

## ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Симеон Бънков

Тел.моб: [REDACTED]

гр. Шумен

ул. "М [REDACTED]

## ДОКЛАД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

## ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР  
83510.661.322.14, НАХОДЯЩА СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН,  
ОБЩИНА ШУМЕН, ГР.ШУМЕН, УЛ. "ВАСИЛ  
АПРИЛОВ" №63, ФУНКЦ. ПРЕДН. ЗДРАВНО  
ЗАВЕДЕНИЕ, БРОЙ ЕТАЖИ 1, ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ  
51КВ.М.

## АДРЕС

ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА ШУМЕН, ГР.ШУМЕН, УЛ.  
"ВАСИЛ АПРИЛОВ" №63

## СОБСТВЕНИК

МБАЛ –ШУМЕН АД

## ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ДИРЕКТОР  
Д-Р Д.КОСТОВ

## ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

**СИМЕОН БЪНКОВ**

Оценител на цели предприятия,  
недвижими и движими имоти,  
МПС, транспортни средства и  
автомобили

До възложителя

# ДОКЛАД

## ПО

### Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВИЛ ОТ:  
Симеон Бънков

#### Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

\*цел на оценяването : Оценката има за цел да даде Пазарна стойност (ПС)

\*Обекти на оценяване: недвижима собственост в област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63.

\*Дефиниране на основен стандарт: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

\*Информационни източници: За нуждите на настоящата оценка използваме, данни събрани от имотен регистър, каталози и периодични издания.

\*Оценка на активите: 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 индивидуализирани имоти се предлагат и продават на определени цени.

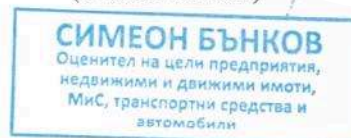
\*Изводи: индивидуализирания имот да може бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда от него на нормални стойности!

\*Препоръка: Има достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност с които може да бъде направена замяна в страната. Същите са годни за ползване по предназначение и биха могли да послужат за ползване.

11.06.2024г.

Независим оценител:.....

(Симеон Бънков)



# СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА;

IV. РЕЗУЛТАТ;

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

VIII. ДАННИ;

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ – Таблици и анализи.

## **РЕЗЮМЕ**

### 1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели\*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на недвижим имот :

СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 83510.661.322.14, НАХОДЯЩА СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА ШУМЕН, ГР.ШУМЕН, УЛ. "ВАСИЛ АПРИЛОВ" №63, ФУНКЦ. ПРЕДН. ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ, БРОЙ ЕТАЖИ 1, ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 51КВ.М.

### 2.Потребител на оценката:

„Многопрофилна болница за активно лечение Шумен“ АД

## **I.ВЪВЕДЕНИЕ:**

### 1.1.Възложител

Настоящата е възложена от Директор на МБАЛ ШУМЕН АД - Д-р. Д. Костов.

### 1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител от гр.Шумен: Симеон Бънков.

### 1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

### 1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на недвижим имот.

### 1.5. Стандарт на стойността

Като стандарт на стойността се възприема термина “Пазарна стойност”. Съгласно “ Речник на основните термини в бизнесоценяването” към “Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители” / ДВ, бр. 57/2002г и следващи./ и БСО, Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

### 1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи с оглед за евентуална бъдеща покупко-продажба на обособени части или в цялост на имота.

### 1.7. Дата на ликвидната оценка

За текуща дата на оценката се възприема 11.06.2024год.

### 1.8. Дата на издаване на доклада – 11.06.2024год.

Оценителски доклад към 11.06.2024год.

### 1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца, с цел възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителя.

## **II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТА.**

### **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 Сграда с идентификатор 83510.661.322.14 с функционално предназначение: Здравно заведение на един етаж със застроена площ 51кв.м. Сградата е съпътстваща към здравно заведение и се намира в югоизточния край на поземления имот, в който е поместена МБАЛ Шумен. Сградата е в лошо състояние. Има видими следи от течове на покривната конструкция, отлепена е външна мазилка. В сградата е обособено санитарно помещение – тоалетна, която е облицована с фаянсови плочки.

Сателитна снимка на имота:



### **Характеристика :**

**Обект на настоящата оценка е сграда на един етаж, построена преди повече от 50г., намираща се в ПИ с идентификатор 83510.661.322. Сградата представлява:**

\* Сграда с идентификатор 83510.661.322.14, находяща се в област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63, функц. предн. Здравно заведение, брой етажи 1, застроена площ 51кв.м.

### **2.Общи данни:**

Въведена в експлоатация преди повече от 50 години, по данни от населението в направеното проучване, сградата е построена преди 1970г.

### **3. Състояние:**

\*Лошо състояние на сградата. Жилище в незадоволително състояние. Без изолация.

\*Необходими ремонтни работи: Необходимост от извършване на ремонтни работи по покривна конструкция, подови настилки, цялостен вътрешен комфорт, външна мазилка, дограма.

\*Имота е запазен от традиционни кражби и престъпни посегателства върху инсталации и съоръжения. Имота е водоснабден, има изградена канализационна система. Имотът е електроснабдяването.

### **Констатирано:**

Настоящия имот се намира в напълно застроен район. В пряка близост до жилищни, търговски и административни обекти. Изградена е частична техническата инфраструктура, което е видно на място. Съществува достъп на вода, ел.ток и мобилна телефония. Наличен е изход. До имота се достига посредством улица с асфалтово покритие.

## **III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.**

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции.

В най-общ план индикациите за ПС на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА СЪЗДАВАНЕТО

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

#### **Метод на разходите:**

Същност на метода: същността на метода произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани.

Силни страни на метода: Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.

Негативи на метода: Резултатите, получени в следствие на използването на метода за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като пазара е специфичен.

Методът на разходите е нецелесъобразно да бъде използван като един от основните методите на оценка.

#### **Метод на доходността:**

Основава се на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.

Силни страни на метода: От теоретична гледна точка е най-добрият метод в случаите, в които се очаква флукутация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.

Слаби страни на метода: Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.

Методът в конкретния случай е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка е с потенциал за генериране на евентуален доход.

**Пазарен /сравнителен/ метод:**

Същност на метода: Основава се на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имоти при конкретни пазарни сделки. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценявания обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на агенции за недвижими имоти и специализирани сайтове.

Силни страни на метода: Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия при които те са извършени.

Слаби страни на метода: методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарният сегмент в област Шумен се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели и други. Има наличие на пазарна информация за предложения и за сключени сделки. Този сегмент от пазара е стабилен и действа на свободен пазарен принцип. Най – сериозно приложимия метод.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния бизнес;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

#### IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

**РЕЗУЛТАТ ОТ  
ОЦЕНКАТА**  
**64 750,00лева**

Задачи ОЦЕНКА НА :	Стойност /евро/	Стойност /лв/
СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 83510.661.322.14, НАХОДЯЩА СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА ШУМЕН, ГР.ШУМЕН, УЛ. "ВАСИЛ АПРИЛОВ" №63, ФУНКЦ. ПРЕДН. ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ, БРОЙ ЕТАЖИ I, ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 51КВ.М.	33 105,00 Е	64 750,00лв
<b>ОБЩО</b>		<b>64 750,00лв</b>

\*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

#### V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

##### Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

\*ИЗВОДИ:Имота може бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **64 750,00лева**

Оценка на оценяваните активи е към месец юни 2024г.

Независим оценител:.....  
(Симеон Бънков)

**СИМЕОН БЪНКОВ**  
Оценител на цели предприятия,  
чуждижими и движими имоти.



## VI. ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не е установено нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като частна /фирмена/.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме 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.
7. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност.

## VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Симеон Бънков от гр.Шумен ул. „Симеон Бънков“ №11  
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!

11.06.2024г

## VIII.ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

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

- Сертификати на КНОБ приложени копия
- Лицензи приложени копия
- Удостоверение 3816 на УАСГ приложени копия
- Евро Сертификати №1 и №18 приложени копия

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Лицензиран независим оценител:.....

(Симеон Бънков)

**СИМЕОН БЪНКОВ**  
Оценител на цели предприятия,  
недвижими и движими имоти,  
МПС, транспортни средства и

## I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

## ОБЩИ ДАННИ

Възложител -	- МБАЛ ШУМЕН АД
Изпълнител -	- <b>Симеон Бънков</b>
Ефективна дата на оценката -	- 11.06.2024г.
Фиксинг на БНБ за 1 евро -	-
Собственици -	- МБАЛ ШУМЕН АД
Документ за собственост -	- 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.
Обект -	- <b>Сграда с идентификатор 83510.661.322.14, находяща се в област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63, функц. предн. Здравно заведение, брой етажи 1, застроена площ 51 кв.м.</b>
Адрес -	- гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63
Дата на изграждане -	- преди повече от 50 години
Вид на конструкцията -	- масивна
Разг.застр. Площ- осн. сграда /м2/ -	- <b>51,00 кв.м</b>
Заст. Площ - изба /м2/ -	- 0,00 кв.м
Застр.площ - гараж /м2/ -	- 0,00 кв.м
Редуцирана разгъната застроена площ -	- 51,00 кв.м
Дворно място -	- 0,00 кв.м

## Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	- 30 330 €
Метод на приходите	- 35 880 €
Метод на вещната стойност	- 17 650 €
Тежест на сравнителната стойност	- 50%
Тежест на приходната стойност	- 50%
Тежест на вещната стойност	- 0%
<b>Изчислена Крайна пазарна стойност</b>	- <b>33 105 €</b>
<b>Ликвидационна стойност (Евро)*</b>	- <b>28 140 €</b>
<b>Ликвидационна стойност (лв.)*</b>	- <b>55 040 лв.</b>

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

<b>Предложение за пазарна стойност (Евро)*</b>	- <b>33 105 €</b>
<b>Предложение за пазарна стойност (лв.)*</b>	- <b>64 750 лв</b>
Стойност в €/м2 /върху РЗП /	649 €/кв.м

\*Стойностите са закръглени

## Декларация

Оценителят гарантира с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма търговски или друг интерес към резултатите от същата и няма да разгласява информация за оценявания/ите/ обект/и и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на тази експертиза.

Изгс

....

Симеон Бънков/

**СИМЕОН БЪНКОВ**  
Оценител на цели предприятия,  
недвижими и движими имоти,  
МПС, транспортни средства и  
автомобили

## 1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Сграда с идентификатор 83510.661.322.14, находяща се в област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63, функц. предн. Здравно заведение, брой етажи 1, застроена площ 51 кв.м.

Адрес: гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63

Ефективна дата на оценката: 11.06.2024г.

№	Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
01	Дата на изграждане	и повече от 50 години	
02	Вид на конструкцията	масивна	
03	Амортизационен срок /експертно мнение /	100 год.	нормативен
05	Остатъчна експлоатационна годност	30 год.	
06	Застроена площ на осн. сграда	<b>51,00 кв.м</b>	
07	Стойност на изграждане	591 €/кв.м	по БДС
08	Застроена площ стоп. сграда		
09	Стойност за изграждане	460 €/кв.м	
10	Застроена площ гараж		
11	Стойност на изграждане	209 €/кв.м	
12	<b>Стойност на обекта като нов /по нов аналог /</b>		<b>30 141 €</b>

### разлики "в плюс"

13	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	6%	
14	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /калкулация/	<b>1 808 €</b>	
15	Допълнителни разходи /размер - %/	14%	
16	Допълнителни разходи /калкулация /	<b>4 220 €</b>	
17	<b>Стойност на обекта като нов</b>	<b>36 169 €</b>	

### разлики "в минус"

18	Обезценяване поради остаряване	<b>59,5%</b>	
19	Стойност на обезценяването поради остаряване	<b>20 445 €</b>	
20	Строителни недостатъци / размер - %/	12%	
21	Строителни недостатъци /калкулация /	<b>4 340 €</b>	
22	Функционално обезценяване/размер - %/		
23	Функционално обезценяване /калкулация/		
24	Икономическо обезценяване/размер - %/		
25	Икономическо обезценяване/калкулация/		
26	<b>Вещна стойност на строителната част</b>		<b>11 384 €</b>

### поземлен дял

29	Стойност на право на строеж		6 270 €
30	Процентно участие		100,00%
31	Стойност на правото на строеж върху имота		<b>6 270 €</b>

Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"

**17 650 €**

## 2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Сграда с идентификатор 83510.661.322.14, находяща се в област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63, функц. предн. Здравно заведение, брой етажи 1, застроена площ 51кв.м.

Адрес: гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63

Ефективна дата на оценката: 11.06.2024г.

№	Характеристики и показатели	Стойности
01	Приходна площ - осн. сграда	<b>51,00 кв.м</b>
02	Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	6,48 €/кв.м
03	Приходна площ на гараж	0,00 кв.м
04	Стойност на наема на кв.м	3,08 €/кв.м
05	<b>Месечен наем / бруто</b>	<b>330,5 €/мес</b>
06	Годишен наем от целия имот	3 966 €
07	Разходи по стопанисване /процент - годишно/	15%
08	Разходи по стопанисване /калкулация/	595 €
09	Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	5%
10	Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	198 €
11	<b>Предполагам трайно реализиран чист наем</b>	<b>3 173 €</b>

12	Стойност на земята / или право на строеж /	<b>6 270 €</b>
13	Лихвена ставка за рентираща се част от имот - норма на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	3%
14	Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	188 €
13	Чист приход от сградата / годишно /	<b>2 985 €</b>
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	еди повече от 50 годи
15	Експлоатационен срок	100 год.
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	30 год.
17	Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	6,20%
18	Множител / анюитетен фактор за ННС /	13,4752
19	<b>Приходна стойност на сградата</b>	<b>40 217 €</b>

20	Необходимите разходи за ремонт	<b>4 340 €</b>
----	--------------------------------	----------------

**Приходна стойност на имота**

**35 880 €**

### 3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Сграда с идентификатор 83510.661.322.14, находяща се в област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63, функц. предн. Здравно заведение, брой етажи 1, застроена площ 51кв.м.

Адрес: гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63

Ефективна дата на оценката: 11.06.2024г.

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Сграда с идентификатор 83510.661.322.14, находяща се в	Офис	Офис	Офис
Източник на информацията	-	<a href="https://www.imot.bg/pcqi/lot/mot.cgi?act=5&amp;adv=1q167372765040494&amp;slink=ar2db5&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcqi/lot/mot.cgi?act=5&amp;adv=1q167372765040494&amp;slink=ar2db5&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcqi/lot/mot.cgi?act=5&amp;adv=1q169874960260091&amp;slink=ar2d6f&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcqi/lot/mot.cgi?act=5&amp;adv=1q169874960260091&amp;slink=ar2d6f&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcqi/lot/mot.cgi?act=5&amp;adv=1q167584217772803&amp;slink=ar2d47&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcqi/lot/mot.cgi?act=5&amp;adv=1q167584217772803&amp;slink=ar2d47&amp;f1=1</a>
Продажна цена	?	<b>76 690 €</b>	<b>52 000 €</b>	<b>80 000 €</b>
Прод. цена €/м2	?	958,6 €/кв.м	1 019,6 €/кв.м	1 039,0 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на продажба	договаряне	оферта	оферта	оферта
Дата на обява		февруари 2024	февруари 2024	февруари 2024
Застроена площ	<b>51,00 кв.м</b>	<b>80,00 кв.м</b>	<b>51,00 кв.м</b>	<b>77,00 кв.м</b>
Местоположение	добро	мн.добро	добро	добро
Състояние на имота	лошо	отлично	отлично	отлично
Функционалност по преднад.	добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Електроснабден	да	да	да	да
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	равностойна	равностойна
Дворно място	0 кв.м	0 кв.м	0 кв.м	0 кв.м
ВиК инфраструктура	да	да	да	да
Гараж	не	не	не	не
Мазе	не	не	не	не
Таван доп. площи	не	не	не	не
Търговска привлекателност	добра	добра	по-добра	по-добра
Общо изравнение				
Приравнена цена	<b>595 €/кв.м</b>	<b>546 €/кв.м</b>	<b>591 €/кв.м</b>	<b>646 €/кв.м</b>

---

### 3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

---

Обект: Сграда с идентификатор 83510.661.322.14, находяща се в област Шумен, община Шумен, гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63, функц. предн. Здравно заведение, брой етажи 1, застроена площ 51кв.м.

Адрес: гр.Шумен, ул. "Васил Априлов" №63

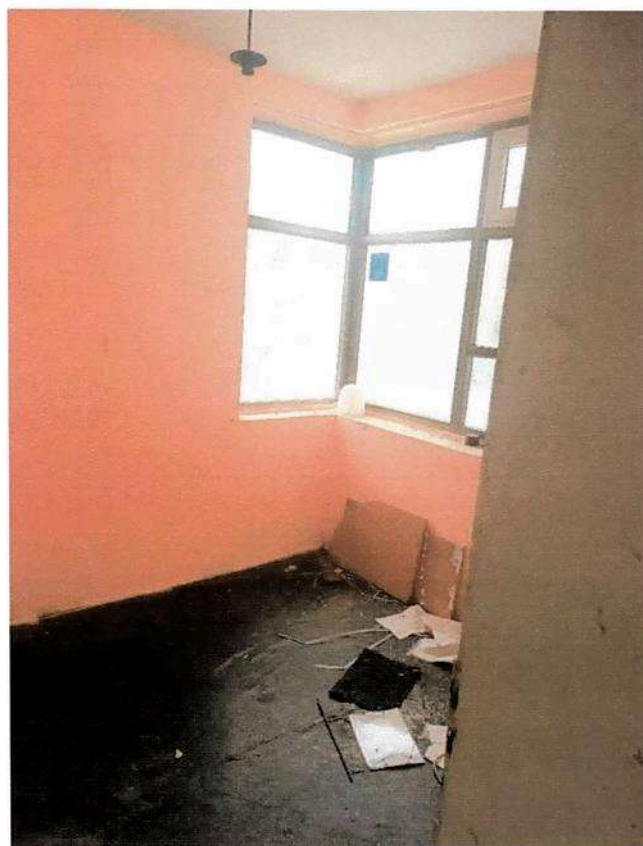
---

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

30 330 €

---

## Фотоалбум



## Фотоалбум





# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ


Рег. № 100102151 от 12 декември 2011 год.

**СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ**

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

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протокол № 47 от 06.12.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

  
Людмил Симов  
Председател на УС на КНОБ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100291 от 14 декември 2009 год.

**СИМЕОН [REDACTED] В**

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

  
Симеон Бънков  
Председател на УС на КНОБ

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

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

№:3816/05.12.2002

Отдел "Следдипломно обучение" удостоверява, че:

**Симеон [REDACTED] БЪНКОВ**

ЕГН6806268829, роден(а) в България, гр. София,  
е завършил(а) успешно курс - 69 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]  
[REDACTED] П. Пенев)

При възлагане на оценка е валиден  
само оригиналът на този документ!

# Лиценз

№ 10451 13 февруари 2004 година

Агенцията за приватизация  
издава настоящия лиценз

на  
**СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ**

ЕГН6806268829

**СИМЕОН БЪНКОВ**

Оценител на **за оценка** търговски предприятия,  
недвижими имоти,  
транспортни средства и  
вземания

Лицензът е валиден за неопределен срок и  
не подлежи на отмяна за време на валидността си.  
Камера на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
търговски предприятия и вземания  
Регистр. № 500100291 от 14.12.2009 год.  
**Симеон [REDACTED] БЪНКОВ**

Камера на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Регистр. № 100102151 от 12.12.2011 год.  
**Симеон [REDACTED] БЪНКОВ**