

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Симеон Бънков

Тел.моб: 0898 715 841
0888 266 512

гр. Шумен
ул. "Момчил войвода" №2

ДОКЛАД

ЗА ОГЛЕД И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА
НОВИ ПРЕУСТРОЕНИ АПАРТАМЕНТИ И
ПАРКОМЕСТА

АДРЕС

ГР.ШУМЕН
ПЛОЩАД „ОСВОБОЖДЕНИЕ“ №1 в сграда с
идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната
карта на гр. Шумен, след преустройство

СОБСТВЕНИК

„М ПЛАЗА ЕСТЕЙТС“ ЕАД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ШУМЕН
КМЕТ: ПРОФ.ХРИСТО ХРИСТОВ

ЦЕЛ: ЗА
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА
ПАЗАРНА ЦЕНА

СИМЕОН БЪНКОВ

Специалист за цени, недвижими имоти,
недвижими и движими имоти,
МПС, транспортни средства и
автомобили

Цел:

Настоящата разработка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели .
Те са насочени за определяне на прогнозна пазарна цена на активи в сграда „М плаза“ с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен

2.Потребител на оценката:

ОБЩИНА ШУМЕН

Активи в гр.Шумен, общ.Шумен обл.Шуменска.

ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

Настоящата задача е възложена от проф. Христо Христов Кмет на Община Шумен.

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата задача е лицензиран 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 недвижими имоти.

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 сделка с обособени части или в цялост на имотите.

1.7. Дата на изготвяне

За текуща дата на оценката се възприема 09.07.2024год.

1.8. Дата на издаване на доклада – 09.07.2024год.

Оценителски доклад към 09.07.2024год.

1.9. Валидност :До приключване на процедурата – правно и финансово – счетоводно.

ОПИСАНИЕ

Настоящата оценка е за остойностяване на два броя апартаменти в построена сграда, след преустройство и реконструкция. Към тях са обособени изби. Предмета на оценката са и два броя паркоместа, както следва:

1. Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“.

2. Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“.

3. Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м., представляващо 9.36/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно със 7.3736 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.3879% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 0.3825 % ид.ч. от поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“.

4. Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м., представляващо 6.73/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно с 5.3017 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.2789 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“.

СЪЩНОСТ:

След реализация на проект за преустройство на жилища в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 да бъдат обособени:

1. Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м ;
2. Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м.
3. Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м.
4. Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м.

Имотите представляват:

№	Наименование	Чиста площ	Общи части	Изби	тераси	Ид.ч. от паркоместа
1	Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“	55,29кв.м	17,41кв.м	10,18кв.м	35,46кв.м	0
2	Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“	80,54кв.м	25,37кв.м	7,67кв.м	4,01кв.м	0

3	Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м., представляващо 9.36/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно със 7.3736 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.3879% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 0.3825 % ид.ч. от поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“	9,36кв.м	0,3879%	0	0	7,3736%
4	Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м., представляващо 6.73/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно с 5.3017 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.2789 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“	6,73кв.м	0,2789%	0	0	5,3017%

Евентуално тези застроени части да бъдат предмет на сделка с участието на община Шумен!

ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНЕ ОБЕКТИ

1. Относно правния статут и характеристика на обособената част. От различните документи и представената информация се установи, че активите са собственост на „М Плаза Естейтс“ ЕАД. Същите са предмет на бъдеща сделка с Община Шумен.

2. Данни за имота:

Обекта на настоящата оценка се намира в централна част на град Шумен, област Шуменска и представлява застроена сграда хотел „Мадара“, който е в процес на преустройство в жилищни части – сграда „М плаза“.

Характеристика : Имота на настоящата оценка е в идеалния център на населеното място.

3. Общи данни:

Сградата е с добра транспортна достъпност.

Легитимност:

Имота е описан като фирмена собственост.

Констатирано:

Настоящия имот се намира в напълно застроен район, благоустроен. В пряка близост до жилищни, търговски и административни обекти. Изградена е техническата инфраструктура, което е видно на място. Съществува достъп на вода, канал, ел.ток и телефония. Достъпност съществува чрез шосейна връзка. В сградата има стари инсталации, които се преустройват. Изградена е в груб вид с непълна степен на завършеност на предоставените за оценка обекти.

Географско положение свързано с транспортна инфраструктура:

*североизточна България на 0,250км от централна част на гр.Шумен;

*Растояния до основни търговски възли и пътища:
-порт Варна – 92км на 6,5км от А-2 автомагистрала Хемус

-порт Бургас – 172км на 5,3км от главен път Е-73 Шумен – Бургас

-пристанище Русе – 121км на 6,2км от главен път Е70 Шумен – Русе
До имота се достига посредством улица с асфалтово покритие.

Определяне прогнозно стойността на активите

Уважаеми Г-н Христов,

След оглед и професионална преценка в изпълнение на възложената ми задача, Ви представям:

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:

**РЕЗУЛТАТ ОТ
ОЦЕНКАТА**
516 770,00 лева

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност (лева)
АПАРТАМЕНТ №1	245 250,00лв
АПАРТАМЕНТ №6	254 320,00лв
ПАРКОМЯСТО №9	9 530,00лв
ПАРКОМЯСТО №10	7 670,00лв
ОБЩО	516 770,00лв

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ НА МЕТОДИТЕ НА СРАВНИТЕЛНАТА, ПРИХОДНАТА И ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ СА ПОСОЧЕНИ В ТАБЛИЦИ!

Експерт
/Сим



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 и/или бъдеща общинска.
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. Цените с прогнозен ориентир. Оценителя е качеството си на Вещо лице при ШОС.
6. Заключениета 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 на обекта, както да го обезценява при незавършена продажба.

ДЕКЛАРАЦИЯ

от

Симеон Бънков от гр.Шумен ул."Момчил войвода"№2 с ЕГН
Бизнесоценител на цели предприятия, движимо и недвижимо имущество машини,
съоръжения и автомобили.

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!

09.07.2024г

ДАНИИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

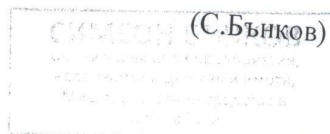
Оценката е изготвена от Симеон Бънков, лицензиран оценител на цели предприятия, движими и недвижими имоти:

Бънков, лицензиран оценител на цели

- *Член на Камара на независимите оценители рег.№1184/2009г
- Сертификати на КНОБ
- Лиценз №10451 на АП
- Удостоверение 3816 на УАСГ
- Евро Сертификати №1 и №18

ИЗПЪЛНИТ

Лицензиран н. оценител:.....



ОБЩИ ДАННИ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Въложител -	- проф. Христо Христов – кмет на Община Шумен
Изпълнител -	- Симеон в Бънков
Ефективна дата на оценката -	- 09.07.2024г
Фиксинг на БНБ за 1 евро -	- 1,95583 лв. за 1 EUR
Собственик -	- "М Плаза Естейтс" ЕАД
Документ за собственост -	- Апортна вноска
Обект -	- Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“
Адрес -	- обл. Шумен, общ. Шумен, гр. Шумен, пл. "Освобождене" №1
Дата на изграждане -	- 1970 год.
Вид на конструкцията -	- масивна
Разг. застр. Площ- жилище /м2/ -	- 55,29 кв.м
Заст. Площ- изба /м2/ -	- 10,18 кв.м
Заст. Площ- тераса /м2/ -	- 35,46 кв.м
Редуцирана разгъната застроена площ -	- 76,07 кв.м
Общи части -	- 17,41 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	- 125 387 €
Метод на приходите	- 125 401 €
Метод на вещната стойност	- 57 637 €
Тежест на сравнителната стойност	- 50%
Тежест на приходната стойност	- 50%
Тежест на вещната стойност	- 0%
Изчислена Крайна пазарна стойност	-
Ликвидационна стойност (Евро)*	125 394 €
Ликвидационна стойност (Лв.)*	106 580 €
	208 460 ЛВ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност (Евро)*	-	125 390 €
Предложение за пазарна стойност (Лв.)*	-	245 250 ЛВ
Стойност в €/м2 /върху РЗП /	-	1 648 €/кв.м

*Стойностите са закръглени

Декларация

Оценителя 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.

Изготви щ. л:

.....
/С. БЪНКОВ/



1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

№	Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
01	Дата на изграждане	1970 год.	
02	Вид на конструкцията		масивна
03	Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	
05	Остатъчна експлоатационна годност	80 год.	нормативен
06	Застроена площ на апартамент	55,29 кв.м	преустройство 2024г.
07	Стойност на изграждане	523 €/кв.м	
08	Застроена площ изба	10,18 кв.м	по СЕК
09	Стойност за изграждане	360 €/кв.м	
10	Застроена площ тераса	35,46 кв.м	
11	Стойност на изграждане	325 €/кв.м	
12	Стойност на обекта като нов /по нов аналог /		44 106 €
разлики "в плюс"			
13	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	18%	
14	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /калкулация/	7 939 €	
15	Допълнителни разходи /размер - %/	12%	
16	Допълнителни разходи /калкулация /	5 293 €	
17	Стойност на обекта като нов	57 338 €	
разлики "в минус"			
18	Обезценяване поради остаряване		
19	Стойност на обезценяването поради остаряване		
20	Строителни недостатъци / размер - %/		
21	Строителни недостатъци /калкулация /		
22	Функционално обезценяване/размер - %/		
23	Функционално обезценяване /калкулация/		
24	Икономическо обезценяване/размер - %/		
25	Икономическо обезценяване/калкулация/		
26	Вещна стойност на строителната част		57 338 €
поземлен дял			
29	Стойност на целия поземлен имот		98 630 €
30	Процентно участие на правото на строеж		0,30%
31	Стойност на правото на строеж върху имота		299 €
Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"			57 637 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1
Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

№	Характеристики и показатели	Стойности
01	Приходна площ - апартамент	55,29 кв.м
02	Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	5,83 €/кв.м
03	Приходна площ на изба	10,18 кв.м
04	Стойност на наема на кв.м	1,65 €/кв.м
05	Месечен наем / бруто	339,1 €/мес
06	Годишен наем от целия имот	4 070 €
07	Разходи по стопанисване /процент - годишно/	10%
08	Разходи по стопанисване /калкулация/	407 €
09	Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	3%
10	Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	122 €
11	Предполагам трайно реализиран чист наем	3 541 €
12	Стойност на земята / или право на строеж /	299 €
13	Лихвена ставка за рентираща се част от имот - норма на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	0%
14	Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	0 €
13	Чист приход от сградата / годишно /	3 541 €
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1970 год.
15	Експлоатационен срок	80 год.
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	80 год.
17	Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	2,40%
18	Множител / ануитетен фактор за ННС /	35,4179
19	Приходна стойност на сградата	125 401 €
20	Необходими разходи за ремонт	0 €
Приходна стойност на имота		125 401 €

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1
Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда „М Плаза“	Апартамент		Апартамент		Апартамент	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/mot.cgi?act=5&adv=1b169150233754118&slink=aureua&f1=2		https://www.imot.bg/pcgi/mot.cgi?act=5&adv=1b166789717461020&slink=aureua&f1=2		https://www.imot.bg/pcgi/mot.cgi?act=5&adv=1b170540613604875&slink=aureua&f1=3	
Продажна цена	?	101 000 €		92 030 €		102 260 €	
Прод. цена €/м2	?	1 841,0 €/кв.м		1 333,8 €/кв.м		1 649,4 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на договаряне		Оферта		Оферта		Оферта	
Дата на оферта		юни 2024		февр. 2024		юли 2024	
Застроена площ	55,29 кв.м	54,86 кв.м		69,00 кв.м		62,00 кв.м	
Местоположение	отлично	мн.добро		добро		мн.добро	
Състояние на имота	отлично	отлично		мн.добро		отлично	
Функционалност по преднадн.	добра	добра		добра		добра	
Етажност	1	1		6		3	
Вид на конструкцията	масивна	равностойна		равностойна		равностойна	
Дворно място	0,00 кв.м	0,00 кв.м		0,00 кв.м		0,00 кв.м	
ТЕЦ	не	не		не		не	
Асансьорна уредба	да	да		да		не	
Мазе	да	да		да		не	
Допълнителни екстри	10,18 кв.м тераса	4,54 кв.м		7,65 кв.м		не	
Търговска привлекателност	отлична	мн.добра		добра		мн.добра	
Общо изравнение		23%		61%		45%	
Приравнена цена	2 268 €/кв.м	2 264 €/кв.м		2 147 €/кв.м		2 392 €/кв.м	

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

125 387 €

Обект: Апартамент № 1 с РЗП 118.34 кв.м., находящ се на ет. 1 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

Резултатите от експертизата са следните:

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	125 387 €	50%
03	Метод на приходите	125 401 €	50%
04	Метод на вещната стойност	57 637 €	0%
05	Изчислена Крайна пазарна стойност	125 394 €	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализът на резултатите показва, че стойностите получени по пазарните методи са достатъчно близки. Събраните данни /пазарни свидетелства за продажби и данни от имотния регистър/ са достатъчно достоверни и са ползвани правилно в процеса на изготвяне на оценката.

Стойността, получена по метода на вещната стойност, има по-скоро информативен характер, отчитащ цената на строителните материали и стойността на СМР и е включена във формирането на крайната пазарна стойност с 0%. На двата пазарни метода е дадена еднаква тежест - по 50%.

Забележка:

1. Оценката е валидна към датата на оценяването и всички промени във времето се актуализират.
2. Заключениета и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл. 13 от Наредбата за оценките имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност на обектите.

Крайна пазарна стойност - Кръгло :

или / върху РЗП / 1 648 €/кв.м.

125 390 €

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя му.

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Възложител -	- проф. Христо Христов – кмет на Община Шумен
Изпълнител -	- Симеон Бънков
Ефективна дата на оценката -	- 09.07.2024г
Фиксинг на БНБ за 1 евро -	- 1,95583 лв. за 1 EUR
Собственик -	- "М Плаза Естейтс" ЕАД
Документ за собственост -	- Апортна вноска
Обект -	- Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“
Адрес -	- обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождане" №1
Дата на изграждане -	- 1970 год.
Вид на конструкцията -	- масивна
Разг.застр. Площ- жилище /м2/ -	- 80,54 кв.м
Заст. Площ- изба /м2/ -	- 7,67 кв.м
Заст. Площ- тераса /м2/ -	- 4,01 кв.м
Редуцирана разгъната застроена площ -	- 84,85 кв.м
Общи части -	- 25,37 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	- 123 536 €
Метод на приходите	- 136 529 €
Метод на вещната стойност	- 60 480 €
Тежест на сравнителната стойност	- 50%
Тежест на приходната стойност	- 50%
Тежест на вещната стойност	- 0%
Изчислена Крайна пазарна стойност	-
Ликвидационна стойност (Евро)*	- 130 033 €
Ликвидационна стойност (лв.)*	- 110 530 €
	- 216 170 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност (Евро)*	-	130 030 €
Предложение за пазарна стойност (лв.)*	-	254 320 лв
Стойност в €/м2 /върху РЗП /		1 533 €/кв.м

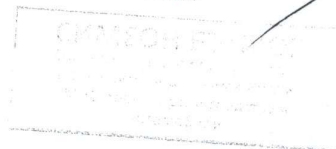
*Стойностите са закръглени

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.

Изготвя: _____
Иската: _____

/С. Бънков/



1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

№	Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
01	Дата на изграждане	1970 год.	
02	Вид на конструкцията		масивна
03	Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	нормативен
05	Остатъчна експлоатационна годност	80 год.	преустройство 2024г.
06	Застроена площ на апартамент	80,54 кв.м	
07	Стойност на изграждане	523 €/кв.м	по СЕК
08	Застроена площ изба	7,67 кв.м	
09	Стойност за изграждане	360 €/кв.м	
10	Застроена площ тераса	4,01 кв.м	
11	Стойност на изграждане	325 €/кв.м	
12	Стойност на обекта като нов /по нов аналог /		46 187 €
разлики "в плюс"			
13	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	18%	
14	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /калкулация/	8 314 €	
15	Допълнителни разходи /размер - %/	12%	
16	Допълнителни разходи /калкулация /	5 542 €	
17	Стойност на обекта като нов	60 043 €	
разлики "в минус"			
18	Обезценяване поради остаряване		
19	Стойност на обезценяването поради остаряване		
20	Строителни недостатъци / размер - %/		
21	Строителни недостатъци /калкулация /		
22	Функционално обезценяване/размер - %/		
23	Функционално обезценяване /калкулация/		
24	Икономическо обезценяване/размер - %/		
25	Икономическо обезценяване/калкулация/		
26	Вещна стойност на строителната част		60 043 €
поземлен дял			
29	Стойност на целия поземлен имот	98 630 €	
30	Процентно участие на правото на строеж	0,44%	
31	Стойност на правото на строеж върху имота	437 €	
Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"			60 480 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождане" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

№	Характеристики и показатели	Стойности
01	Приходна площ - апартамент	
02	Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	80,54 кв.м
03	Приходна площ на изба	4,95 €/кв.м
04	Стойност на наема на кв.м	7,67 кв.м
05	Месечен наем / бруто	1,65 €/кв.м
06	Годишен наем от целия имот	411,3 €/мес
07	Разходи по стопанисване /процент - годишно/	4 936 €
08	Разходи по стопанисване /калкулация/	10%
09	Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	494 €
10	Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	3%
11	Предполагам трайно реализиран чист наем	148 €
		4 294 €
12	Стойност на земята / или право на строеж /	437 €
13	Лихвена ставка за рентираща се част от имот - норма на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	0%
14	Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	0 €
13	Чист приход от сградата / годишно /	4 294 €
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1970 год.
15	Експлоатационен срок	80 год.
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	80 год.
17	Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	2,80%
18	Множител / ануитетен фактор за ННС /	31,7933
19	Приходна стойност на сградата	136 529 €
20	Необходими разходи за ремонт	0 €
	Приходна стойност на имота	136 529 €

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1
Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда „М Плаза“	Апартамент		Апартамент		Апартамент	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/mot.cgi?act=5&adv=1c170849887974057&slink=aurjdk&f1=2		https://www.imot.bg/pcgi/mot.cgi?act=5&adv=1c171171308661200&slink=aurjdk&f1=2		https://www.imot.bg/pcgi/mot.cgi?act=5&adv=1c170420012605219&slink=aurjdk&f1=2	
Продажна цена	?	99 600 €		102 260 €		102 000 €	
Прод. цена €/м2	?	1 200,0 €/кв.м		1 203,1 €/кв.м		1 398,0 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на договаряне		Оферта		Оферта		Оферта	
Дата на оферта		-120 -10%		-120 -10%		-140 -10%	
Застроена площ	80,54 кв.м	април 2024 24 2%		юни 2024 0 0%		юни 2024 0 0%	
Местоположение	отлично	83,00 кв.м 0 0%		85,00 кв.м 12 1%		72,96 кв.м -42 -3%	
Състояние на имота	отлично	мн.добро 120 10%		добро 241 20%		мн.добро 140 10%	
Функционалност по преднад.	добра	отлично 0 0%		мн.добро 120 10%		отлично 0 0%	
Етажност	2	добра 0 0%		добра 0 0%		добра 0 0%	
Вид на конструкцията	масивна	2 0 0%		8 36 3%		партер -70 -5%	
Дворно място	0,00 кв.м	равнстойна 0 0%		равнстойна 0 0%		равнстойна 0 0%	
ТЕЦ	не	0,00 кв.м 0 0%		0,00 кв.м 0 0%		0,00 кв.м 0 0%	
Асансьорна уредба	да	не 0 0%		не 0 0%		не 0 0%	
Мазе	да	да 0 0%		да 0 0%		да 0 0%	
Допълнителни екстри	7,67 кв.м тераса	да 6,85 кв.м тераса 0 0%		да 8,14 кв.м тераси и пм 0 0%		не 140 10%	
Търговска привлекателност	отлична	мн.добра 120 10%		мн.добра 120 10%		не 140 10%	
Общо изравнение		144 12%		349 29%		140 10%	
Приравнена цена	1 534 €/кв.м	1 344 €/кв.м		1 552 €/кв.м		1 706 €/кв.м	

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

123 536 €

Обект: Апартамент № 6 с РЗП 113.58 кв.м., находящ се на ет. 2 в сграда с идентификатор 83510.667.58.1 по кадастралната карта на гр. Шумен, представляваща новострояща се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

Резултатите от експертизата са следните:

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	123 536 €	50%
03	Метод на приходите	136 529 €	50%
04	Метод на вещната стойност	60 480 €	0%
05	Изчислена Крайна пазарна стойност	130 033 €	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализът на резултатите показва, че стойностите получени по пазарните методи са достатъчно близки. Събраните данни /пазарни свидетелства за продажби и данни от имотния регистър/ са достатъчно достоверни и са ползвани правилно в процеса на изготвяне на оценката.

Стойността, получена по метода на вещната стойност, има по-скоро информативен характер, отчитащ цената на строителните материали и стойността на СМР и е включена във формирането на крайната пазарна стойност с 0%. На двата пазарни метода е дадена еднаква тежест - по 50%.

Забележка:

1. Оценката е валидна към датата на оценяването и всички промени във времето се актуализират.
2. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл. 13 от Наредбата за оценките имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност на обектите.

Крайна пазарна стойност - Кръгло :

или / върху РЗП / 1 533 €/кв.м.

130 030 €

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя му.

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Възложител -	- проф. Христо Христов – кмет на Община Шумен
Изпълнител -	- Симеон Бънков
Ефективна дата на оценката -	- 09.07.2024г
Фиксинг на БНБ за 1 евро -	- 1,95583 лв. за 1 EUR
Собственик -	- "М Плаза Естейтс" ЕАД
Документ за собственост -	- Апортна вноска
Обект -	- Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м., представляващо 9.36/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно със 7.3736 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.3879% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 0.3825 % ид.ч. от поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“
Адрес -	- обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1
Дата на изграждане -	- 1970 год.
Вид на конструкцията -	- масивна
Разг.застр. Площ- паркомясто /м2/ -	- 9,36 кв.м
Заст. Площ- изба /м2/ -	- 0,00 кв.м
Заст. Площ- тераса /м2/ -	- 0,00 кв.м
Редуцирана разгъната застроена площ -	- 9,36 кв.м
Общи части -	- 0,3879%

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	- 5 075 €
Метод на приходите	- 6 384 €
Метод на вещната стойност	- 2 686 €
Тежест на сравнителната стойност	- 50%
Тежест на приходната стойност	- 50%
Тежест на вещната стойност	- 0%
Изчислена Крайна пазарна стойност	-
Ликвидационна стойност (Евро)*	5 730 €
Ликвидационна стойност (лв.)*	4 870 €
	9 530 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност (Евро)*	-	5 730 €
Предложение за пазарна стойност (лв.)*	-	11 210 лв
Стойност в €/м2 /върху РЗП /	-	612 €/кв.м

*Стойностите са закръглени

Декларация

Оценителя 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.

Изготви ценят

.....
 /С. Бънков/
 Сметен специалист
 09.07.2024г.
 9/36 кв.м.
 0,3879%

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м., представляващо 9.36/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно със 7.3736 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.3879% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 0.3825 % ид.ч. от поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1
 Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

№	Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
01	Дата на изграждане	1970 год.	
02	Вид на конструкцията		масивна
03	Амортизационен срок /експертно мнение /		нормативен
05	Остатъчна експлоатационна годност	80 год.	преустройство 2024г.
06	Застроена площ на парко място	80 год.	
07	Стойност на изграждане	9,36 кв.м	
08	Застроена площ изба	209 €/кв.м	по СЕК
09	Стойност за изграждане		
10	Застроена площ тераса	360 €/кв.м	
11	Стойност на изграждане		
12	Стойност на обекта като нов /по нов аналог /	325 €/кв.м	
разлики "в плюс"			
			1 956 €

13	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	12%	
14	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /калкулация/		
15	Допълнителни разходи /размер - %/	235 €	
16	Допълнителни разходи /калкулация /	6%	
17	Стойност на обекта като нов	117 €	
разлики "в минус"		2 308 €	

18	Обезценяване поради остаряване		
19	Стойност на обезценяването поради остаряване		
20	Строителни недостатъци / размер - %/		
21	Строителни недостатъци /калкулация /		
22	Функционално обезценяване/размер - %/		
23	Функционално обезценяване /калкулация/		
24	Икономическо обезценяване/размер - %/		
25	Икономическо обезценяване/калкулация/		
26	Вещна стойност на строителната част		2 308 €

поземлен дял			
29	Стойност на целия поземлен имот		98 630 €
30	Процентно участие		0,38%
31	Стойност на правото на строеж върху имота		377 €
Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"			2 686 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м., представляващо 9.36/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно със 7.3736 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.3879% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 0.3825 % ид.ч. от поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

№	Характеристики и показатели	Стойности
01	Приходна площ - апартамент	
02	Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	9,36 кв.м
03	Приходна площ на изба	2,85 €/кв.м
04	Стойност на наема на кв.м	0,00 кв.м
05	Месечен наем / бруто	1,65 €/кв.м
06	Годишен наем от целия имот	26,7 €/мес
07	Разходи по стопанисване /процент - годишно/	320 €
08	Разходи по стопанисване /калкулация/	10%
09	Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	32 €
10	Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	3%
11	Предполагам трайно реализиран чист наем	10 €
		278 €
12	Стойност на земята / или право на строеж /	377 €
13	Лихвена ставка за рентираща се част от имот - норма на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	0%
14	Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	0 €
13	Чист приход от сградата / годишно /	
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	278 €
15	Експлоатационен срок	1970 год.
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	80 год.
17	Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	80 год.
18	Множител / анюитетен фактор за ННС /	4,20%
19	Приходна стойност на сградата	22,9237
		6 384 €
20	Необходими разходи за ремонт	0 €
	Приходна стойност на имота	6 384 €

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м., представляващо 9.36/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно със 7.3736 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.3879% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 0.3825 % ид.ч. от поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м., представляващо	Паркомясто	Гараж	Паркомясто	Паркомясто	Паркомясто	Паркомясто
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=1o168735187751325&slink=aurm22&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=1o170419110610626&slink=aurm22&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=1o168371728261446&slink=aurm22&f1=1			
Продажна цена	?	10 225 €	14 315 €	9 970 €			
Прод. цена €/м2	?	639,1 €/кв.м	681,7 €/кв.м	623,1 €/кв.м			
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на договаряне		Оферта	Оферта	Оферта	Оферта	Оферта	Оферта
Дата на оферта		юни 2024	юли 2024	февр. 2024			
Застроена площ	9,36 кв.м	16,00 кв.м	21,00 кв.м	16,00 кв.м			
Местоположение	отлично	мн.добро	мн.добро	мн.добро	мн.добро	мн.добро	мн.добро
Състояние на имота	отлично	отлично	мн.добро	отлично	отлично	отлично	отлично
Функционалност по предназнач.	добра	по-добра	мн.добра	по-добра	по-добра	по-добра	по-добра
Етажност	-1	-1	партер	партер	партер	партер	партер
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	равностойна	равностойна	равностойна	равностойна	равностойна
Допълнителни екстри	не	не	не	не	не	не	не
Търговска привлекателност	добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Общо изравнение							
Приравнена цена	542 €/кв.м	556 €/кв.м	566 €/кв.м	505 €/кв.м			
Стойност на имота по "Сравнителния метод"							
5 075 €							

Обект: Паркомясто № 9 с площ от 9.36 кв.м., представляващо 9.36/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно със 7.3736 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.3879% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, както и 0.3825 % ид.ч. от поземления имот на новостроящата се

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

Резултатите от експертизата са следните:

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	5 075 €	50%
03	Метод на приходите	6 384 €	50%
04	Метод на вещната стойност	2 686 €	0%
05	Изчислена Крайна пазарна стойност	5 730 €	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализът на резултатите показва, че стойностите получени по пазарните методи са достатъчно близки. Събраните данни /пазарни свидетелства за продажби и данни от имотния регистър/ са достатъчно достоверни и са ползвани правилно в процеса на изготвяне на оценката.

Стойността, получена по метода на вещната стойност, има по-скоро информативен характер, отчитащ цената на строителните материали и стойността на СМР и е включена във формирането на крайната пазарна стойност с 0%. На двата пазарни метода е дадена еднаква тежест - по 50%.

Забележка:

- 1.Оценката е валидна към датата на оценяването и всички промени във времето се актуализират.
- 2.Заключенията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл. 13 от Наредбата за оценките имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност на обектите.

Крайна пазарна стойност - Кръгло :

или / върху РЗП / 612 €/кв.м.

5 730 €

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложителя/ и от страна на Съставителя му.

ОБЩИ ДАННИ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Възложител -	- проф. Христо Христов – кмет на Община Шумен
Изпълнител -	- Симеон Бънков
Ефективна дата на оценката -	- 09.07.2024г
Фиксинг на БНБ за 1 евро -	- 1,95583 лв. за 1 EUR
Собственик -	- "М Плаза Естейтс" ЕАД
Документ за собственост -	- Апортна вноска
Обект -	- Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м., представляващо 6.73/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно с 5.3017 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.2789 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“
Адрес -	- обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1
Дата на изграждане -	- 1970 год.
Вид на конструкцията -	- масивна
Разг.застр. Площ- паркомясто /м2/ -	- 6,73 кв.м
Заст. Площ- изба /м2/ -	- 0,00 кв.м
Заст. Площ- тераса /м2/ -	- 0,00 кв.м
Редуцирана разгъната застроена площ -	- 6,73 кв.м
Общи части -	- 0,2789%

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби	- 3 255 €
Метод на приходите	- 4 590 €
Метод на вещната стойност	- 1 935 €
Тежест на сравнителната стойност	- 50%
Тежест на приходната стойност	- 50%
Тежест на вещната стойност	- 0%
Изчислена Крайна пазарна стойност	-
Ликвидационна стойност (Евро)*	3 923 €
Ликвидационна стойност (лв.)*	3 330 €
	6 520 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Предложение за пазарна стойност (Евро)*	-	3 920 €
Предложение за пазарна стойност (лв.)*	-	7 670 лв
Стойност в €/м2 /върху РЗП /	-	582 €/кв.м

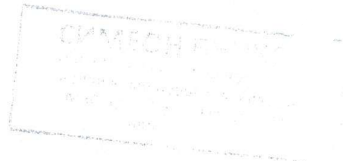
*Стойностите са закръглени

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.

Изгот. оц. ита. -

/С. Бънков/



1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м., представляващо 6.73/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно с 5.3017 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.2789 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождане" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

№	Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
01	Дата на изграждане	1970 год.	
02	Вид на конструкцията		масивна
03	Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	нормативен
05	Остатъчна експлоатационна годност	80 год.	преустройство 2024г.
06	Застроена площ на парко място	6,73 кв.м	
07	Стойност на изграждане	209 €/кв.м	по СЕК
08	Застроена площ изба		
09	Стойност за изграждане		
10	Застроена площ тераса	360 €/кв.м	
11	Стойност на изграждане		
12	Стойност на обекта като нов /по нов аналог /	325 €/кв.м	
разлики "в плюс"			1 407 €

13	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	12%	
14	Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /какулация/	169 €	
15	Допълнителни разходи /размер - %/	6%	
16	Допълнителни разходи /какулация /	84 €	
17	Стойност на обекта като нов	1 660 €	

разлики "в минус"			
18	Обезценяване поради остаряване		
19	Стойност на обезценяването поради остаряване		
20	Строителни недостатъци / размер - %/		
21	Строителни недостатъци /какулация /		
22	Функционално обезценяване/размер - %/		
23	Функционално обезценяване /какулация/		
24	Икономическо обезценяване/размер - %/		
25	Икономическо обезценяване/какулация/		
26	Вещна стойност на строителната част		1 660 €

поземлен дял			
29	Стойност на целия поземлен имот		98 630 €
30	Процентно участие		0,28%
31	Стойност на правото на строеж върху имота		275 €

Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"

1 935 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Обект: Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м., представляващо 6.73/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно с 5.3017 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.2789 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождане" №1
 Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

№	Характеристики и показатели	Стойности
01	Приходна площ - апартамент	6,73 кв.м
02	Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	2,85 €/кв.м
03	Приходна площ, на изба	0,00 кв.м
04	Стойност на наема на кв.м	1,65 €/кв.м
05	Месечен наем / бруто	19,2 €/мес
06	Годишен наем от целия имот	230 €
07	Разходи по стопанисване /процент - годишно/	10%
08	Разходи по стопанисване /калкулация/	23 €
09	Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	3%
10	Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калькулация	7 €
11	Предполагам трайно реализиран чист наем	200 €
12	Стойност на земята / или право на строеж /	275 €
13	Лихвена ставка за рентираща се част от имот - норма на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	0%
14	Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	0 €
13	Чист приход от сградата / годишно /	200 €
14	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1970 год.
15	Експлоатационен срок	80 год.
16	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	80 год.
17	Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	4,20%
18	Множител / анюитетен фактор за ННС /	22,9237
19	Приходна стойност на сградата	4 590 €
20	Необходими разходи за ремонт	0 €
Приходна стойност на имота		4 590 €

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м., представляващо 6.73/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно с 5.3017 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.2789 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м., представляващо	Паркомясто	Гараж	Паркомясто	Паркомясто	Паркомясто	Паркомясто
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=10168735187751325&slink=aurm22&fl=1	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=10170419110610626&slink=aurm22&fl=1	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=10168371728261446&slink=aurm22&fl=1			
Продажна цена	?	10 225 €	14 315 €	9 970 €			
Прод. цена €/м2	?	639,1 €/кв.м	681,7 €/кв.м	623,1 €/кв.м			
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на договаряне		Оферта	Оферта	Оферта	Оферта	Оферта	Оферта
Дата на оферта		юни 2024	юли 2024	февр. 2024	февр. 2024	февр. 2024	февр. 2024
Застроена площ	6,73 кв.м	16,00 кв.м	21,00 кв.м	16,00 кв.м	16,00 кв.м	16,00 кв.м	16,00 кв.м
Местоположение	отлично	мн.добро	мн.добро	мн.добро	мн.добро	мн.добро	мн.добро
Състояние на имота	отлично	отлично	мн.добро	отлично	отлично	отлично	отлично
Функционалност по предназнач.	добра	мн.добра	отлична	мн.добра	отлична	мн.добра	мн.добра
Етажност	-1	-1	партер	-1	партер	партер	партер
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	равностойна	равностойна	равностойна	равностойна	равностойна
Допълнителни екстри	не	не	не	не	не	не	не
Търговска привлекателност	добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Общо изравнение							
Приравнена цена	484 €/кв.м	467 €/кв.м	504 €/кв.м	480 €/кв.м	480 €/кв.м	480 €/кв.м	480 €/кв.м
Стойност на имота по "Сравнителния метод"							
3 255 €							

Обект: Паркомясто № 10 с площ от 6.73 кв.м., представляващо 6.73/278.57 ид.ч. от самостоятелния обект, заедно с 5.3017 % ид.ч. от общата площ на паркоместата, 0.2789 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот на новостроящата се сграда „М Плаза“

Адрес: обл.Шумен, общ.Шумен, гр.Шумен, пл."Освобождене" №1

Ефективна дата на оценката: 09.07.2024г

Резултатите от експертизата са следните:

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	3 255 €	50%
03	Метод на приходите	4 590 €	50%
04	Метод на вещната стойност	1 935 €	0%
05	Изчислена Крайна пазарна стойност	3 923 €	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализът на резултатите показва, че стойностите получени по пазарните методи са достатъчно близки. Събраните данни /пазарни свидетелства за продажби и данни от имотния регистър/ са достатъчно достоверни и са ползвани правилно в процеса на изготвяне на оценката.

Стойността, получена по метода на вещната стойност, има по-скоро информативен характер, отчитащ цената на строителните материали и стойността на СМР и е включена във формирането на крайната пазарна стойност с 0%. На двата пазарни метода е дадена еднаква тежест - по 50%.

Забележка:

- 1.Оценката е валидна към датата на оценяването и всички промени във времето се актуализират.
- 2.Заключенията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл. 13 от Наредбата за оценките имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност на обектите.

Крайна пазарна стойност - Кръгло :

или / върху РЗП / 582 €/кв.м.

3 920 €

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя му.

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

Лично
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

Лично
Председател на УС на КНОБ

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№:3816/05.12.2002

Отгед "Следдипломно обучение" удостоверява, че:

Симеон [REDACTED] Бънков

ЕГН(6806268829), 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
д-р П. Пенев

При издаване на оценка е валиден
само оригиналният документ!

Лиценз

№ 10451 13 февруари 2004 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на
СИМЕОН [REDACTED] БЪНКОВ

ЕГН(6806268829)

за оценка
на търговски предприятия.

Лицензът е валиден за определен срок и
не дава право за оценка само на отделни активи
Оценител на цени на предприятия,
недвижими и облигационни имоти,
МИС, транспортни средства
Изпълнителен директор
И. Валтерова

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100291 от 14.12.2009 год.
Симеон [REDACTED] Бънков

Камера на независими
Оценителска п
недвижи.
Регистр. № 10010215.
Симео
Цел
слот
от
2011 год.
-НКОВ

*За обучение Цузаев
на вложки и
и т.н. 95*

