

Виолета Секиранова
Независим оценител на недвижими имоти,
земеделски земи и трайни насаждения,
недвижими културни ценности,
моб. + 359 88 61 11 11
vsekiranova@abv.bg

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарната стойност
на имоти със статут на недвижима културна ценност -
частна общинска собственост:

1. Самостоятелен обект в сграда с ид. № 83510.666.619.1.2 и ЗП 79 кв.м.,
предназначение: за офис, с прилежащите ид. части от ОЧС;
2. Самостоятелен обект в сграда с ид. № 83510.666.619.1.3 и ЗП 77 кв.м.,
предназначение: за офис, с прилежащите ид. части от ОЧС.

Обектите се намират в сграда със статут на НКЦ и административен
адрес: гр. Шумен, ул. „Лайош Кошут“ № 4

изготвена съгл. Писмо № 94-00-1140/ 06.03.202 г.
за възлагане на експертна оценка от Община Шумен,
представявана от проф. Христо Христов – Кмет,
чрез доц.д-р Виктория Ковчазова – Заместник-кмет
(съгласно Заповед № РД-25-432/04.03.2025 г.)

КЪМ

м. март 2025 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ШУМЕН, БУЛСТАТ: 000931721, с адрес: гр. Шумен, бул. „Славянски“ 17, представлявана от проф. Христо Христов – Кмет, действащ чрез доц. д-р Виктория Ковчазова, Заместник-кмет „Образование и култура“ на Община Шумен, упълномощено лице по смисъла на чл.7, ал.1 от ЗОП, съгласно Заповед № РД-25-432/04.03.2025 г. на Кмета на Община Шумен.

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ШУМЕН, БУЛСТАТ: 000931721, с адрес: гр. Шумен, бул. „Славянски“ 17, представлявана от проф. Христо Христов – Кмет.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарна стойност на 2 бр. самостоятелни обекти с офисно предназначение, находящи се в сграда със статут на недвижима културна ценност.

ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА

1. Самостоятелен обект в сграда с ид. № 83510.666.619.1.2 и ЗП 79 кв.м. с предназначение: за офис, разположен на ет.2, заедно с прилежащите ид. части от об. части на сградата;
2. Самостоятелен обект в сграда с ид. № 83510.666.619.1.3 и ЗП 77 кв.м. с предназначение: за офис, разположен на ет.3, заедно с прилежащите ид. части от общите части на сградата със статут на недвижима културна ценност с местно значение, находяща се на адрес: град Шумен, п.к. 9700, ул. „Лайош Кошут“ №4.

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Правоспособен независим оценител ВИОЛЕТА СЕКИРАНОВА съгл. сертификати: рег. № 100102206/11.02.2015 г. за оценка на недвижими имоти, рег. № 200100001/16.10.2021 г. за оценка на недвижими културни ценности, рег. № 810100505/25.10.2017 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, издадени от Камара на независимите оценители в България, член на КНОБ.

ДАТА НА ОГЛЕДА: 16.03.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА /ефективна/: 26.03.2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ

Определена пазарна стойност на оценявания имот (общо) със статут на НКЦ

164 500 лв.	или	84 100 €	(539 €/m ²)	без ДДС
-------------	-----	----------	-------------------------	---------

Словом: Сто шестдесет и четири хиляди и петстотин лева

или: Осемдесет и четири хиляди и сто евро

Определена пазарна стойност на обектите - офиси в сграда със статут на НКЦ

ид. 83510.666.619.1.2, ЗП 79 м ²	83 300 лв.	или	42 600 €	без ДДС
ид. 83510.666.619.1.3, ЗП 77 м ²	81 200 лв.	или	41 500 €	без ДДС

(валутен курс: 1 € = 1.95583 лв.)

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:



СЪДЪРЖАНИЕ:

Доклад от експертната оценка	<u>стр.</u>
1. Обща част	04
2. Характеристика на района	07
3. Характеристика на имота	08
3.1. Статут на имота НКЦ	
3.2. Техническо описание на обектите	
4. Определяне на пазарната стойност	11
4.1. Изходни данни и специфични допускания при оценяване на НКЦ	
4.2. Сравнителен подход. Метод на посредственото сравнение	
4.3. Разходен подход. Метод на амортизираната възстановителна стойност	
4.4. Приходен подход. Метод на пряката капитализация на дохода	
4.5. Претеглена стойност	
5. Заключение за пазарната стойност на имота НКЦ.....	12
6. Допускания и ограничаващи условия. Декларация по чл.21 от ЗНО	

Приложения	<u>стр.</u>
1. Снимки от огледа на обектите	13
2. Изчислителни таблици	15
3. Пазарни аналози	18
4. Сертификати на оценителя	20

Предоставени документи

ДОКЛАД

1.0. ОБЩА ЧАСТ

1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ШУМЕН, БУЛСТАТ: 000931721, с адрес: гр. Шумен, бул. „Славянски“ 17, представлявана от проф. Христо Христов – Кмет, действащ чрез доц. д-р Виктория Ковчазова, Заместник-кмет „Образование и култура“ на Община Шумен, упълномощено лице по смисъла на чл.7, ал.1 от ЗОП, съгласно Заповед № РД-25-432/04.03.2025 г. на Кмета на Община Шумен.

1.2. СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ШУМЕН, БУЛСТАТ: 000931721, с адрес: гр. Шумен, бул. „Славянски“ 17, представлявана от проф. Христо Христов – Кмет.

1.3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарна стойност на 2 бр. самостоятелни обекти с офисно предназначение, находящи се в сграда със статут на недвижима културна ценност.

1.4. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА

- Самостоятелен обект в сграда - ид. № 83510.666.619.1.2 и ЗП 79 кв.м., с офисно предназначение, заедно с прилежащите ид.части от общите части на сградата и
- Самостоятелен обект в сграда - ид. № 83510.666.619.1.3 и ЗП 77 кв.м., с офисно предназначение, заедно с прилежащите ид.части от общите части на сградата със статут на архитектурно-строителна недвижима културна ценност от местно значение, находящи се на адрес: гр. Шумен, п.к. 9700, ул. „Лайош Кошут“ №4, ет.2 и ет.3.

1.5. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Възлагателно писмо с Изх.№ 94-00-1140/06.03.2025г. за изготвяне на експертна оценка;
- Скица № 15-282761-18.02.2025 г. от СГКК - гр. Шумен на сграда с ид.83510.666.619.1 (стар ид.83510.666.371.1), застроена площ 79 м², с адрес: Шумен, ул. „Лайош Кошут“ 4;
- Схема № 15-1223723-29.11.2024 г. на самостоятелен обект в сграда - ид.№ 83510.666.619.1.2, ет.2, на 1 ниво, със застроена площ 79 м², изд. от СГКК - гр. Шумен;
- Схема № 15-1223725-29.11.2024 г. на самостоятелен обект в сграда - ид.№ 83510.666.619.1.3, ет.3, на 1 ниво, със застроена площ 77 м², изд. от СГКК - гр. Шумен;
- Скица № 15-1076559-10.10.2023 г. на сграда за битови услуги с ид.83510.660.553.4, ет.1 и ЗП 4 м², изд. от СГКК - гр. Шумен;
- АЧОС № 4256/28.05.2014 г. на 4/5 ид.ч. от ПИ с ид.83510.666.619, целият с площ 427 м² и част от сграда с ид.83510.666.619.1 на 3 ет., със ЗП 79 кв.м., фигурираща под №125 в списъка на паметници на културата в гр. Шумен;
- Разпределение на етаж II и на етаж III от сграда на ул. „Лайош Кошут“ № 4
- Извадка от ОУП – гр. Шумен за сграда с ид. 83510.666.619.1
- Актуализиран списък на паметниците на културата в гр. Шумен (Прил.5) - №125, стр.34;
- Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Шумен;
- Актуални снимки на имота, направени по време на огледа;
- Публична информация за продажби и наеми на подобни имоти в района на оценявания;
- Справочна информация и собствена база данни на оценителя.

1.6. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Правоспособен независим оценител ВИОЛЕТА СЕКИРАНОВА съгл. сертификати:
рег. № 100102206/11.02.2015 г. за оценка на недвижими имоти,
рег. № 200100001/16.10.2021 г. за оценка на недвижими културни ценности,
рег. № 810100505/25.10.2017 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения,
издадени от Камара на независимите оценители в България, член на КНОБ.

1.7. ДАТИ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОГЛЕДА:	16.03.2025 г.
ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	26.03.2025 г.
СРОК НА ВАЛИДНОСТ:	26.09.2025 г. /шест месеца/

1.8. БАЗА И СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Оценката е извършена съобразно Българските стандарти за оценяване (БСО) и приложимата международна оценителска практика.

Базата на стойността е «пазарна стойност» - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява отнасящите се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи са условията на свободен пазар.

За целите на оценяването «стойността» е становище на независимия оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време, в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. В изразеното становище не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

1.9. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ

➤ Специфични допускания при оценяване на НКЦ

Недвижимите културни ценности обхващат недвижимото културно наследство, което е трайно закрепено към земята, включително под водата, както и прилежащата среда. Научната, културна и художествена стойност на недвижимите културни ценности не е идентична с пазарната им стойност, но тя оказва влияние при извеждането ѝ.

Недвижимите културни ценности (НКЦ) са носители на историческа памет, национална идентичност и имат научна и културна стойност. НКЦ подлежат на законова и правна защита. Със законовата и нормативна уредба са регламентирани някои забрани или ограничения при използването и разпореждането с тези обекти, както специфични изисквания за тяхното опазване, консервация и реставрация.

При оценката на недвижими културни ценности трябва да се вземат под внимание редица фактори, свързани с градоустройствената среда, вида и значението на обекта, нормативните ограничения или облекчения.

Градоустройствени ограничители определят начина на застрояване в съответните територии с недвижими културни ценности, режимите на опазване, начин на ползване на земята, охранителни зони.

В зависимост от категорията на обекта се определя степента на физически изменения с оглед максимално запазване на неговата автентичност, ограниченията при използването им или при промяна на предназначението.

➤ **Пазарен подход**

Пазарният подход, приложен за определяне на пазарната стойност, извежда индикативна стойност, като сравнява актива – предмет на оценката, с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Приложимата оценъчна методика се основава върху пазарни принципи, които отразяват единствено и само пазарния ѝ характер, който не е обвързан и респективно – не съобразява регулации, произтичащи от нормативни изисквания, свързани с вида на вещните права, техния собственик и правните възможности за тяхното упражняване. Пазарният подход чрез Метода на пазарните аналози е използван за оценка на правата върху поземления имот.

Метод на пазарните аналози (Метод на посредственото сравнение)

По сравнителния метод оценяването се извършва чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки през последните 6 до 12 месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти или на пазари за имоти, подобни на оценявания – сравними аналози. При липса на сделки със сходни имоти в посочения период, за целите на оценката се използват пазарни оферти, публикувани през последните шест месеца, актуални към момента на оценката. Цените се коригират с коефициенти, изразяващи различията в качествата на сравнимите обекти.

При прилагането на метода е необходимо оценителят да разполага с достоверна информация за подобни или идентични недвижими културни ценности, както и с достатъчна информация, за да може да направи корекции за всички разлики между оценявания обект и обекти, с които се прави сравнението. Критериите за избор на съпоставими обекти при НКЦ включват: специфика на художествено-историческата и архитектурна стойност; принадлежност към съответната епоха и стил; устройствено зонироване, специфични градоустройствени ограничители; допустими начини на използване, допустима степен на намеса; специфични методи на реставрация (при реставрирани имоти).

Данните за съпоставими стойности подлежат на различни видове корекции – освен за разлика в местоположението, се отчитат и корекции за съответните критерии, изброени по-горе. Тъй като обектите – недвижими културни ценности, са специфични по своя характер, всеки с индивидуални и неповторими характеристики, както по отношение на художествено-историческата стойност, така и по отношение на ограничения в използването и начина на реставрация, рядко могат да се намерят пазарни данни за сделки с идентични активи.

За оценката по този метод е използвана офертна ценова информация на имоти в района или в близост до него от брокерски фирми, специализирани издания, интернет сайтове и др., което осигурява представителност на използваните данни. Информацията за цените на обектите - аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения /множители/.

➤ Приходен подход

Приходеният подход се прилага при НКЦ, използвани за търговски цели (отдаване под наем). Следва да се отчете дали видът и категорията на обекта влияят положително или отрицателно върху реализираните приходи; да се отчетат ограниченията при използването на недвижимата културна ценност; да се отразят точно и разходите за поддържане, които обикновено са по-високи поради специфичния характер на консервационно-реставрационните работи. Невинаги реалният начин на употреба е най-пълноценният и най-добрият за оценявания обект – НКЦ, но вероятността ограниченията да бъдат променени е минимална и е свързана със сложна и бавна правна процедура.

Методът на (пряка) капитализация предполага оценяването на имоти според размера на бъдещите парични потоци и се основава на допускането, че стойността на имота е равна на настоящата стойност на бъдещите доходи от него.

Използването му изисква обстойно изследване на пазара на подобни имоти и наемните отношения при тях, за да се съберат и анализират данни за:

- брутният годишен наем за реално прогнозируем период от време;
- разходите за стопанисване;
- нормата на възвръщаемост при подобни инвестиции и др.

Целта е да се изведе необходимата норма на капитализация (пряка капитализация) или норма на дисконтиране (капитализиране на дохода чрез дисконтиране на поредица от бъдещи доходи).

Основната трудност е, че пазарът на сгради – НКЦ, е силно ограничен и официално присъства само в големите градове. Публичните данни за подобни обекти включват продажни цени, но не и наеми.

Когато не разполагаме с данни за реални сделки с подобни обекти, методът е приложим за пазарна оценка на НКЦ след внимателен анализ на обекти с преобладаващо сродни характеристики и изисква прилагането на корекционни коефициенти спрямо ограниченията и ползите, произтичащи от статута на сградата – НКЦ.

2.0. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

2.1. Външни фактори

Местоположение: Шумен е град от Североизточна България, разположен в подножието на Шуменското плато, на 184 м. надм. височина. На около 88 км. източно се намира Варна, а на 127 км. югоизточно - Бургас.

Екология: Климатът е умереноконтинентален. В района на имота няма вредни производства.

Инфраструктура: Налични са всички елементи на инженерната инфраструктура - водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, пътища с трайна настилка.

Транспорт: В близост до автобусен и жп транспорт. Автомобилният достъп е целогодишен, Има възможност за свободно паркиране в района.

2.2. Локация на имота

Оценяваният имот се намира в ЦГЧ, северно от Община Шумен, западно от ДКТ „Васил Друмев“, с южна фасада на пл. „Освобождение“ – бивш пазарен площад, от който започва главната улица на града. В близост е до паркинг, парк, обществени сгради, заведения и търговски обекти. Районът е с изградена и поддържана инфраструктура – електроснабдяване, водоснабдяване и канализация, газификация, КОО.

ОЦЕНЯВАНИ САМОСТОЯТЕЛНИ ОБЕКТИ:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.2 е разположен на ет. 2, вид собственост: общинска частна, тип: за офис, бр. нива 1, площ **79 кв.м.**, при съсед: 83510.666.619.1.1 и 83510.666.619.1.3.

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.666.619.1.3 е разположен на ет. 3, вид собственост: общинска частна, тип: за офис, бр. нива 1, площ **77 кв.м.**, при съсед: 83510.666.619.1.2.

Самостоятелните обекти включват прилежащите ид. части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху терена.

СТАТУТ НА НКЦ

Съгласно Приложение 5 на Актуализирания списък на паметниците на културата в гр. Шумен (под № 125), „**Жилищна сграда с магазин (бивша сграда на „Нармаг“ – бижутерия**“ на пл. „Освобождение“ №4 в гр. Шумен, с (предишен) ид. **83510.666.371.1**, е декларирана с: Писмо № 1628/ 05.05.1980 г. и Писмо № 3655/ 02.11.1982 г. като архитектурно-строителен паметник на културата без категория, а с Протокол № 10/ 15.05.2008 г. от Експертния съвет на НИПК като „архитектурно-строителен“ паметник на културата с категория „местно значение“, в обхвата на историческа зона „Старият Шумен“.

С влизането в сила на Закона за културното наследство от 10.04.2009 г. (Доп. - ДВ, бр. 54 от 2011 г.), съгл. §10, ал.1, заварените недвижими паметници на културата запазват своя статут и категория като **недвижими културни ценности**.

Оценяваните обекти са **частна собственост на Община Шумен**, ЕИК: 000931721.

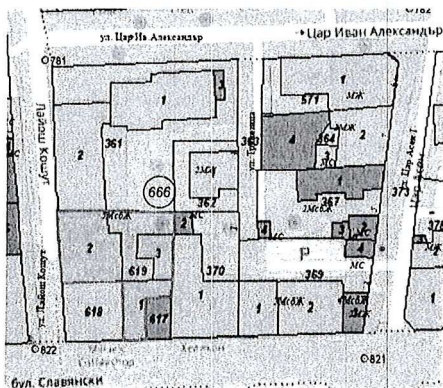
Адм. адрес: обл. Шумен, гр. Шумен, п.к. 9700, ул. „Лайош Кошут“ №4.

Съгласно Правилата и нормативите за прилагане на действащия Общ устройствен план на община Шумен, в самостоятелни терени за недвижими културни ценности (Ткин) са включени защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на чл.79, ал.5 и ал.6 от ЗКН. Терените са предназначени за дейности, насочени към проучването, опазването и социализацията на НКЦ и се устройват в съответствие с режимите за опазване, определени по реда на чл.79, ал.1 от ЗКН, при съблюдаване на относимите разпоредби на този закон, на ЗУТ и на подзаконовата нормативна уредба.

Всички дейности по управлението, проучването, планирането, инвестиционното проектиране, изпълнението на КРР, строителство и благоустройство в тези територии и охранителните им зони се съобразява с предвижданията на планове за опазване и управление по чл. 78, т.4, и чл.81 от ЗКН след влизането им в сила. Последващите устройствени планове, засягащи защитени територии за опазване на културното наследство, както и инвестиционните проекти и искания за намеси, описани в чл. 83 от ЗКН, подлежат на съгласуване по реда на чл.84, ал.1 и 2 от закона.

3.2. Техническо описание на оценявания имот

3.2.1. Описание на поземлен имот с ид. 83510.666.619

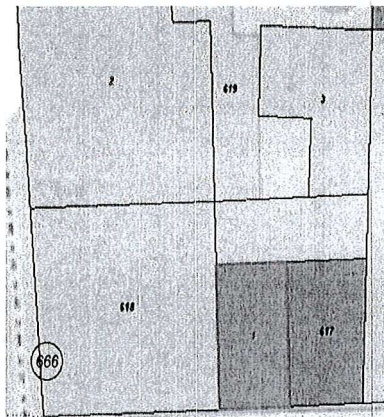


Поземленият имот е с благоприятно местоположение, налична инженерна инфраструктура, на централна улица с търговски обекти. УПИ е с неправилна форма, застроен, равен. От север свободното дворно място е с настилка от плочки, от юг граничи с пешеходна зона - тротоарна площ.

Поземленият имот е съсобствен, с изчерпан строителен потенциал – застроен с три сгради, две от които архитектурно-строителни НКЦ с местно значение, вписани под № 124 Търговска сграда с магазин и офис (бивша сграда на „Нармаг“ – шапки) и № 125 Жилищна

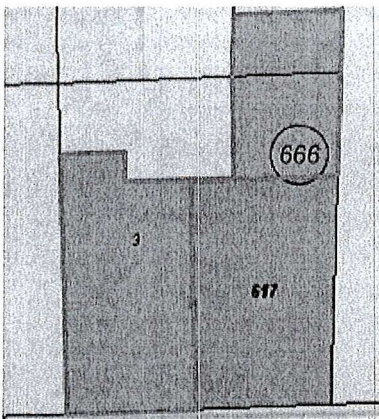
сграда с магазин (бивша сграда на "Нармаг" – бижутерия) в Актуализирания списък на недвижими културни ценности в град Шумен. Поземленият имот е с масивна ограда частично от север и изток. Достъпът до сградата е от запад, по ул. "Лайош Кошут", през партера на сграда с ид. 83510.666.619.2 и вътрешния двор. Входът е от север.

3.2.2. Описание на сграда с ид. 83510.666.619.1



Сградата е с три етажа и полусутерен, построена през 1930 г. Конструкцията е полумасивна, с гредоред. Южната фасада, с двуцветна мазилка, носи следи от реставрация, която, според снимки на сградата в интернет, може да бъде датирана около 2010 година. Северната фасада е с едноцветна пръскана фасадна мазилка, силно компрометирана, със следи от влага, на места обрушена (видим е тухления зид). Първият етаж, със застроена площ от 27 кв.м., се състои от входно антре, едно помещение и еднораменно вито дървено стълбище без предпазен парапет, водещо към втория и третия етаж – обекти на оценката. Достъпът към сутерена на сградата също е партера, посредством врата вляво от входа. Покривът е дървен скатен с керемиди. Прозоречната дограма и интериорните врати са масивни дървени, входната врата е двойна – вътрешна остъклена и външна – метална решетка. Налични са водоснабдяване, канализация, електрификация. По данни на представител на собственика, от 2014 г. сградата не се поддържа и използва.

3.2.3. Описание на самостоятелен обект с ид. 83510.666.619.1.2



Вторият етаж, представляващ самостоятелен обект със ЗП 79 кв.м., се състои от стълбище, коридор, 4 стаи (от едната обособени 2 склада) и санитарно помещение с две тоалетни. Довършителни работи – в офисните помещения и коридора: под дюшеме, стени – на места с мазилка или фазер, таван – покрит с фазерни плоскости, боядисани с латекс (стени) или блажна боя (коридор, тавани), междинната стена между офиса с южно изложение и съседния е остъклена; интериорните врати и двукатната прозоречна дограма са дървени; в санитарните помещения стените са с частично покритие фаянс. Констатирани са пропадания на пода и срутвания на тавана, обрушени мазилки.

3.2.4. Описание на самостоятелен обект с ид. 83510.666.619.1.3

Третият етаж, представляващ самостоятелен обект със ЗП 77 кв.м., е с идентично разпределение и състояние. Състои се от стълбище, коридор, 4 стаи (от едната обособени 2 склада) и санитарно помещение с две тоалетни. Довършителни работи – в офисните помещения и коридора: под дюшеме, стени – на места с мазилка или фазер, таван – покрит с фазерни плоскости, боядисани с латекс (стени) или блажна боя (коридор, тавани), офисът с южно изложение е с излаз на балкон с ажурен метален парапет; интериорните врати и двукатната прозоречна дограма са дървени; в санитарните помещения стените са с частично покритие фаянс. Нарушени са подовите настилки и стенните мазилки, констатирани са пропадания на пода и срутвания на тавана.

Състоянието на обектите към датата на огледа е: неизползваемо, за основен ремонт.

4.0. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НКЦ

4.1. Изходни данни и специфични допускания при оценяване на НКЦ

Сграда НКЦ Построена 1930 г, полумасивна; фасадна реставрация ок.2010 г.
Инфраструктура Ток, вода, канал; благоприятна локация на централна улица
Статут Строително-архитектурна НКЦ с местно значение

1. Ет. 2, офис ЗП: 79 кв.м., благоприятно местопол-е; състояние – за осн. ремонт;
2. Ет. 3, офис ЗП: 77 кв.м., благоприятно местопол-е; състояние – за осн. ремонт.

4.2. Оценка на НКЦ по Пазарния подход чрез Метод на пазарните аналози (Метод на посредственото сравнение)

Методът се базира на сравняване на покупателната цена на няколко аналога. За по-голяма точност при използване на метода трябва да бъдат изпълнени следните критерии:

Достатъчен брой сравними имоти: за настоящия анализ са ползвани 3 аналога.

Съпоставимост и сравнимост: Имотите НКЦ са с уникални характеристики и намирането на пазарни аналози в района на оценявания често е ограничено, поради което за оценяването им се използват сравними имоти с близки качества и се прилагат корекционни коефициенти за достигане на пазарната стойност.

Времеви лаг: Покупните цени на аналозите трябва да са близки по време – ползвани са офертни цени на публично обявени за продажба имоти през последните 2 месеца в района на оценявания имот, при отчитане на статута - НКЦ и състоянието на имота.

Определена пазарна стойност на имота НКЦ по Пазарния подход (закр.)

186 630 лв.	или	95 420 €	без ДДС
-------------	-----	----------	---------

Словом: Сто осемдесет и шест хиляди шестстотин и тридесет лева
или: Деветдесет и пет хиляди четиристотин и двадесет евро

4.3. Оценка на НКЦ по Приходния подход (Метод на пряката капитализация)

Концепцията за най-добра употреба на имота отчита възможността за използването му за търговски цели (отдаване под наем), според неговото предназначение: офис, в сграда със смесено предназначение, при благоприятно местоположение.

Методът на (пряка) капитализация предполага оценяването на имота според размера на бъдещите парични потоци и се основава на допускането, че стойността на имота е равна на настоящата стойност на бъдещите доходи от него, при отчитане спецификите на статута – НКЦ и състоянието на имота.

Определена пазарна стойност на имота НКЦ по Приходния подход (закр.)

112 750 лв.	или	57 650 €	без ДДС
-------------	-----	----------	---------

Словом: Сто и дванадесет хиляди седемстотин и петдесет лева
или: Петдесет и седем хиляди шестстотин и петдесет евро

4.4. Определена крайна претеглена пазарна стойност на имота НКЦ

Отчитайки статута, характеристиките на имота НКЦ и физическото му състояние, за определяне на стойността са приложени Пазарния подход чрез Метода на посредственото сравнение и Приходния подход чрез Метода на пряка капитализация.

Пазарният подход отразява настоящата пазарна ситуация, а приходният отчита възможностите за реализация на имота НКЦ по предназначение. Обектите не се отдават под наем към момента на оценката, затова при извеждане на крайната пазарна стойност е приложена с тежест 70% изчислената стойност по метода на пазарните аналози.

Становището формира крайната пазарна стойност на правата върху имота НКЦ.

Анализ на резултатите				
№	Подход и метод на оценка	Стойност	Тежест	Претеглена с/ст
1	Пазарен подход, Метод на пазарните аналози	186 630	70%	130 641
2	Приходен подход, Метод на пряката капитализация	112 750	30%	33 825
Изчислена пазарна стойност на имота, лева				164 466
Пазарна стойност на имота, EUR		84 100		
Пазарна стойност на имота, BGN		164 500		

5.0. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Определена пазарна стойност на оценявания имот (общо) със статут на НКЦ

164 500 лв.	или	84 100 €	(539 €/m ²)	без ДДС
-------------	-----	----------	-------------------------	---------

Словом: Сто шестдесет и четири хиляди и петстотин лева

или: Осемдесет и четири хиляди и сто евро

Определена пазарна стойност на обектите - офиси в сграда със статут на НКЦ

ид. 83510.666.619.1.2, 3П 79 м ²	83 300 лв.	или	42 600 €	без ДДС
ид. 83510.666.619.1.3, 3П 77 м ²	81 200 лв.	или	41 500 €	без ДДС

6.0. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Настоящата експертна оценка за определяне пазарната стойност на самостоятелни обекти с ид. 83510.666.619.1.2 и ид. 83510.666.619.1.3 в сграда със статут на недвижима културна ценност, е за конфиденциално ползване от Възложителя.

Съдържанието на настоящия доклад не може да бъде довеждано до знанието на трети лица без съгласие на упълномощените от Възложителя.

Информацията, съдържаща се в предоставените документи и доклада, е приета за достоверна от оценителя. Правният анализ не е предмет на оценката.

Заключенията в оценителския доклад, имат препоръчителен характер.

Оценителят не носи отговорност за изменения, настъпили в състоянието на обекта след ефективната дата на оценка.

Срокът на валидност е 6 мес. от ефективната дата на оценката, при стабилна пазарна ситуация. След този период е препоръчително актуализиране на пазарната стойност.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.21 от Закона за независимите оценители

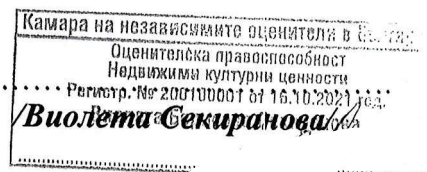
Оценителят декларира:

- Използвани са утвърдени методи за оценяване;
- Не съм свързано лице с Възложителя или негови служители, по смисъла на §1, т.3 от Данъчноосигурителния процесуален кодекс;
- Аз или свързано с мен лице (по смисъла на §1, т.3 от Данъчноосигурителния процесуален кодекс) нямам/нямаме личен интерес и отношение към оценявания актив, които биха повлияли върху обективността на направената оценка, която е извършена съвестно и при най-доброто ниво на професионалните ми знания и натрупан професионален опит;
- Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката, или към Възложителя на оценката.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

26.03.2025 г.
гр. Бургас

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:



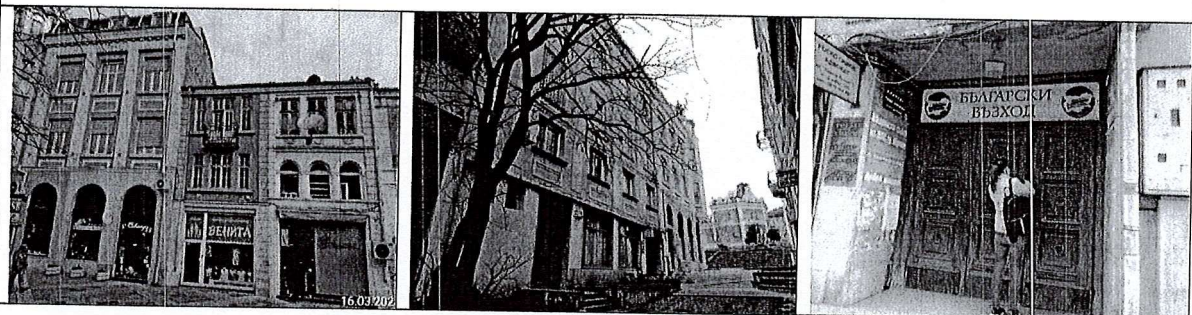
ПРИЛОЖЕНИЕ 1: СНИМКИ ОТ ОГЛЕДА НА ИМОТА



пл. "Освобождение"

бул. „Славянски“

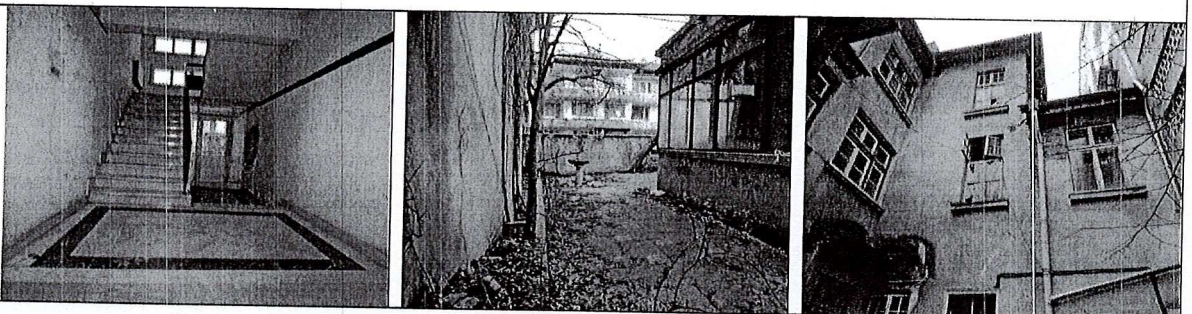
ул. "Лайош Кошут"



фасада юг

достъп от запад

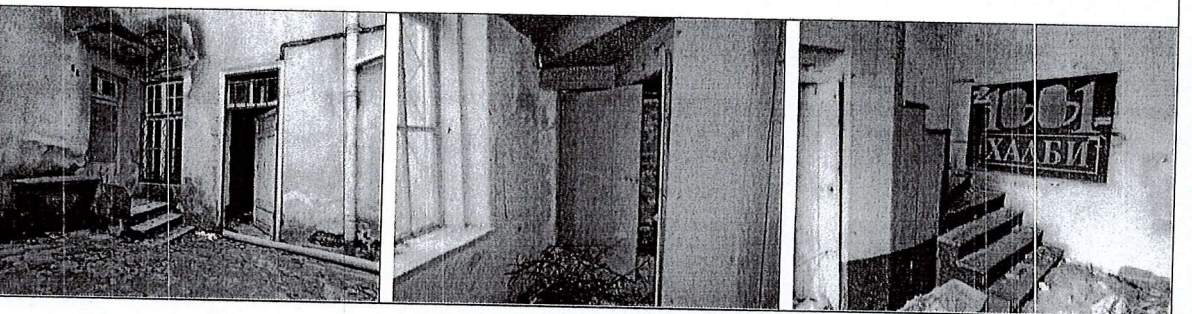
вход на сграда 83510.666.619.2



партер на сгр.83510.666.619.2

дворно място

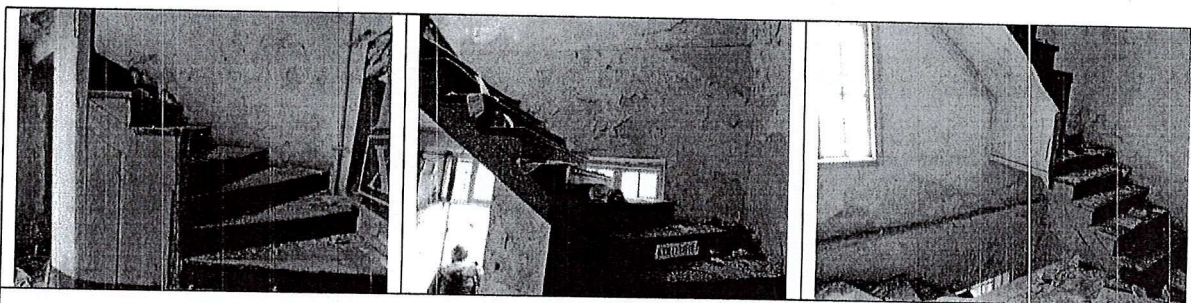
сгр.83510.666.619.1 - фасада север



вход от север, през двора

врата към сутерена

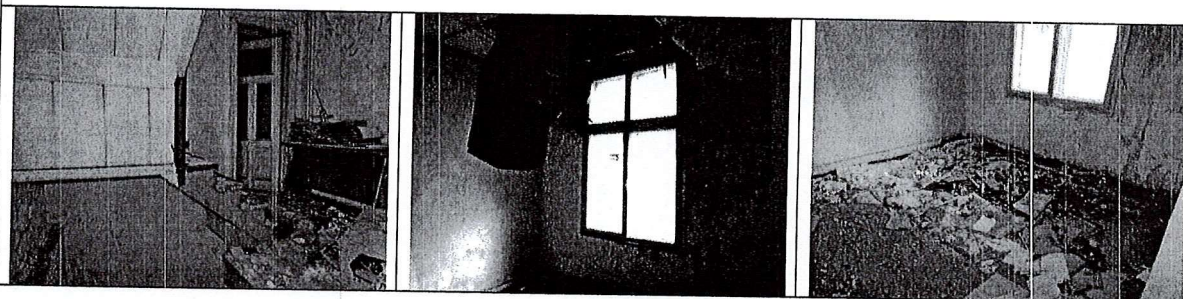
партерно помещение



стълбищна клетка – първи етаж

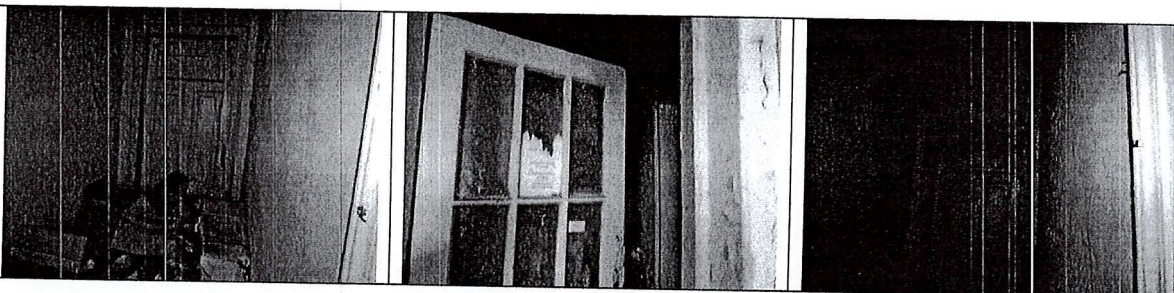
втори етаж

трети етаж



антре

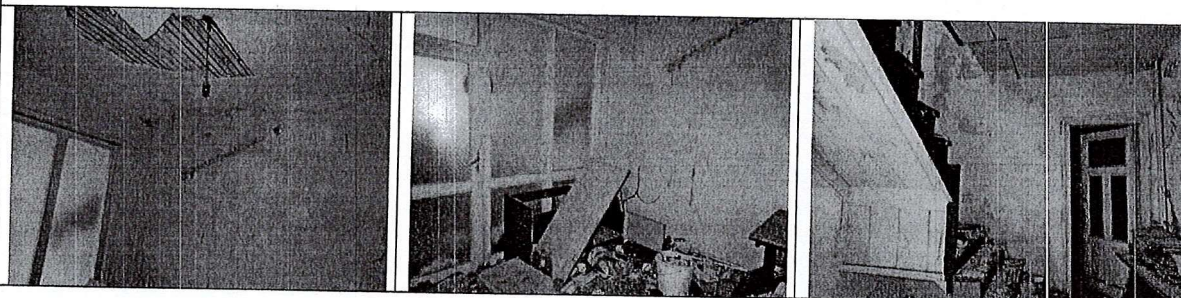
офис 1



коридор офиси

врата към офис 2

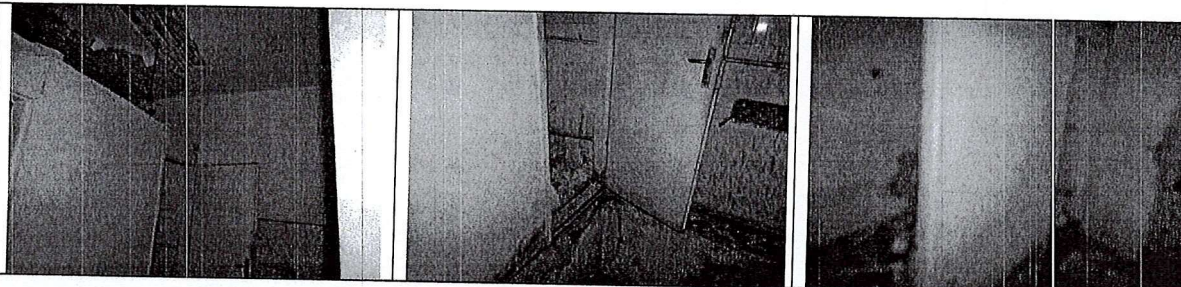
врата към офис 3



офис 2

остъклена врата към офис 3

складове и WC



санитарни помещения

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ИЗЧИСЛИТЕЛНИ ТАБЛИЦИ

1. Определяне пазарната стойност на имота НКЦ по Метода на посредственото сравнение (Метод на пазарните аналози - МПА)

Метод на пазарните аналози			
Коментар - пазарни данни: След проведено проучване на пазара на сходни на оценявания имоти се установи, че предлаганите цени варират в диапазона 833 - 1128 €/m2. Поради спецификите на обекта са приложени корекционни коефициенти, на базата на които е достигната и приета коригирана крайна стойност.			
Аналог 1:	Продава ОФИС - 75000 EUR. Не се начислява ДДС (974.02 €/m2). Град Шумен, Район: Център, Квадратура: 77 кв.м, Етаж: 3-ти от 3, Вид строителство: Тухла, 1996 г. Допълнителна информация: Помещение ситуирано на трети етаж от триетажна сграда, наопаща се в централната част на града. Подовите настилки са ламиниран паркет, подменена PVC дограма. Отоплението/охлаждането е решено посредством климатик. Имота е подходящ за ползване като офис, козметично студио, ателие и др., готов за нанасяне. Особенности: Тухла. Продавач: Тел.: 0882500552. iriscorporation.imot.bg Този имот се предлага само на частни лица. Публ.на 12 ноември, 2024 год., актуална.	€/m2	974
https://www.imot.bg/1g171041892594647			
Аналог 2:	Продава ОФИС - 53000 EUR. Не се начислява ДДС (1127.65 €/m2). Град Шумен, Район: Център. Квадратура: 47 кв.м, Етаж: 2-ри от 2, Вид строителство: тухла, 2000 г. Допълн. информация: офис в бизнес сграда в центъра на града. Площа е 67 кв.м., изложение-юг. Обзаведен и оборудван е за обучителна дейност. В офиса може да се изгради собствен санитарен възел. Подходящ е за обучителен център, козметичен, фризьорски салон, счетоводна кантора и др. Особенности: тухла, с паркинг, обзаведен, контрол на достъпа, саниран. Продавач: Тел.: 0894612238, http://: adjust66.imot.bg Този имот се предлага само на частни лица. Публ.на 4 март, 2025 г.	€/m2	1128
https://www.imot.bg/1g171387656120465			
Аналог 3:	Продава ОФИС - 153000 EUR. Цената е с включено ДДС (127500 € без ДДС - 833.33 €/m2), град Шумен, Район: Център. Квадратура: 153 кв., вид строителство: Тухла, 1985 г. Допълнителна информация: Сутеренен етаж от ТУХЛЕНА къща на плоча - ТОП ЦЕНТЪР! Имотът е с площ от 153кв.м. и ДВА входа, което позволява да се ползва като ОФИС. Разпределението е следното: коридор, кухня с дневен тракт, ТРИ стаи, баня и тоалет отделно. Подобрения: ИЗЦЯЛО подменена PVC дограма, вътрешна и външна ИЗОЛАЦИЯ, изцяло подменена ел. инсталация. Подовите настилки са теракота на целият етаж. Отоплява се посредством КЛИМАТИК и КАМИНА в дневния тракт. Предлага се обзаведен. Изложение: ИЗТОК/ЮГ/ЗАПАД. ПЕРФЕКТНА ЛОКАЦИЯ на метри от Руски паметник! Локацията му го прави подходящ, както за живеене, така и за счетоводна къща, салон за красота, ОФИС и др. Особенности: тухла, контрол на достъпа. Продавач: Тел: 0888819955, e-mail: imoti.silvi@abv.bg. Публикувана на 12 март, 2025 г.	€/m2	833
https://www.imot.bg/1g173139906344172			

Елементи на сравнение	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	мар.25	ное.24	мар.25	мар.25
Площ - РЗП	78,00	77,00	47,00	153,00
Цена на обекта, евро		€ 75 000	€ 53 000	€ 127 500
Цена за кв.м. (евро/м2)		€ 974,03	€ 1 127,66	€ 833,33
Вид аналог	Офис	офертна цена	офертна цена	офертна цена
Корекция %		-10%	-10%	-10%
Корекция стойност		-€ 97,40	-€ 112,77	-€ 83,33
Коригирана цена (евро/м2)		€ 876,63	€ 1 014,89	€ 750,00
Локация	гр.Шумен, ЦГЧ	гр.Шумен, ЦГЧ	гр.Шумен, ЦГЧ	гр.Шумен, ЦГЧ
Корекция %		0%	0%	0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 876,63	€ 1 014,89	€ 750,00
Физически параметри				
Размер и форма	78	77	47	153
Корекция %		0%	-3%	7%
Корекция стойност		€ 0,00	-€ 30,45	€ 52,50

Културно-исторически фактори, статут	арх-строит. НКЦ с местно значение	Не е НКЦ	Не е НКЦ	Не е НКЦ
Корекция %		-4%	-4%	-4%
Корекция стойност		-€ 32,44	-€ 37,55	-€ 27,75
Нива, етаж/и	2-ри/3-ти от 3	3-ти от 3	2-ри от 2	ет. -1
Корекция %		0,0%	0,0%	2,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 15,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 844,19	€ 946,89	€ 789,75
Инфраструктура: Ток/вода/канал/газ/отопление	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица	ток, вода, кан-я, асф.улица
Корекция %		0%	0%	0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 844,19	€ 946,89	€ 789,75
Технически условия	тухла, 1930 г., КРР 2010 г, за осн ремонт	тухла, 1996 г, след ремонт	тухла, 2000 г, саниран, обзаведен, с паркинг	тухла, 1985 г, до ключ, след рем., обзаведен, с камина
Корекция %		-20,0%	-22,0%	-21,0%
Корекция стойност		-€ 168,84	-€ 208,32	-€ 165,85
Коригирана цена (евро/м2)		€ 675,36	€ 738,58	€ 623,90
Оптимална употреба	офис	офис	офис	офис
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена (евро/м2)		€ 675,36	€ 738,58	€ 623,90
Ограничения	съсобствен	няма	няма	няма
Корекция %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корекция стойност		-€ 67,54	-€ 73,86	-€ 62,39
Коригирана цена (евро/м2)		€ 607,82	€ 664,72	€ 561,51
Коригирана цена (евро/м2)		€ 608	€ 665	€ 562
Обща нетна корекция	(абсолютна)	-€ 201,27	-€ 276,31	-€ 126,10
	(%)	-23%	-27%	-17%
Обща брутна корекция	(абсолютна)	€ 298,67	€ 389,08	€ 344,43
	(%)	34%	38%	46%
Площ м2	156			
Мнение евро/м2	612			
Стойност на сградата Евро	95 420			
Стойност на сградата Лева	186 630			
Дата	26.мар.25			
Обменен курс EUR	1,95583			

Определена пазарна стойност на ИМОТА по МПА (закръглено):

186 630 лв.	или	95 420 €	без ДДС
--------------------	------------	-----------------	----------------

Словом: Сто осемдесет и шест хиляди шестстотин и тридесет лева
или: Деветдесет и пет хиляди четиристотин и двадесет евро

2. Определена пазарна стойност на имота НКЦ по Приходния подход - МПК

№	Аналог - източник	Мес.наем, лв	Площ,м2	лв/м2	Коф	Кпл	Кобщ	Тежест	лв./м2
1	https://www.imot.bg/2h170679331637009	300	50	6,00	0,95	0,97	0,94	0,33	1,72
2	https://www.imot.bg/2h173831794819438	350	60	5,83	0,95	0,98	0,96	0,34	1,78
3	https://www.imot.bg/2h174117584050524	500	70	7,14	0,95	0,99	0,96	0,33	2,13
Мес.наем:								1	5,63
									лв./м2

Определяне пазарната стойност по метода на пряката капитализация на дохода

№	Наименование	Наем	Площ	Месечен доход	Брутен годишен доход	Разходи за стопанисване и риск от отпадане на наема	Чист годишен доход от имота	Година на постр./ КРР	НЕГ	ОЕГ	Чист годишен доход от сградния фонд	Очаквана възвращае мост	Аноитетен фактор за настояща стойност	Стойност на недвижи мия имот	Стойност на строителни недостатъци	Приходна стойност
		лв./м2	м2	лв.	лв.	%	лв.	год.	год.	год.	лв.	%		лв.	лв.	лв.
1	Офис на ет.2	5,63	79	435	5 220	10	522	4 698	2010	60	45	4 698	8%	12,11	56 885	48 352
2	Офис на ет.3	5,63	77	424	5 088	10	509	4 579	2010	60	45	4 579	8%	12,11	55 447	47 130
3	ОПС		156													17 270
*ОПС е изчислено съгл. ППЗДС и ЗМДТ, Прил.2.															Общо	112 750 лв.
																57 650 €

Определена пазарна стойност на оценявания имот НКЦ по МПК:

112 750 лв.	или	57 650 €	без ДДС
-------------	-----	----------	---------

Словом: Сто и дванадесет хиляди седемстотин и петдесет лева
или: Петдесет и седем хиляди шестстотин и петдесет евро

3. Определена крайна претеглена пазарна стойност на имота НКЦ

Анализ на резултатите				
№	Подход и метод на оценка	Стойност	Тежест	Претеглена с/ст
1	Пазарен подход, Метод на пазарните аналози	186 630	70%	130 641
2	Приходен подход, Метод на пряката капитализация	112 750	30%	33 825
	Изчислена пазарна стойност на имота, лева			164 466
	Пазарна стойност на имота, EUR	84 100		
	Пазарна стойност на имота, BGN	164 500		

Определена пазарна стойност на оценявания имот (общо) със статут на НКЦ

164 500 лв.	или	84 100 €	(539 €/m ²)	без ДДС
-------------	-----	----------	-------------------------	---------

Словом: Сто шестдесет и четири хиляди и петстотин лева
или: Осемдесет и четири хиляди и сто евро

Определена пазарна стойност на обектите - офиси в сграда със статут на НКЦ

ид. 83510.666.619.1.2, 3П 79 м ²	83 300 лв.	или	42 600 €	без ДДС
ид. 83510.666.619.1.3, 3П 77 м ²	81 200 лв.	или	41 500 €	без ДДС

Аналог 1 - <https://www.imot.bg/2h170679331637009>

imot.bg

Несъдържа данни

Дава под наем ОФИС

300 лв.
Цена е с включено ДДС
(6.44 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: град Шумен
Район: Център

Данни:
Квадратура: 50 кв.м
Етаж: 3-ти от 4
Гат: НЕ
ТЕЦ: НЕ



Допълнителна информация:
БЪЛДИНГ ТАЙМ Дава под наем ОФИС в централната част на град Шумен. Офисът се състои от вход/коридор и две самостоятелни стаи. Общата площ е около 50 кв.м. Месечен наем от 3000лв + въвеждаем дивидент от 3000лв. За повече и допълнителна информация: 0887804491 - Катя Белчева: 0881131524 - Христофор Крумов. Агенция Бюлинг тайм е професионален посредник в сделките с недвижими имоти от 30 години. Характеризира качествено обслужване и консултации в цялата процес - от идеята до финализиране на сделката при изключително конкурентна и изключително плътна съдействие наглед се налага хитъростта като подготвяне напълно готови за всякакви. Предлагайки професионални и безплатни юридически консултации ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИИ И ОПЕДИИ - Катя Белчева, тел. 0887804491; Христофор Крумов, тел. 0881131524; e-mail: katingtime@abv.bg, http://buildingtime.imot.bg, e-mail: buildingtime@abv.bg, http://buildingtime.imot.bg

Особености:
Оборудван, Климатик

Продавач:
Тел.: buildingtime.imot.bg
http://buildingtime.imot.bg



Лице за контакт:
Катя Белчева

Е-пошта:
buildingtime@abv.bg

публикувано в 12:10 часа
на 17 ноември 2025 г.

Аналог 2 - <https://www.imot.bg/2h173831794819438>

imot.bg

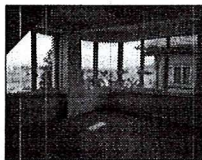
Несъдържа данни

Дава под наем ОФИС

350 лв.
Не се начислява ДДС
(9.83 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: град Шумен
Район: Център

Данни:
Квадратура: 60 кв.м
Етаж: 3-ти от 3



Допълнителна информация:
Начар на обект: N21249

Имоти Тончо представя на Вашето внимание по-нататък под наем в административен център на град Шумен. Имотът е с площ от 60 кв.м, разположен на соннен язов и сепаратен вход. Предлага се необорудван. Отоплението и водоснабдяването е по-нататък личност. Помещението е подходящо за офис, кантора, архитектурно студио, търговско зграда или друг вид дейност.

За повече информация посетете нашия офис намиращ се в гр. Шумен, ул. Басил Друмев 18 (близката паркованна)

Имоти Тончо, тел: 0877749007.

Особености:
Необорудван, Климатик

Продавач:
Тел.: 0877749007
http://imotitomonov.imot.bg



Лице за контакт:
Бонка Павлова

Е-пошта:
b.pavlova@imotitomonov.com

публикувано в 12:07 часа
на 17 ноември 2025 г.

Аналог 3 - <https://www.imot.bg/2h174117584050524>

imot.bg

Несъдържа данни

Дава под наем ОФИС

500 лв.
Не се начислява ДДС
(7.14 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: град Шумен
Район: Пазар

Данни:
Квадратура: 70 кв.м



Допълнителна информация:
Търговско помещение ПОД НАЕМ в гр. Шумен, с площ 70 кв.м., разположено на главна улица в района на ПАЗАРА. Помещението е подходящо за магазин, офис или друга търговска дейност. Отличава се с висока видимост и лесен достъп. В близост има паркинг за удобство на клиентите.

Продавач:
Тел.: <http://rapoanashumen.imot.bg>

публикувано в 13:52 часа
на 5 ноември 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4: СЕРТИФИКАТИ НА ОЦЕНИТЕЛЯ



НАЦИОНАЛНА КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102205 от 11 февруари 2015 год.

ВИОЛЕТА

СЕКИРАНОВА

родена на

год. в гр. Бургас, община Бургас

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден на основание
Протокол № 3 от 19.12.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 200100001 от 16 октомври 2021 год.

ВИОЛЕТА

СЕКИРАНОВА

родена на

год. в гр. Бургас, община Бургас

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими културни ценности

Сертификатът е издаден въз основа на
Протокол № 4 от 26.03.2025 г. на Управителния съвет на КНОБ.



Вярно с оригинала! Важно за ПАЗАРНА ОЦЕНКА на
недвижима културна ценност с ПИ № 83510.666.619.1, с
адрес: гр. Шумен, м. "Джуревци", кв. "4", към м. 03.2025 г.

Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ