

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

**Симеон Бънков**

Тел:

гр. Шумен

**ДОКЛАД**

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ  
НАЕМ НА ПОМЕЩЕНИЯ В СГРАДИ**

**ОБЕКТ**

**ОБОСОБЕНИ ОБЕКТИ – 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  
НА НАЕМ**

**СИМЕОН БЪНКОВ**

Специален агент на цели предприятия,  
недвижими и движими имоти,  
транспортни средства и др.

# ДОКЛАД

## ПО

### Оценка за наем от помещения в недвижими имоти

ИЗГОТВЕН ОТ:  
Симеон Ънков

Настоящата оценка е изготвена от мен оглед и запознаване с всички материали и видове активи. Използвал съм приложимите методи за определяне на наемна 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 оценяваните активи към месец август 2024г с цел бързата им ликвидност и усвояване на паричните средства .

##### \*Обекти на оценяване:

- Коридор и седем стаи с обща площ 206кв.м., намиращи се на 12 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД;

- Коридор, предверие, четири санитарни помещения, фойе и седем стаи с обща площ 175кв.м., намиращи се на 1 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД;

- Гаражни клетки №21, №22, №23, №24, №25 и №26, находящи се на територията на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД;

- Два коридора, гише, фойе, две санитарни помещения и седем стаи с обща площ 220кв.м., намиращи се на 2 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19 и две помещения с площ 32,50кв.м. и 40,30кв.м, намиращи се на 1 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.661.322 по ККР на гр.Шумен, находящ се в гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД;

- Кабинет №1, кабинет №2, кабинет №3, кабинет №4, кабинет/помещение №5 /тоалетна/, кабинет №6, кабинет/помещение №9 /тоалетна/, намиращи се на 1 етаж на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД с площ 137,04кв.м К-т №2 /счетоводство/, кабинет №3, кабинет №4, кабинет №5 /регистратура/, кабинет №6, кабинет/помещение №7 /тоалетна/, кабинет №8 /стая санитар/, кабинет №12 /манипулационна/, кабинет №13, кабинет №14 /склад с обща площ 166,46кв.м., намиращи се на партер на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД. С обща площ в Терапевтичен блок 303,50кв.м.

**\*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;

\*Приложение – Лиценз, Удостоверение, Сертификати!

08.08.2024г  
гр.Шумен



## 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. Конкретните обекти представляват обслужващи кабинети, помещения със спомагателна функция и гаражи.

Имота а 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

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, входове и портали. Обособени са нужните помещения.

Имотите са с дървена и метална дограма – масивни врати и двойни прозорци. Мокрите помещения са с положени подови отводнителни сифони и непромокаеми подове. Оценяваните обекти представляват:

- Коридор и седем стаи с обща площ 206кв.м., намиращи се на 12 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“АД;

- Коридор, предверие, четири санитарни помещения, фоайе и седем стаи с обща площ 175кв.м., намиращи се на 1 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“АД;

- Гаражни клетки №21, №22, №23, №24, №25 и №26, находящи се на територията на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“АД;

- Два коридора, гише, фоайе, две санитарни помещения и седем стаи с обща площ 220кв.м., намиращи се на 2 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19 и две помещения с площ 32,50кв.м. и 40,30кв.м, намиращи се на 1 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19, разположена в поземлен имот с идентификатор 83510.661.322 по ККР на гр.Шумен, находящ се в гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“АД;

- Кабинет №1, кабинет №2, кабинет №3, кабинет №4, кабинет/помещение №5 /тоалетна/, кабинет №6, кабинет/помещение №9 /тоалетна/ , намиращи се на 1 етаж на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“АД с площ 137,04, кабинет №2 /счетоводство/, кабинет №3, кабинет №4, кабинет №5 /регистратура/, кабинет №6, кабинет/помещение №7 /тоалетна/, кабинет №8 /стая санитар/, кабинет №12 /манипулационна/, кабинет №13, кабинет №14 /склад/ с обща площ 166,46кв.м., намиращи се на партер на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“АД. С обща площ в Терапевтичен блок 303,50кв.м.

Необходимостта от настоящата оценка е продиктувана от нужда 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.

Настоящата Оценка на наемни взаимоотношения да послужи на Възложителя пред Данъчни, кредитни, съдебни и управленски власти! Тя за база на стартирането на тръжни 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 общоприложими 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 строителният 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 оценяваният 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 оценяваният 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 август 2024г, 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
Коридор и седем стаи с обща площ 206кв.м., намиращи се на 12 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	206,00	вътрешен
Коридор, предверие, четири санитарни помещения, фойе и седем стаи с обща площ 175кв.м., намиращи се на 1 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	175,00	директен
Гаражни клетки №21, №22, №23, №24, №25 и №26, находящи се на територията на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	108,00	директен
Два коридора, гише, фойе, две санитарни помещения и седем стаи с обща площ 220кв.м., намиращи се на 2 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19 и две помещения с площ 32,50кв.м. и 40,30кв.м., намиращи се на 1 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19.	292,80	вътрешен
Кабинет №1 и №2, кабинет №3, кабинет №4, кабинет/помещение №5 /тоалетна/, кабинет №6, кабинет/помещение №9 /тоалетна/ с обща площ 137,04кв.м., намиращи се на 1 етаж на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД и кабинет №2 /счетоводство/, кабинет №3, кабинет №4, кабинет №5 /регистратура/, кабинет №6, кабинет/помещение №7 /тоалетна/, кабинет №8 /стая санитар/, кабинет №12 /манипулационна/, кабинет №13, кабинет №14 /склад/ с площ 166,46кв.м., намиращи се на партер на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63. Обща площ в Терапевтичен блок 303,50кв.м.	303,50	директен

### Оценка

Оценка	Базова цена за кв.м	аналог	Приета СПС лева
Коридор и седем стаи с обща площ 206кв.м., намиращи се на 12 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	206 x 2,36лв – 486,16лв	525,00	505,00
Коридор, предверие, четири санитарни помещения, фойе и седем стаи с обща площ 175кв.м., намиращи се на 1 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	175 x 3,23лв – 565,25лв	595,00	580,00
Гаражни клетки №21, №22, №23, №24, №25 и №26, находящи се на територията на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	108 x 3,17лв – 342,36лв	380,00	360,00

Два коридора, гише, фоайе, две санитарни помещения и седем стаи с обща площ 220кв.м., намиращи се на 2 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19 и две помещения с площ 32,50кв.м. и 40,30кв.м., намиращи се на 1 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19.	292,80 х 2,40лв – 702,72лв	740,00	720,00
Кабинет №1, кабинет №2, кабинет №3, кабинет №4, кабинет/помещение №5 /тоалетна/, кабинет №6, кабинет/помещение №9 /тоалетна/ с обща площ 137,04кв.м., намиращи се на 1 етаж на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД и кабинет №2 /счетоводство/, кабинет №3, кабинет №4, кабинет №5 /регистратура/, кабинет №6, кабинет/помещение №7 /тоалетна/, кабинет №8 /стая санитар/, кабинет №12 /манипулационна/, кабинет №13, кабинет №14 /склад/, с обща площ 166,46кв.м., намиращи се на партер на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63. Обща площ в Терапевтичен блок 303,50кв.м.	303,50 х 2,20 лв –666,70лв	670,00	670,00
<b>ОБЩО</b>			<b>2 835,00</b>

Забележка: Стойностите за закръглени до 5лв при крайното пресмятане! Цените са без ДДС!

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 = СПС х 20% / К- 6(години на експлоатация)

Наем = 34 020,00лева – годишно, а месечно 2 835,00лева

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.



# РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА ЗА ГОДИШЕН НАЕМ

**34 020,00лв**

Забележка: Свободната площ от ше остане за ползване от МБАЛ Шумен АД. Цената е без ДДС!

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Задачи <b>ОЦЕНКА НА : ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМ</b>	Месечна стойност	Годишна Стойност
Коридор и седем стаи с обща площ 206кв.м., намиращи се на 12 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	<b>505,00лв</b>	<b>6 060,00лв</b>
Коридор, предверие, четири санитарни помещения, фойе и седем стаи с обща площ 175кв.м., намиращи се на 1 етаж на Хирургически блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	<b>580,00лв</b>	<b>6 960,00лв</b>
Гаражни клетки №21, №22, №23, №24, №25 и №26, находящи се на територията на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен.	<b>360,00лв</b>	<b>4 320,00лв</b>
Два коридора, гише, фойе, две санитарни помещения и седем стаи с обща площ 220кв.м., намиращи се на 2 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19 и две помещения с площ 32,50кв.м. и 40,30кв.м., намиращи се на 1 етаж в сграда с идентификатор 83510.661.322.19.	<b>720,00лв</b>	<b>8 640,00лв</b>
Кабинет №1, кабинет №2, кабинет №3, кабинет №4, кабинет/помещение №5 /тоалетна/, кабинет №6, кабинет/помещение №9 /тоалетна/ с обща площ 137,04кв.м., намиращи се на 1 етаж на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД и кабинет №2 /счетоводство/, кабинет №3, кабинет №4, кабинет №5 /регистратура/, кабинет №6, кабинет/помещение №7 /тоалетна/, кабинет №8 /стая санитар/, кабинет №12 /манипулационна/, кабинет №13, кабинет №14 /склад/, с обща площ 166,46кв.м., намиращи се на партер на Терапевтичен блок на „МБАЛ-ШУМЕН“ АД – гр.Шумен, ул.“Васил Априлов“ №63. Обща площ в Терапевтичен блок 303,50 кв.м.	<b>670,00лв</b>	<b>8 040,00лв</b>

Цените са без ДДС.

Експерт  
/Симеон Бънков /



## **ОСНОВНИ ИЗВОДИ:**

При анализирания период през 2024г 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. Използвани са комплексно методите за получаване на пазарна стойност за наема на активите!

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

Овехтяване е предвидено и е взето под внимание за необходимите позиции!

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

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. Експерта е в качеството си на Вещо лице при ШОС.

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

## **V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

1.Общата стойност на наем от представените за ползване активите възлиза на 34020,00лева – годишно или 2 835,00лева месечен наем. Това е стойност на пределния минимален възможен наем.

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

## **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 фирмена 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. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл. 13 от Наредбата за оценките и ЗНО имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност на наема за обекта.

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Симеон Бънков от гр.Шумен  
Бизнесоценител на цели предприятия, движимо и недвижимо имущество.

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 възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение! Притежам застрахователна полица за професионална оценителска отговорност.

08.08.2024г

Гр.Шумен

### ДАНИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

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

- Сертификати на КНОБ
- Лиценз на АП
- Удостоверение 3816 на УАСГ
- Евро сертификат №1 и №18

Експерт: .....

(Симеон Бънков



# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102151 от 12 декември 2011 год.

**СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ**

роден на 25 юни 1968 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протокол № 47 от 08.12.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

[REDACTED]  
Людмил Симов  
Председател на УС на КНОБ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100291 от 14 декември 2009 год.

**СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ**

роден на 26 юни 1968 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА  
на търговски предприятия и вземания**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 10451 от 13.02.2004 год. от Агенцията за приватизация

[REDACTED]  
Людмил Симов  
Председател на УС на КНОБ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ  
ЦЕНТЪР ЗА СЕРТИФИЦИРАНО И ФАКУЛТАТИВНО ОБУЧЕНИЕ

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

№:3816/05.12.2002

Отдела "Сертифицирано обучение" удостоверява, че:

**Симеон [REDACTED] Бънков**

ЕГН6806268829, роден(а) в България, гр. София,  
е завършил(а) успешно курс - 89 уч.ч. от 25.11.2002  
до 03.12.2002 г. за получаване на квалификация

**" Оценител на недвижими имоти "**

с резултат от теста 92 точки, от 100 възможни.

РЕКТОР [REDACTED]  
(гр. София, ул. "П. Пенев")

При възлагане на оценка е възможно  
сложно оригинално на този документ!

# Лиценз

№ 10451 13 февруари 2004 година

Агенцията за приватизация  
издава настоящия лиценз

**СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ**

**СИМЕОН БЪНКОВ**  
Оценител на цели предприятия,  
за оценка на недвижими имоти,  
на търговски предприятия и вземания  
и авторски права

Камара на Независимите Оценители в България  
не дава право на оценка на недвижими имоти и вземания  
Регистр. № 100102151 от 12.12.2011 год.  
Симеон Стефанов В. [REDACTED]  
Изпълнителен директор

Камара на Независимите Оценители в България  
Оценителска правоспособност  
за оценка на цели предприятия,  
търговски предприятия и вземания  
Регистр. № 500100291 от 14.12.2009 год.  
Симеон Стефанов В. [REDACTED]  
Изпълнителен директор



Handwritten notes and stamps at the bottom left of the page, including a date stamp '2022.05.21' and some illegible text.