

ОБЕКТ:Имот в гр.Шумен

ЦЕЛ:Определяне на пазарна стойност за наемни взаимоотношения за обект с идентификатор № 83510.661.322.39

ОЦЕНКА

На

Активи, които следва да бъдат предоставени за ползване наемател

ИЗГОТВЕНА от: Симеон Стефанов Бънков -

Диплома л.у-нр [CONFIDENTIAL] на УАСГ - София,

икономист, магистър - д

СА "Д.А.Ценов" гр. Сви [CONFIDENTIAL]

Окръжен съд гр.Шумен, ст. заповед 14777/1999г,

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ НА ЦЕЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Оценител на движимо и недвижимо имущество

Лиценз № [CONFIDENTIAL]

Сертификати на КНОБ №101 [CONFIDENTIAL] 0291/09

Живущ в гр.Шумен ул. "Момчил войвода" No2

Офис гр.Шумен ул."Съединение" №109 ет.2 офис 24

Възложена от МБАЛ Шумен АД

Директор д-р Д. Костов

гр.Шумен, към месец октомври 2026г

октомври 2026г



ОПИСАНИЕ И ДАННИ :

Обекта на настоящата оценка се намира в гр.Шумен, област Шуменска, община Шумен. По класификация имота попада в специализиран двор, за селище от първи - трети функционален тип, при съседни две улици и ЖП имоти. По класификация имота попада в „Комплекс за здравеопазване” в града състоящ се от 83сгради.

Представлява заведение за оказване на медицинска помощ на пострадали внезапно лица и планово лекувани болни граждани. Конкретния обект представлява специализирана сграда, за обслужваща дейност към комплекса с други битови услуги

Имота е описани подробно в представените данни, именно:

*Акт за държавна /общ/ собственост

*Схема от Агенция по кадастъра – Шумен

*Индентификация:

-Имота попада в ПИ с инд.№83510.661.322 обект с идент. № 83510.661.322.39.

Настоящия имот се намира в напълно застроен жилищен район, благоустроен в пряка близост до търговски и административни обекти. Изградена е техническата инфраструктура, което е видно на място. Съществува достъп на вода, ел.ток, ел. пренос на трифазна енергия и телефония. Отточните води се събират в колектор на градската канализация. Наличен е пряк достъп от тротоар, входи и портали. Обособени са нужните помещения на сутеренен етаж на помощна сграда с югоизточно изложение и обща светла площ от 272,3кв.метра и практически ползваема площ за същността на дейността 137кв.м., като към обекта не се числят – компресорно помещение 10,47кв.м, гладачно помещение с площ 16,74кв.м, стая за почивка в площ 8,58кв.м и санитарен възел с площ 4,91кв.м.

Обект с идент. № 83510.661.322.39 е с дървена и метална дограма – масивни врати и двойни прозорци. Мокрите помещения са с положени подови отводнителни сифони и непромокаеми подове. Извършен е частичен ремонт на стени и подове.

Към него е обособена сграда на МБАЛ Шумен АД за административна дейност и кардиологични прегледи – масивна конструкция на два етажа и ремонтна работилница със складова площ в съседство.

Необходимостта от настоящата оценка е продиктувана от за анализ и програмиране на бъдещи периоди за развитие на болничната помощ в специализираното заведение, картотека, прегледи, лечение и други за да може тези активи да отстоят за реализация на поставените цели - за чистота и хигиена.

Настоящата Оценка на наемни взаимоотношения да послужи на Възложителя пред Данъчни, кредитни, съдебни и управленски власти! Тя за база на стартирането на тържни процедури за отдаване под наем и целево ползване по своята същност.

МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА НАЕМНИТЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ

ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ИЗХОЖДАМЕ ОТ
СПРАВЕДЛИВАТА И СЧЕТОВОДНО ЗАПИСАНИТЕ
СТОЙНОСТИ НА АКТИВИТЕ.

Практиката изисква съобразяване със следните общо приложими методи:

Метод на вещната стойност:

Метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- * цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- * разходи за строителен надзор;
- * разходи за инвеститорски контрол;
- * други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали;

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$A_{\text{мор}} = (A/T + A^2/T^2) \times 1/2$$

* A е срока на ползване в години;

* T е нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравняеми, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

Метод на приходната стойност:

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградният фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценявания обект. Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- *разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- *риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- *административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;
- *производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.;

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативният срок на годност на отделните видове сгради. (*Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.*) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвращаемост и е съобразена с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

Метод на сравнителната стойност:

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най – голяма близост до пазарните цени. Сравнителният метод отразява най – добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценявания обект и различните оферти.

При определяне пазарната стойност на имота

Тежестен метод

При използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи по следната схема:

ИЗПОЛЗВАН МЕТОД		
вещен метод	приходен метод	сравнителен метод
0%	50%	50%

Наемните стойности са производни от горесцитираните методи, като са съобразени със следното:

- * години на придобиване
- * норма на амортизация
- * Потребност и уникалност
- * Наличност на нови сравними аналози
- * Необходимост и потребност от активите

ИЗВОД:

Изхождайки от възприетата дефиницията стойността и имайки професионалното задължение да бъде определено мястото на най-вероятната среща по ценовата ос между наемателя и наемодателя с оглед реализацията на сделката е целесъобразно на анализ да бъдат подложени известните методи за оценка и да бъде направен обоснован избор на конкретни такива, които да бъдат използвани за конкретния случай, предмет на оценяване наема на активи.

СЪЩНОСТ

След проучване, проверка и анализ на цените в специализираната търговска мрежа на гр.Шумен и региона, на база събраните по данни, към посочения в задачата период – месец януари - октомври 2026г, определям ценовите характеристики на наем на активите посочени в таблица.

За яснота и възможно индивидуализиране посочвам същите като сбор от счетоводни записвания по аналитични сметки, които са приложени в края на разработката.

Описание

Сбор от активи	площ в кв.м	достъп
Обект с идент. № 83510.661.322.39	272,30	директен
Площ за специализирана дейност	137	вътрешен

Оценка

Оценка	Базова цена за кв.м	аналог	СПС
Остатъчни площи 176кв.м	176 x 0.75€ –132€	130€	131,00€
Площ за специализирана дейност	137 x 1,226€ – 168,00€	170€	169,00.
ОБЩО без ДДС!			300,00€
Крайна стойност с ДДС	20% - 60,00€	***	360,00€

Легенда:

Аналог на наемни площи за специализирани звена в болнична зона

Счетоводна стойност при Подход на ликвидност

СПС – Средно претеглена стойност

Const – К число (алг.дроб) представляваща необходимия индивидуален индекс

Наем = $\text{СПС} \times 20\% / \text{К} - 6$ (години на експлоатация)

Наем = 3600,00€ – годишно, а месечно 300,00€ без ДДС. Цената с ДДС 360,00€.

Справедливата пазарна стойност на наема е определена, като аналогично запазена стойност на активите. Същите са подложени на шест годишен експлоатационен цикъл, при 20% норма на амортизация, като се пресметне със стойност остатъчна за наема до 6% месечно.

Забележка: Поради смесената потребност на сградите от МБАЛ е определена констатна площ за наемно отношение без ДДС.

ОСНОВНИ ИЗВОДИ:

При анализирания период установих:

Възможни са гореописаните активи да бъдат да бъдат предоставени за ползване на наемател по предложените в оценката наемни стойности, по правно обособена от Вас процедура, като стойността е на минимален предел.

Оценката е съобразена с предлагането в специализираната търговска мрежа. Използувани са комплексно методите за получаване на справедливата пазарна стойност за наема на активите!

Описаните имоти са правилно съхранявани след тяхното придобиване, същите са запазени и условно годни за ползване по предназначение.

Овехтяване е предвидено и е взето под внимание за необходимите позиции! Голяма част от имуществото представлява морално остарели вещи.

След така изложените показатели, наблюдавани и изследвани, по предоставените ми за оглед активи, можем да представим следното:

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1.Общата стойност на наем от представените за ползване активи възлиза на 3600,00€ – годишно или 300,00€ месечен наем. Това е стойност на пределния минимален възможен наем без ДДС. Месечния наем с ДДС възлиза на 360,00€, а годишния на 4320,00€.

2.Активите могат да бъдат продадени или да бъдат предоставени за ползване по предложените в оценката стойности, по правно обособена от Вас процедура.

Експерт:



CONFIDENTIAL

(Симеон Бънков)



CONFIDENTIAL

ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Оценителя декларира, че:

1. Няма лични интереси и отношение към оценяваните активи, които биха повлияли върху обективността на направената оценка.
2. Лично е извършен оглед на оценяваните активи.
3. Нито наемането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършване и е зависимо от изчислените пазарни стойности.
4. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени от оценителя и съдържащи се в доклада е получена от източници, за които се смята, че заслужават доверие, а именно икономическия бюлетин на цените на СМР, РР и СМ – издание на Мин. на регионално развитие и благоустройство, българска строителна камара и български съюз на икономистите ценовици в строителството. Експерта е в качество на Вещо лице при ШОС и ВАС.
5. Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване и същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на възложителя. Съгласно чл.13 от У-в КНОБ възложителя има право сам да определи крайната стойност, като настоящата да ползва за препоръчителна.

15.10.2026г.
ШУМЕН

Експерт.....



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL