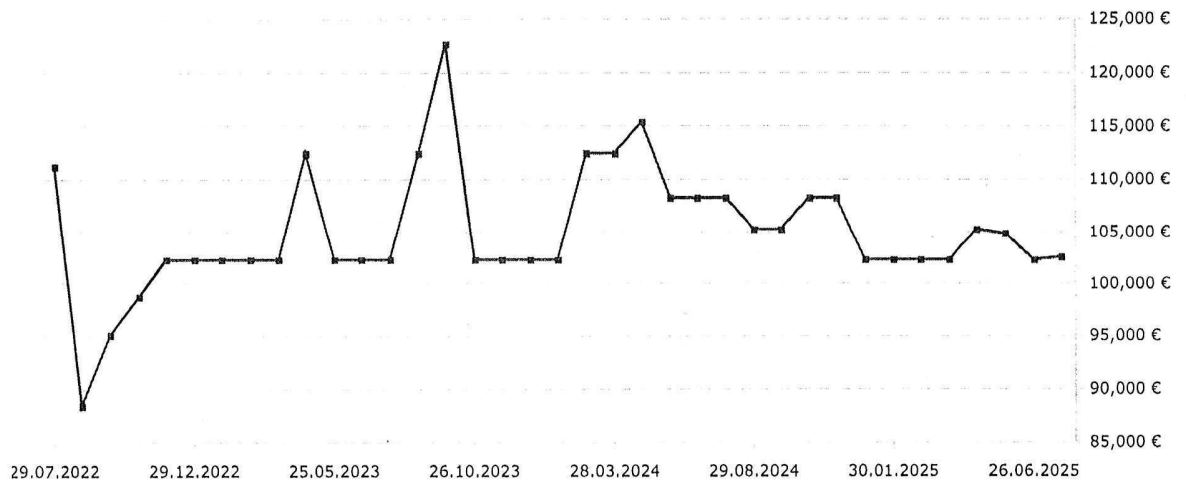
## Допълнителни данни за имотите в района и сравнение с други райони:

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, Център

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](http://imot.bg)





[НОВО ТЪРСЕНЕ](#) | [КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО](#) | [РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО](#)



1 / 1

Увеличи



## Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Център

Виж карта

**200 000 лв.** ( 667 лв./m<sup>2</sup>)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 15:13 на 19 юни, 2025 год.  
Обявата е посетена **630** пъти.



Площ: **300 m<sup>2</sup>** | Регулация: **ДА**

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

### Описание на имота:

Агенция за имоти 'ДОМ' предлага за продажба Равен УПИ в непосредствена близост до идеалния център на града. Парцелът е на асфалтов път, с ток, вода и газ до него.

Подходящ е както за еднофамилна къща, така и за стопански цели.

**ПЪЛНО СЪДЕЙСТВИЕ И НАЙ-ДОБРИ УСЛОВИЯ ЗА КРЕДИТ!**

За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел.

Виж всички обяви на агенцията в [dom.bazar.bg](#) или [тук](#).

### Особености:

- За жил.строителство

Обява: 1r166497343027971

## Продава ПАРЦЕЛ

град Шумен, Център

**200 000 лв.**

( 667 лв./m<sup>2</sup>)

Не се начислява ДДС

[Изпрати E-mail на продавача](#)

**ЗАПАЗИ  
ОБЯВАТА**



### ДОМ

област Шумен, гр. Шумен, ул.'Д.  
Войников'17, офис 3



В imot.bg от 2008 г.

Виж всички имоти на агенцията





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](#) ☐



Агенция: **ДОМ**

<http://dom.imot.bg>

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

Адрес: [Бул. Шумен 58](#) | Д. Войников 17, офис 3

Тел.:

<http://www.domimoti.com>

Местоположение: **град Шумен, Център**

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

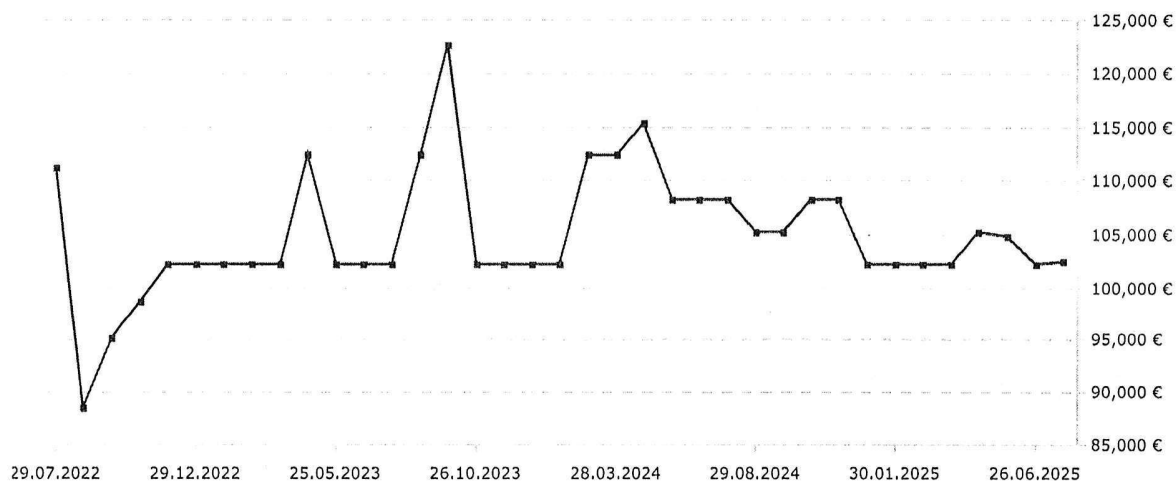
Търсене в **АРХИВ 2013 - 2025 г.**

- ☒ 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, Център

[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](#)





**НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО**



1 / 1

Увеличи



**Продава ПАРЦЕЛ**

град Шумен, Център

Виж карта

**80 000 лв.** ( 485 лв./m<sup>2</sup> )

Коригирана в 9:33 на 3 юли, 2025 год.  
Обявата е посетена **1713** пъти.



Площ: **165 m<sup>2</sup>**  
Регулация: **ДА**

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

ИМОТИ 'НАСТЕВ' предлага за продажба равен квадратен парцел в центъра на град Шумен. Парцелът е подходящ за строеж на офис, лекарски кабинет, магазин, жилище и много други.

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

Виж всички обяви на агенцията в [imotinastev.bazar.bg](http://imotinastev.bazar.bg) или [тук](#).

**Особенисти:**

- За жил.строителство

Обява: 1r164976199206117

**Продава ПАРЦЕЛ**

град Шумен, Център

**80 000 лв.**

( 485 лв./m<sup>2</sup> )

Изпрати E-mail на продавача

**ЗАПАЗИ  
ОБЯВАТА**



**ИМОТИ НАСТЕВ**

област Шумен, гр. Шумен,  
ул. Панайот Волов 1



В imot.bg от 2011 г.  
Виж всички имоти на  
агенцията

## За контакти:

Този имот се предлага само на частни лица



Агенция: **ИМОТИ НАСТЕВ**

<http://imotinastev.imot.bg>

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

Адрес: област Шумен, гр. Шумен, ул. Панайот Волов 1  
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, Център**

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

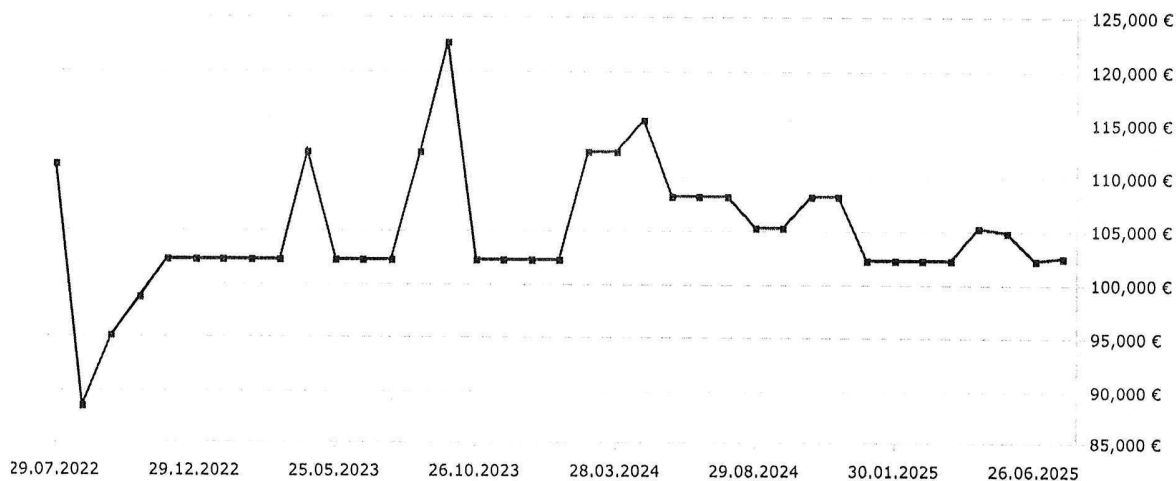
[Търсене в АРХИВ 2013 - 2025 г.](#)

- ☒ Цена на имота
- ☐ Цена на кв.м.
- ☐ Наем на имота
- ☐ Цена/Год.наем
- ☐ Брой офери
- ☐ Брой търсения
- ☐ Разглеждания

- ☐ 1 месец
- ☐ 1 година
- ☒ 3 години
- ☐ 21 години
- ☐ и 7 месеца

☒ ПАРЦЕЛ, град Шумен, Център

[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



Продава ПАРЦЕЛ



Продава ПАРЦЕЛ



Продава ПАРЦЕЛ



Продава ПАРЦЕЛ



**КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 100100321 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 № 2134 от 03.11.1993 год. от Агенцията за приватизация

