ОЦЕНКА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗАСТРОЕН ТЕРЕН

ОБЕКТ: **УПИ X-147, в кв. 14, с. Шуменци, община Тутракан, област Силистра**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **Област Силистра, Община Тутракан, с. Шуменци, ул. "Васил Коларов" № 1, УПИ X-147, в кв. 14**

СОБСТВЕНИК:	„ОБЩИНА ТУТРАКАН”, представлявана от кмета д-р Димитър Венков Стефанов
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	„ОБЩИНА ТУТРАКАН”, представлявана от кмета д-р Димитър Венков Стефанов
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	Румен Иванов Иванов
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:	Идентифициране на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:	Оценката е изготвена за нуждите на Възложителя
ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	Октомври 2026г.

Заличени данни съгл. чл. 1 от ЗЗЛД, Чл.4, ал. 1 и чл. 5 от

Октомври 2026г.

гр. Русе

ОЦЕНИТЕЛ:

/Румен Иванов/

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

III. ОЦЕНКА

1. Използвани подходи и методи за оценка

1. Становище за стойността

2. Заключение за определяне на пазарната стойност по метода/методите

3. Допускания и ограничаващи условия

4. Определяне на пазарна стойност

5. Заключение за определяне на пазарната стойност по метода/методите

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО:

1. Предмет на заданието за оценка:

Да се даде обективна и безпристрастна преценка относно пазарна стойност на оценяваните активи в съответствие с изискванията на :

1	БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО) 2018, приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България посредством - ПАЗАРЕН МЕТОД/ МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СПАВНЕНИЕ /: включва анализ на стойността на оценявания актив, основан на сравнение с реализирани цени при неотдавнашни продажби и офертни предложения на активи със сходни характеристики коригирани с подходящи коефициенти

1. Обект на оценка:

УПИ Х-147, в кв. 14, с. Шуменци, община Тутракан, област Силистра

2. Местонахождение на обекта:

Област Силистра, Община Тутракан, с. Шуменци, ул. "Васил Коларов" № 1, УПИ Х-147, в кв. 14

3. Собственик:

„ОБЩИНА ТУТРАКАН”, представлявана от кмета д-р Димитър Венков Стефанов

4. Възложител:

„ОБЩИНА ТУТРАКАН”, представлявана от кмета д-р Димитър Венков Стефанов

5. Изпълнител:

РУМЕН ИВАНОВ ИВАНОВ, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност №100100198/14.12.2009 г. за оценка на Недвижими имоти и Сертификат № 500100089/14.12.2009 г. за оценка на Търговски предприятия и вземания, издадени от К.Н.О.Б. (Камара на независимите оценители в България) притежаващ REV-BG/CIAB/2024/12.

6. Цел на оценката:

Определяне на пазарна стойност на недвижимия имот с цел покупко-продажба.

7. Дата на доклада: Октомври 2026г.

8. Ефективна дата на оценката: Октомври 2026г.

9. Източници на информация

Оценителят извърши процедура по събиране на информация и документи касаещи оценката и правната рамка на активите. За целите на оценката са използвани следните източници на информация:

1 Акт № 481 за частна общинска собственост /съставен 12.05.2009г/

2 Скица на УПИ Х-147 в кв. 14

3 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1, от ДОПК от 07.07.2026 г.

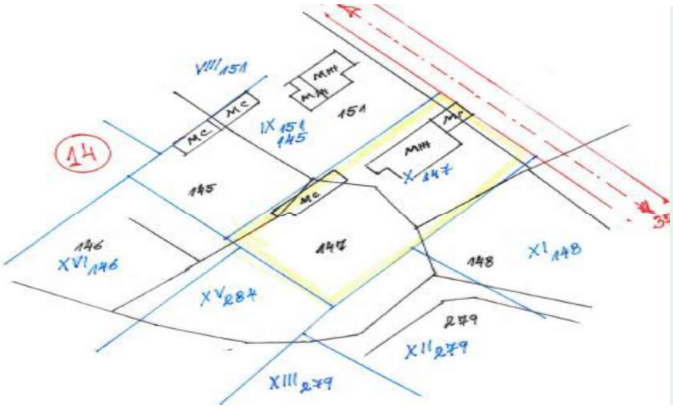
Информация относно сделки/оферти по покупко-продажби на аналогични имоти;
Публикувани анализи за характера и състоянието на пазара на недвижими имоти;
Специализирани сайтове за продажба на идентични активи.

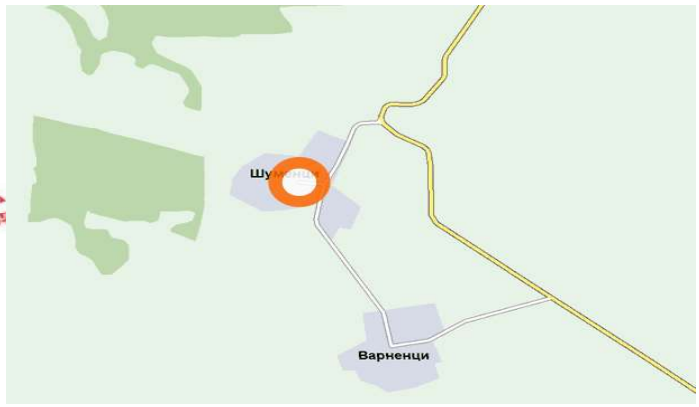
II. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

1. Идентификация на обекта на оценката:

Съгласно предоставен Акт № 481 за частна общинска собственост /съставен 12.05.2009г./, обект на оценка е Застроен Урегулиран Поземлен имот, площ 1248 кв.м., находящ се в Област Силистра, Община Тутракан, с. Шуменци- кв. 14, УПИ X, ул. "Васил Коларов" № 1, по плана на с. Шуменци, одобрен със Заповед № 3705 и 3706/13.08.1950г.

2. Местоположение:





Шȕменци е село в Североизточна България, община Тутракан, област Силистра. Село Шуменци се намира на около 56 km запад-югозападно от областния център град Силистра, 9 km южно от общинския център град Тутракан и 49 km северно от град Разград. Разположено е в източната част на Дунавската хълмиста равнина, в Южна Добруджа. Надморската височина в центъра на селото е около 118 m.

Ниво на поддържане – добра. Привлекателност – добра. Транспортна достъпност – добра. Тенденциите в пазарните цени на имотите – средно ниво. Тенденция за развитие на района – добра. Пазарно търсене – средно, предлагане – средно.

3. Райониране и инженерна инфраструктура:

Местоположение:	Шуменци	Водоснабдяване и канализация	☑
Населено място:	село		
Функционален тип:	шести	Електрозахранване	☑
Зона:	n.a	Топлофикация	☐
Разстояние до центъра		Телефонизация мобилни мрежи	☑
Гъстота на застрояване в района	малка	Районно осветление	☑
Поддържане:	добро	Асфалтова улична настилка	☑
Привлекателност:	добра	Паркинг	☐

4. Технико-икономически характеристики:

4.1. Параметри на парцела:

№	Оценяван обект	площ по Акт за ЧОС, кв.м	площ по Скица, кв. м	приета площ в кв. м. за нуждите на оценката
1	УПИ X-147, в кв. 14, с. Шуменци, община Тутракан, област Силистра	1 248,00	1 248,00	1 248,00
Описание: Поземленият имот, който е обект на оценка, е с правилна форма.				

4.2. Сгради: има сгради върху терена, но не са обект на оценка

4.3. Инфраструктура: налична

III. ОЦЕНКА

1. Използвани подходи и методи за оценка

1.1. Сравнителен подход

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка. При липса на надеждна информация за оценяваните активи, използването на този метод е базирано на оферти, достъпни публично.

Сравнимите имоти са търсени в обяви за продажби на имоти и актуални оферти от агенции за недвижими имоти. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

1.1.1. Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.

1.1.2 База/норма на стойността

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.

3. Допускания и ограничаващи условия:

Не се поема отговорност за въпроси от правен характер.
Доколкото знаем, всички данни изложени в настоящия доклад са верни и точни. Въпреки че са събрани от надеждни източници, не се дава гаранция, нито се поема отговорност за точността на всички данни, становища или преценки, идентифицирани като представени от други,
които са били използвани при формулирането на настоящия анализ.
Данните за площите в настоящата оценка бяха предоставени от клиента и не бяха проверявани от съветник по правните въпроси.
Стойността или стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявената цел/и.
Датата на стойността, към която са приложими заключенията и становищата, е посочена в настоящия доклад. Представеното в него становище за стойността се основава на положението на националната
икономика и покупателната сила на различните валути към тази дата.
Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.

Не са предмет на този доклад правата на собственост върху сградния фонд и изпълнените трайни подобрения върху имота, както и наличната инфраструктура и др.
Представените заключения са приложими за конкретната цел, отразена в доклада, като отчита специфичните пазарни условия.
Съгласно чл.6 ал.3 на Закон за независимите оценители оценката на един обект представлява становище на независимия/те оценител/и относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.
Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на Закона за независимите оценители, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от вещите лица по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценяваните обекти в тяхната цялостна или частична съставното.
Анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика.
Срокът на валидност на настоящата оценка е 12 месеца от датата на изготвянето ѝ.
Валутен курс: 1 EUR=1.95583 лева

4. Определяне на пазарна стойност

Стойността на имота се определя на база посочените по горе методи и подходи.

5. Заключение за определяне на пазарната стойност по метода/методите

Таблици с подробни изчисления са обекта на оценка са посочени в приложение към настоящия доклад.

ПРИЛОЖЕНИЯ
Декларация
Таблици с изчисленията

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИ СЪГЛАСНО ЧЛ.21 от ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

Оценителят декларира с подписа си, че:
Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.
Аз лично, така и свързаните с мен лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямаме никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект.
Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Заличени данни съгл. чл. 1 от ЗЗЛД, Чл.4, ал. 1 и чл. 5

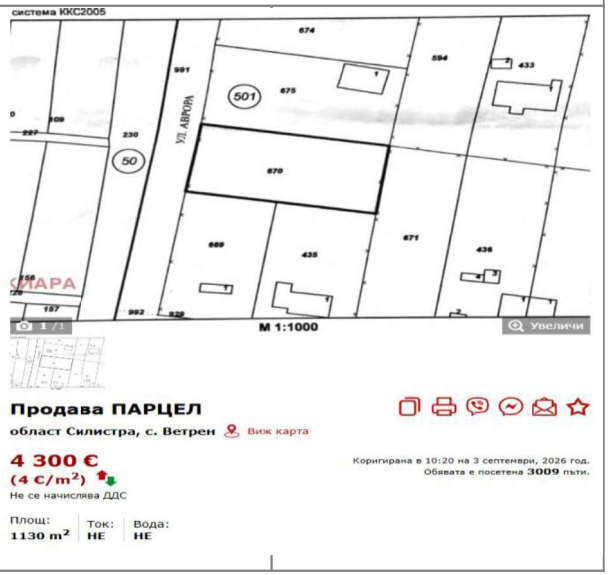
Октомври 2026г.
гр. Русе

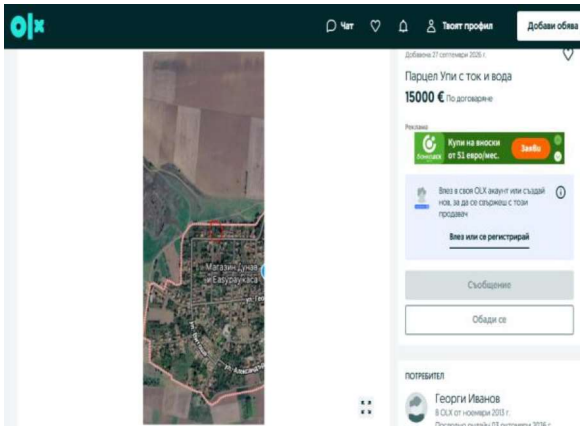
Оценител:
/Румен Иванов/

Дата на доклад: Октомври 2026г.

Пазарен подход (Метод на пазарните сравнения/сравнителен метод)

ПАРЦЕЛ

№	Аналог	дата	Размер (кв.м)	Стойност аналог, евро	Стойност, €/кв.м	Корекция Офертна Стойност	Корекция за Местоположение	Корекция за Размер	Обща корекция за несъответствие - застроеност	Коригира на стойност на €/кв.м	Данни от използваните оферти - скрийншот
1	Парцел	3.9.2026	1 130	4 300,00	€ 3,81	0,90	1,05	1,00	1,00	€ 3,60	
	Източник - интернет сайт, агенция за недв. имоти	https://www.imot.bg/obiava-1r172942266622165-prodava-partsel-oblast-silistra-s-vetren									
	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: 4 300 € Местоположение: област Силистра, район: с. Ветрен, Данни: Площ: 1130 кв.м, Година на строителство: Допълнителна информация: Агенция за недвижими имоти КИАРА, предлага на Вашето внимание продажба на УПИ/ парцел/ в с. Ветрен, общ. Силистра, с площ от 1130 кв.м. с предназначение- Урбанизирана територия, с ниско застрояване до 10 м. Парцела предлага възможност за различни строителни и инвестиционни проекти и с локацията си на ул. Аврора осигурява необходимите инфраструктурни връзки. Агенцията предлага индивидуално и безплатно правно обслужване във връзка с покупката или продажбата на вашия недвожим имот, както и пълно съдействие при избора на финансова институция, която да кредитира Вашият бъдещ имот. Ангажираме се да подготвим всички документи, необходими за покупко-продажбата и при кандидатстване за банков кредит. За повече информация се свържете с нас на телефон 0877 830 023. Очакваме Ви! Продавач: Тел.:0877830023, http://:kiara2021.imot.bg публикувана в 10:20 часа на 3 Септември, 2026 год.										

2	Парцел	30.12.2025	1 680	8 000,00	€ 4,76	0,90	1,00	1,00	1,00	€ 4,29	
	Източник - интернет сайт, агенция за недв. имоти	https://www.imot.bg/obiava-1r168655499780584-prodava-partsel-oblast-silistra-s-pozharevo									
	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: 8 000 € Местоположение: област Силистра, район: с. Пожарево, Данни: Площ: 1680 кв.м, , Година на строителство: Продавач: Тел.:0898444102, http://:russe.imot.bg публикувана в 12:07 часа на 30 Декември, 2025 год.										
3	Парцел	27.9.2026	1 250	15 000,00	€ 12,00	0,90	1,00	1,00	0,80	€ 8,64	
	Източник - интернет сайт, агенция за недв. имоти	https://www.olx.bg/d/ad/partsel-upi-s-tok-i-voda-CID368-IDa4YYS.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0									
	Добавена 27 септември 2026 г. Парцел Упи с ток и вода; 15000 €; Цена на кв.м: 12; Квадратура: 1250 кв.м; Регулация: В регулация; Вода: С вода; Ток: С ток; Описание; Парцела е в Шуменци, има партиди за ток и вода. Има одобрена виза за строеж на гараж 84 кв м.продажба с фактура										

КОМЕНТАР - ПАЗАРНА ИНФОРМАЦИЯ

Средно претеглена пазарна стойност в €/кв.м	**5,51**
Средно претеглена пазарна стойност в €/кв.м	**5,51**
Площ на земята	**1 248,00**
Пазарна стойност на земята по метода	**6 876,48 €**

Към момента, по информация на агенции за недвижими имоти, пазарът на терени от подобен тип е слаб или липсващ. Наблюдава се и запазване в продажните цени на годишна база, като се запазва тенденцията за задържане на цените в краткосрочен план. Очакванията са за задържане на ценовото равнище на имотите с добра локация и отлична инфраструктура на района. Не се забелязва засилен ръст в строителството на нови сгради.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Обект на оценка	Приета площ кв. м	СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД /МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ /	
		Стойност на обекта	Стойност на кв.м
УПИ X-147, в кв. 14, с. Шуменци, община Тутракан, област Силистра	1 248,00	**6 876,48 €**	5,51 €

Изведените по-горе стойности не третират ДДС.

Заличени данни съгл. чл. 1 от ЗЗЛД, Чл.4, ал. 1 и чл. 5 от Регламент (ЕС) 2016/679 на

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100198 от 14 декември 2009 год.

РУМЕН ИВАНОВ ИВАНОВ

роден на 16 ноември 1977 год. в гр. Тутракан, община Тутракан

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10809 от 08.09.2006 год. от Агенцията за приватизация

Заличени данни съгл. чл. 1 от ЗЗЛД, Чл.4, ал. 1 и чл. 5 от Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

TEGOVA

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

C I A B

CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
CHAMBER OF INDEPENDENT APPRAISERS IN BULGARIA (CIAB)

certify that the person named below, having met all the requirements, is admitted to use the title of Recognised European Valuer and the designatory letters REV

Rumen Ivanov REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-BG/CIAB/2024/72
Issued on: 3/12/2019
Valid until: 30/11/2023

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Заличени данни съгл. чл. 1 от ЗЗЛД, Чл.4,

Paulo Barros Trincade
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Заличени данни съгл. чл. 1 от ЗЗЛД, Чл.4, ал. 1 и чл. 5 от

Georgi Georgiev
Chairman of the Management Board
CIAB

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ Д 43-001231/17.11.2025 год.

за участие на

Румен Иванов Иванов

в дискусия на тема:

"ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКИ ЗА НУЖДИТЕ НА ОБЩИНИТЕ"

Модератори: Маг. икон. Людмил Велинов

проведена на 17 ноември 2025 г.

общо 5 квалификационни часа (по 45 минути) надграждащо обучение за НИ, МС и REV

Георги Георгиев
Председател на УС на КНОБ