

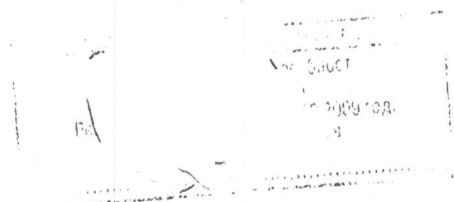
# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

Сграда с идентификатор 83510.660.553.1 по КК и КР  
на гр. Шумен, представляваща обект „Безистен“, ул.  
„Деветнадесети февруари“ в гр. Шумен

Възложител: Община Шумен

Изпълнител: Симеон Куцаров –  
независим оценител



Дата: 27.03.2024 г.

## ДОКЛАД

### I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на **пазарна стойност** (ПС) на обекта съгласно Закон за независимите оценители в България и Български стандарти за оценяване / БСО /, в сила от 01.06.2018 г.

Определената пазарна стойност на обекта ще бъде използвана за продажба, замяна или нужди на собствениците на имота.

### II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

#### 2.1. Обект на оценката

Предмет и обект на изготвената пазарна оценка е определяне на пазарна стойност на право на собственост на следния обект:

Сграда 83510.660.553.1, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ДЕВЕТНАДЕСЕТИ ФЕВРУАРИ, вид собств. Частна кооперативна, функц. предн. Сграда за търговия, брой етажи 2, застроена площ 1049 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-52/25.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, построена с право на строеж в поземлен имот 83510.660.553, област Шумен, община Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. ДЕВЕТНАДЕСЕТИ ФЕВРУАРИ, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 1647 кв. м, стар номер 163800, квартал 0.

#### 2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на имота на основа на методи за оценка – метод на посредственото сравнение / пазарни аналози / и метод на амортизирана възстановителна стойност / АВС /.

#### 2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е “пазарна стойност” - съгласно БСО - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар

#### 2.4. Характеристика на оценителя

Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, лицензиран бизнесоценител от АП лицензи N 5101 за оценка на машини и съоръжения, N 5252 за оценка на цели предприятия и N 5473 за оценка на недвижими имоти, сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издаден от КНОБ, GSM 0888 331 824, [kucarovss@abv.bg](mailto:kucarovss@abv.bg).

#### 2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Община Шумен.

### III. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

#### Историческа справка за сградата:

Шуменският безистен е османска обществена сграда в град Шумен, най-старата в града. Обявен е за архитектурен и исторически паметник. Сградата се намира източно на около 150 м от Томбул джамия на място, където около XVI век се оформя т.нар. Шейтан чаршия. Според някои изследователи сградата е построена от дубровнишките търговци през 1529 г. Според други е преустроена от тях през XVI в.

По план сградата има очертание на правоъгълник, ориентиран с дългата си ос на изток – запад. Тя е с размери 41.81 м на 22.90 м. Околовръстните зидове са с дебелина 1.40 м, изградени от дебели каменни блокове, донесени от руините на старите български престолни градове. Някои от тях са оцветени с розов оттенък, а други в светла охра. Върху лицевата им страна се забелязват орнаменти с растителни мотиви. Малките отвори на прозорците, поставени в два реда внушават двуетажността на сградата, нейната непристъпност и монументалност. Вътрешността ѝ е разпределена на два етажа. Всеки е с централен коридор и множество отделни помещения. Това са били магазини, в които са се складирали и продавали сребърни и златни изделия, пъстроцветни сукна, колониални стоки.

Според други изследователи е построен от дубровнишките търговци, вероятно в края на XVI век, когато българите все още били преобладаващо население в града. Там са складирали и излагали за продажба докарани с кервани ценни стоки и опазвани от ограбване и опожаряване. В план сградата представлява правоъгълник, ориентиран с дългата си ос в направление изток-запад. Тя е двуетажна, със самостоятелен достъп за всеки етаж. Долният етаж е достъпен от 2 странични широки врати, както и от южна – главна, а горният етаж има само врата от север в средата на

дългия северен зид, която поради денivelацията на терена идва на ниво с улицата от северната страна. Сградата има значителни размери: дължина 41,81 м и ширина 22,9 м. От тези очертания на юг се издава монументален портик с размери 15,58 м на 4,48 м, който представлява главния вход за долния етаж. Околовръстните зидове са изградени от големи каменни блокове, донесени от развалините на престолните български градове. Зданието е направено изцяло на варов разтвор.

В края на XVII век от източната му страна е изградена банята Сунтур хамам. През османския период Безистенът е бил керванджийски хан, известен като „Деве хан“. Имало е и няколко занаятчийски магазина на българи и арменци. Във военно време е използван за военен склад, както и за склад на турските тютюнопроизводители. През XVII век връзките с Дубровник отслабват и Безистенът загубва значението си на оживено градско средище.

През 1809 г. сградата е ремонтирана основно и е отдадена под наем на търговци евреи за складове и покрит пазар. След Освобождението до към 1960-те години е ползвана със същото предназначение. През 1980-те години е ремонтиран и преустроен в търговски център, действал около 20-на години.

Съвременни данни за обекта:

В периода 1974-1982 г. е извършен основен ремонт на сградата, при който е подменена изцяло конструкцията в т.ч и покрива. При този ремонт всички дървени елементи са подменени със стоманобетонени и метални. Изпълнени са значителни преустройства чрез преградни стени, при което функционално са оформени следните помещения: дискотека, кафетерия, винарна, магазини и спомагателни помещения. След преустройството сградата се ползва до 1998 г., след което не се ползва.

Сградата е разположена на терен със значителна денivelация, при което вторият етаж на сградата от северната страна – кум улица „Средец“ се явява като приземен етаж.

Външните зидове на сградата са изпълнени от зидария с каменни блокове / варовик / с дебелина 100-110 см, като видимо на места външно каменните блокове са ерозирали. Особена силна ерозия се наблюдава в зоните около барбаканите поради повърхностните и покривни води.

При основния ремонт и преустройствата външните стени и фасади не са засегнати и те съществуват в автентичния си вид. Всички отвори са запазени в първоначалния вид, като през ремонта през 70-те години на миналия век прозорците са подменени с масив дъб с лети цветни стъкла на малък касетиран рестер. Отвън на всички прозорци са монтирани метални решетки с профили 20x20 см, боядисани в черно. Вратите са от масивно

дърво, пред тях са монтирани охранителни метални решетки, боядисани в черно.

През 2001 г. е извършен текущ ремонт на покрива, при който са подменени около 30 % от старобългарските керемиди, подменена е дъсчената обшивка, подменени са част от дървените греди на покривната конструкция, направа на нови поли и обшивки с ламарина.

По време на ремонта са положени подови настилки от мраморни плочи, от врачански камък.

В голямата зала е направено дървено емпоре на второ ниво с дървено стълбище.

Стените в помещението за дискотека са измазани, като са монтирани звукозащитни бутафорни декоративни елементи в египетски стил – колони, арки и други, изпълнени от газобетон и пенополистирол. Вътрешните преградни стени са изпълнени то кухи керамични тухли с мазилки. Санитарните възли са с теракота и фаянс, монтиран санитарен фаянс.

Между двата етажа е изпълнена стоманобетонова плоча, върху стоманобетониви и метални греди и колони.

Застроената площ на сградата е 1049 кв.м, на два етажа, РЗП - 2098 кв.м.

Видимо сградата се намира в сравнително добро състояние, нуждае се от текущ ремонт и поддръжка. След тяхната направа може да се ползва по предназначение.

#### IV. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

##### 4.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – търговски комплекс – двуетажна сграда с право на строеж, в сравнително добро състояние, не се ползва към момента, след ремонт може да се по предназначение.

Извод: Пазарната стойност се определя от стойността получена по Подход на база на разходите - метод ABC.

**Методът на посредственото сравнение / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.**

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози използвам данните от публично достъпни източници – imot.bg и данни от агенции за недвижими имоти в гр. Шумен за продажба на подобни имоти – сгради за търговия паметник на културата. Проучването на публично достъпни източници показва, че има ограничени данни за продажба на подобни имоти, но могат да бъдат избрани три аналога за продажба на имоти с подобно предназначение в гр. Шумен. По тези причини този метод може да бъде приложен в тази оценка. Приложението на метода е отразено в таблица № 1.

**Подход на разходите** ( метод Амортизирана възстановителна стойност ) се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден актив, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен актив, със същото предназначение и със същата полезност за него. Основни допускания при прилагане на метода:

- активът удовлетворява икономическите потребности на предприятието;
- активът има остатъчен полезен живот;
- използването на актива ще продължи и в бъдеще.

Всичко това означава, че оценяваните активи са монтирани, работят и са интегрална част от предприятието. В този случай стандартът “справедлива пазарна стойност” се превръща в “справедлива пазарна стойност на място ( в употреба )” и означава, че стойността на актива е икономически оправдана. С други думи един разумен купувач би купил актива на тази стойност. Когато по метода на разходите се извършва фрагментарна оценка на актива ( т.е. оценява се отделно, независимо от бизнеса на предприятието ), справедливата му пазарна стойност съвпада със справедливата му пазарна стойност “на място”.

Прилагайки този метод получаваме на **Справедлива пазарна стойност на място ( Fair market value-in-place-in-use )** на оценяваните активи по следната схема:

- Нова възстановителна стойност
- “ - “ Физическо износване
- Функционално обезценяване
- Икономическо обезценяване

По този метод определяме следните категории:

- **Нова възстановителна стойност** - разходи за покупка на нов актив аналогичен на оценявания, определяме я на основа на цените на производителите в момента на оценката, активът струва не повече от заместването му с нов такъв, с приблизително същите или възможно най-близки функции, технически и икономически параметри, какъвто е и оценявания актив.

- **Физическо износване** - обезценяване на актива вследствие на използването на актива и влиянието на външни въздействия върху него.

Физическото износване се разделя на два вида - поправимо и непоправимо.

*Поправимото физическо износване / ПФИ /* е обезценяване в резултат на отстраними повреди и дефекти. Неговият размер се определя от разходите за ремонт и подмяна на възли и детайли на актива.

*Непоправимото физическо износване / НФИ /* е резултат от физическото стареене или умора на материалите и компонентите, от които е изработен актива. То се определя чрез определяне на ефективна възраст и остатъчния срок на използване на оценявания актив.

$$\text{НФИ} = \text{еф. възраст} / (\text{еф. възраст} + \text{ост. полезен живот})$$

- **Функционално обезценяване / ФО /** - то включва функционално и технологично остаряване. Функционалното остаряване е намаление стойността на оценявания актив, вследствие разликата в капацитета, производителността и други функционални характеристики на новите активи в сравнение с оценявания. Технологичното остаряване е намаление на стойността на актива вследствие разлика в конструкция, използваните материали, дизайна, точността и други показатели на новите активи по сравнение с оценявания. Функционалното обезценяване е независимо от физическото износване. Функционалното обезценяване може да се търси в машина, която в сравнение с по-модерния си аналог има по-големи разходи за труд, поддръжка, суровини и материали, енергии, вода, производителност и прочие.

- **Икономическо обезценяване / ИО /** е намаление стойността на оценявания актив вследствие на външни фактори, като например: намаляване на търсенето на услугите извършвани чрез актива, увеличена конкуренция, увеличение цените на суровините, материалите, горивата, заплати без съответствено увеличение на произвеждания продукт, висок лихвен процент, увеличаване на общите разходи при производството и извършване на услугите и други. Един от подходите за определяне на икономическото обезценяване е основан на понятието "ненатоварване на мощността ( капацитета )". Той се основа на следното: стойността на актива не се изменя линейно в зависимост от натоварването му т.е.

стойността на актива е нелинейна функция на неговия капацитет, поради т.н. "икономия на мащаба".

Този подход може да се изрази със следното уравнение:

Нен. на мощността =  $(1 - (\text{фатк.нат.} / \text{капацитет})^n)$

- кадето "n" варира в зависимост от типа на оборудването и от отношението "труд/материали" в диапазона от 0.4 до 1.

- дисконтирани нетни приходи или ликвидационна стойност.

Приложението на метода и определената амортизирана възстановителна стойност и са отразени в Таблица № 1, приложение към доклада за оценка. Новата възстановителна стойност е определена по данни от СЕК – Справочник на цените в строителството 2023 г., Строителен обзор 7-8/2023 г. Резултати от метода са отразени в приложената таблица № 2.

#### 4.2. Заключение за стойността на обекта.

В съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване сравнителния подход има приоритет пред останалите подходи за оценка. По тези причини определям относителен дял на сравнителен подход 60 % и на разходен полход 40 % при определяне на пазарната стойност на обекта за оценка.

Пазарната стойност определям в размер на:

**2 785 687 лв / два милиона седемстотин осемдесет и пет хиляди шестстотин осемдесет и седем лв/**

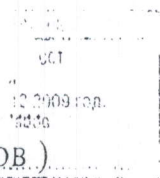
Настоящата оценка отразява състоянието на обекта към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Оценката има валидност шест месеца от датата на изготвяне – 27.03.2024 г.

#### V. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Справочник за цените в строителството. Консулт С, 2023 г.
3. Строителен обзор. Стройексперт - СЕК, / 2023 г. , София.
4. Пазарни данни за цени на недвижими имоти в региона.
5. БСО.

Независим оценител:

( Симеон Куцаров )





## ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ ЗА ЗАВЕДЕНИЕ

1. Продава **ЗАВЕДЕНИЕ 200000 EUR** (1000 EUR/кв.м) град Шумен  
 Район: Център Под район: хотел Шумен Квадратура: 200 кв.м Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Вид  
 строителство: Тухла, 2015 г. Търговско помещение действало като кафе-бар. Помещението  
 е 200кв.м.Обзаведено е с мебели канапета, маси и всичко необходимо за кафене,  
 сладкарница, ресторант, заведение за хранене. Има централен вход за посетители и вход за  
 складовите помещения и кухнята. Цена 200 000 Евро Тухла, Интернет връзка, Обзаведен,  
 Саниран, Възможност за дан. Кредит **Продавач:** Тел.: 0887 804491 [http://: buildingtime.imot.bg](http://buildingtime.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1m164452374302624&slink=ah2e1h&f1=1>

2. Продава **ЗАВЕДЕНИЕ 1100000 ЛВ.** (1896.55 лв./кв.м) град Шумен Район: Център  
 Квадратура: 580 кв.м Вид строителство: Тухла, 1990 г. АДРЕС Недвижими имоти ви  
 предлага помещение - 580 кв.м., в Центъра на града. Намира се на ниво -1, подходящо за  
 клуб, дискотека, казино и за всякакви бизнеси, на които им е нужно пространство. Има  
 санитарни възли и складово помещение. Предлага се и обзаведено. Имотът се отдава и под  
 наем.Цената е без ДДС. За Ваше удобство: огледи по всяко време. За допълнителна  
 информация и нови оферти посетете: [www.address.bg](http://www.address.bg) или позвънете на телефони на  
 Агенцията: 0893314443 и 054/820850 Обади се СЕГА и цитирай този код 485067. Брокер -  
 Станислава Георгиева. **Особености:** Тухла **Продавач:** Тел.: 0893314443 [http://: balkani.sh.imot.bg](http://balkani.sh.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1m159136087208567&slink=ah2efe&f1=1>

3. Продава **ЗАВЕДЕНИЕ 120000 EUR** (857.14 EUR/кв.м) град Шумен Район: Център  
 Квадратура: 140 кв.м Агенция за имоти 'ДОМ' предлага за продажба заведение подходящо  
 за бързо хранене. ПЪЛНО СЪДЕЙСТВИЕ И НАЙ-ДОБРИ УСЛОВИЯ ЗА КРЕДИТ! За  
 допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444.  
**Особености:** Тухла **Продавач:** Тел.: 0897925444 [http://: dom.imot.bg](http://dom.imot.bg)

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1m155360548758037&slink=ah2emc&f1=1>

Таблица № 1 - определяне на Пазарна стойност по Метода на посредственото сравнение за търговски обекти

Сравняеми имоти	ПЛОЩ (кв.м.)	ПРОДАЖНА ЦЕНА	КУРС към лева	ПРОДАЖНА ЦЕНА (в лева)	ЦЕНА (лв./кв.м.)	Корекция за местоположение, състояние и други (+100%/-100%)	Стойност на корекцията	Коригирана цена на кв.м.	Коефициент за етажност и площ	Коригирана стойност (в лева)	Коефициент за тежест
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<p>1. Продава ЗАВЕДЕНИЕ 200000 EUR (1000 EUR/кв.м) град Шумен                      Район: Център Под район: хотел Шумен                      Квадратура: 200 кв.м Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Вид строителство: Тухла, 2015 г. Търговско помещение действало като кафе-бар.                      Помещението е 200кв.м.Обзаведено е с мебели канапета, маси и всичко необходимо за кафе, сладкарница, ресторант, заведение за хранене. Има централен вход за посетители и вход за складовите помещения и кухнята. Цена 200 000 Евро Тухла, Интернет връзка, Обзаведен, Санитран, Възможност за дан. Кредит Продавач: Тел.: 0887 804491 <a href="http://buildingime.imoi.bg">http://: buildingime.imoi.bg</a> публикувана в 11:49 часа на 13 март, 2024 год.</p>	200	200000	1,95583	391 166	1 956	-10	0,9	1 760	0,95	1 672	0,3333

Handwritten signature and stamp area.

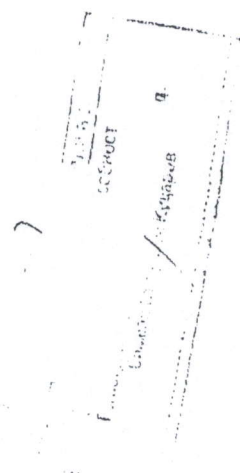
<p>2. Продава ЗАВЕДЕНИЕ 1100000 лв. (1896.55 кв.м) град Шумен Район. Център Квадратура: 580 кв.м Вид строителство: Тухла, 1990 г. АДРЕС Недвижими имоти ви предлага помещение - 580 кв.м., в Центъра на града. Намира се на ниво -1, подходящо за клуб, дискотека, казино и за всякакви бизнеси, на които им е нужно пространство. Има санитарни възли и складово помещение. Предлага се и обзаведено. Имотът се отдава и под наем. Цената е без ДДС. За Ваше удобство: огледи по всяко време. За допълнителна информация и нови оферти посетете: <a href="http://www.address.bg">www.address.bg</a> или позвънете на телефони на Агенцията: 0893314443 и 054/820850 Обади се СЕГА и цитирай този код 485067. Брокер - Станислава Георгиева Особености: Тухла Продавач. Тел.: 0893314443 <a href="http://balkani_sh.imot.bg">http://balkani_sh.imot.bg</a> публикувана в 16:40 часа на 8 март, 2024 год.</p>	580	1100000	1	1100000	1 897	-5	0,95	1 802	0,95	1 712	0,3333
<p>3. Продава ЗАВЕДЕНИЕ 120000 EUR (857.14 кв.м) град Шумен Район. Център Квадратура: 140 кв.м Агенция за имоти 'ДОМ' предлага за продажба заведение подходящо за бързо хранене. ПЪЛНО СЪДЕЙСТВИЕ И НАИ-ДОБРИ УСЛОВИЯ ЗА КРЕДИТ! За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. Особености: Тухла Продавач. Тел.: 0897925444 <a href="http://dom.imot.bg">http://dom.imot.bg</a> публикувана в 16:47 часа на 26 март, 2024 год.</p>	140	120 000	1	120 000	857	-5	0,95	814	0,95	774	0,3333

ПС (лв./кв.м.): 1 386 лв.  
 ПС (EUR/кв.м.): 709 €

Обект	РЗП кв.м	Единична стойност		Стойност на индивидуал на корекция	Сравнителна стойност	
		лева	евро		лева	евро
Сграда на два етажа	2098,00	1 386 лв.	709 €	1	2907439	1486550
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:</b>					<b>2 907 439 лв.</b>	<b>1 486 550 €</b>

Независим оценител:

( Симеон Куцаров )





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

*Сертификат*

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

№ 10000

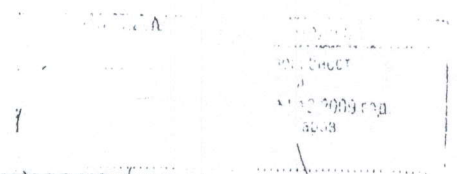
**СИМЕОН**

**КУЦАРОВ**

роден на 20 март 1960 год. в гр. Горна Оряховица, община Горна Оряховица

ЗА ОЦЕНКА

№ 10000



Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 5473 от 21.04.1997 год. от Агенцията за приватизация

.....  
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ