ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Симеон Бънков

Тел.моб: 0898 715 841
0888 266 512

гр. Шумен
ул. "Момчил войвода" №2

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НАЕМ НА ПОМЕЩЕНИЯ В СГРАДИ ПО МЕТОДИКА ЗА СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА ЗА ТЪРГ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕНИ ОБЕКТИ – ПОМЕЩЕНИЯ СГРАДИ НА „МБАЛ ШУМЕН“ АД

АДРЕС

ГРАД ШУМЕН УЛ."В.АПРИЛОВ" №63

СОБСТВЕНИК

„МБАЛ ШУМЕН“ АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ДИРЕКТОР: Д-Р Д.КОСТОВ

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

CONFIDENTIAL

ДОКЛАД

ПО

Оценката

ИЗГОТВЕН от:
Симеон Стефанов Бънков

Уважаеми г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен оглед и запознаване с всички материали и видове активи. Използвал съм приложимите методи за определяне на справедлива пазарна стойност, а именно:

Методи и принципи на оценяване:

1.Методи на оценяване и характеристични групи

а)методи: приложимите в стандарта за бизнесоценяване.

б)характеристична група:

-нуждата от оценка на активи е продиктувана от необходимостта за анализ и програмиране на бъдещи периоди за развитие на фирмата, биха ли могли тези активи да отстоят за реализация на поставените цели? Настоящите активи са придобити са необходими за извършване на дейност, свързана с тази на производителя.

в)оценка на актива - комплексност и сравнимост с пазара в региона.

***цел на оценяването** : Оценката има за цел да даде наемна пазарна стойност (ПС) на оценяваният актив към месец октомври 2026г с цел бързата му приложимост и усвояване на паричните средства, чрез търг .

***Обекти на оценяване**: Наем на Помещение, собственост на „МБАЛ Шумен“АД в отделение по урология на 10-ти етаж.

***Дефиниране на основен стандарт:** Стойността в пари или друг платежен еквивалент, за която може да се осъществи реална сделка между купувач и продавач (длъжник и взискател), без нито един от двамата да е поставен под въздействие, принуда или външен натиск. Условно информирани за вида и качествените характеристики, предимства и недостатъци на актива. Активите са служили по прилагане на техните предназначения.

***Информационни източници:** За нуждите на настоящата оценка използвам, данни събрани от електронни адреси, каталози и рекламни издания.

***Оценка на активите - избор на подход:**

Изборът на методи за оценката се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазара-

предлагането в региона. Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни имоти се предлагат, продават и наемат на определени цени в частност са уникални сами по себе си.

***Изводи:** Активите могат да бъдат закупени, продадени или наети в региона, при евентуално търсене и предлагане, за ползване при нужда от тях на нормални стойности!

г)Общ вид на методите на оценяване в резюме:

-сравнителен метод - "Метод на пазарните аналози" - най-широко разпространения метод за оценка на подобен вид активи - *определяне на стойността при достатъчно сравними еквиваленти на свободния пазар.*

-метод на разходите: Основан на разходите за възстановяване или подмяна на един актив със негов изключителен аналог. Схема на метода:

A+B-O = CV, където

A е стойност на веща;

B е брутен разход за подобрения и поддръжка;

O е отчисления, овехтяване, дефекти, морално стареене и други;

CV е стойност на веща;

Не е достатъчно подходящ за имоти в здравни заведения.

*Приложение – Лиценз, Удостоверение, Сертификати!

CONFIDENTIAL

Експерт:.....

(С.Бънков)

27.10.2026г

гр.Шумен

CONFIDENTIAL

ОПИСАНИЕ И ДАННИ :

Обекта на настоящата оценка се намира в поземлен имот собственост на МБАЛ Шумен АД

Представлява :

Болничен комплекс в областен център – град Шумен с административен адрес :

Град Шумен улица „Васил Априлов“ №63.

Изградена е техническата инфраструктура, което е видно на място.

Съществува достъп на вода, ел.ток и основни комуникации.

Имота е с дървена и метална в общите части, съответстваща на изискванията дограма. Помещенията са с положени подови настилки тип замазка теракота, мозайка и други съотвестващи на изискванията на санитарния контрол.

Настоящата Оценка на наемни взаимоотношения да послужи на Възложителя пред Данъчни, кредитни, съдебни и управленски власти!

1. Описание и данни:

Относно правния статут и характеристика на обекта.

От различните документи и представената информация се установи, че активът е собственост на „Многопрофилна болница за активно лечение Шумен“ АД съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот №95, том III, рег.№13554, дело №385 от 2024г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. №2859/04.06.2024г. Под Акт №143, том 8, дело №1701/2024г.

Увод:

Обекта на настоящата оценка се намира в град Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен на ул.“Васил Априлов“ №63. Представлява Сгради и помещения в ПИ с идентификатор 83510.661.322 с функционално предназначение:

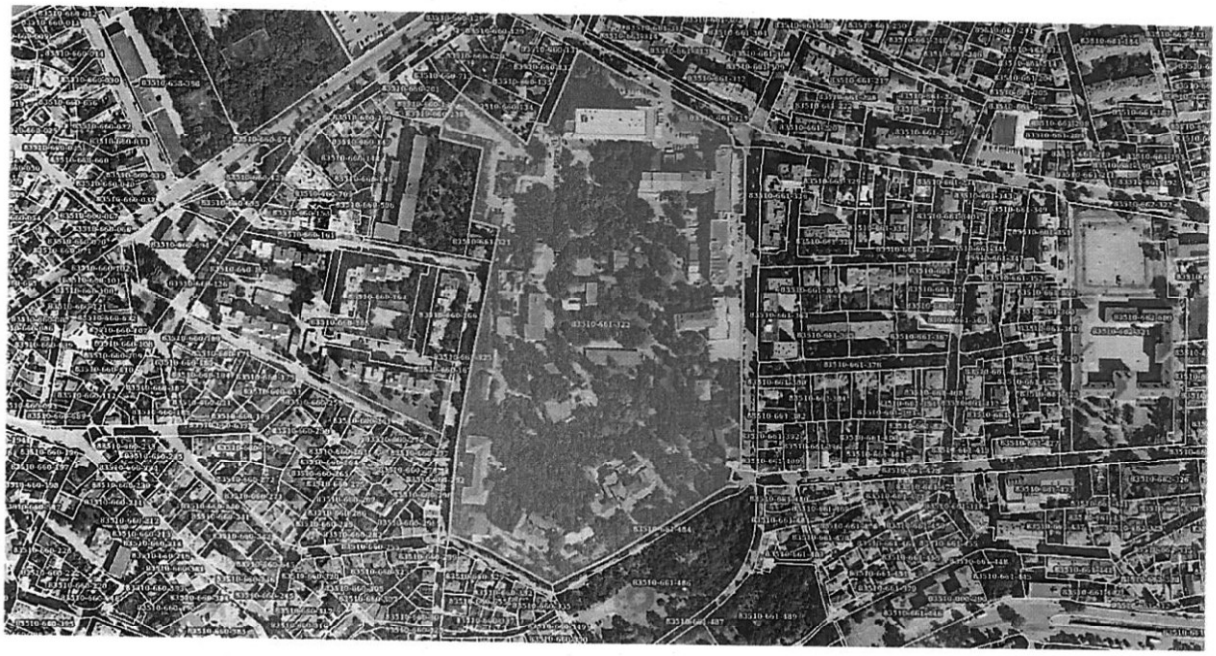
*Помещение на 10-ти етаж с площ 19,60кв.м. със санитарен възел.

Сградата е здравно заведение „хирургичен център“ в отделение по урология;

Метод на оценяване:

-сравнителен метод - “Метод на пазарните аналози” - най-широко разпространения метод за оценка на подобен вид активи - *определяне на стойността при достатъчно сравними еквиваленти на свободния пазар в района на МБАЛ -Шумен“ АД..*

Сателитна снимка на имота:



РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ

ОЦЕНКАТА

Стойност 90,00€/мес

Забележка: Свободната площ ще остане за ползване от МБАЛ Шумен АД. Стойностите са начални тръжни!

ИЗЧИСЛЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

№	Сграда	Площ	Ед.цена / месец без ДДС	Стойност /лева на месец – закръглено до 1€/ без ДДС
2	Помещение на 10-ти етаж	19,60кв.м	4,55€/кв.м	89,18€
	Пресметната стойност			89,18€

ПРИЕТА СТОЙНОСТ
90,00€/деветдесет евро/
Цена без ДДС!

CONFIDENTIAL

Експерт .....
/Симеон Бънков /

CONFIDENTIAL

ИЗВОДИ:

1.Активите могат да бъдат дадени отдадени под наем или да бъдат предоставени за ползване по предложените в оценката стойности, по правно обособена от Вас процедура.

2.Стойността е препоръчителна, съобразно изискванията на КНОБ.

3.Оценката е изготвена на база изискванията за пресметната справедлива пазарна цена за наем, съобразявайки се ППЗДС – чрез търг.

4.От личен опит и оценителска практика не очаквам интерес на тази стойност за наемане на имота. Препоръчвам стойността за предлагане на пряко договаряне да бъде увеличена или респ.намалена в интервала 25-30% с което ще се спазят изискванията на чл.41 ал.2 от ППЗДС.

ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не съм установил нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като държавна.
3. Приемам, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемам отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя. Оценителя е в качеството си на Вещо лице при ШОС.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Симеон [CONFIDENTIAL] от гр.Шумен у[CONFIDENTIAL] с ЕГН [CONFIDENTIAL] [оценител] на цели предп[ижимо

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от НПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

27.10.2026г

ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Симеон Стефанов Бънков, лицензиран оценител на цели предприятия, движими и недвижими имоти:

-Сертификати на КНОБ

- Лицен[CONFIDENTIAL]

- Удост[CONFIDENTIAL]

- Евро[CONFIDENTIAL]

Експерт:……..

(Симеон Б[CONFIDENTIAL]