

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Симеон Бънков

гр. Шумен
ул. " " " №

ДОКЛАД

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НАЕМ НА СГРАДИ ПО МЕТОДИКА ЗА СПРАВЕДЛИВА
ЦЕНА**

ОБЕКТ

**ОБОСОБЕНИ ОБЕКТИ – ГАРАЖНА КЛЕТКА №28 В
„МБАЛ ШУМЕН“ АД**

АДРЕС

ГРАД ШУМЕН УЛ. "В. АПРИЛОВ" №63

СОБСТВЕНИК

„МБАЛ ШУМЕН“ АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ДИРЕКТОР: Д-Р Д. КОСТОВ

**ЦЕЛ: ЗА
ОПРЕДЕЛЯНЕ
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

ДОКЛАД

ПО

Оценката

ИЗГОТВЕН от:
Симеон Бънков

Уважаеми г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен оглед и запознаване с всички материали и видове активи. Използвал съм приложимите методи за определяне на справедлива пазарна стойност, а именно:

Методи и принципи на оценяване:

1. Методи на оценяване и характеристични групи

а) методи: приложимите в стандарта за бизнесоценяване.

б) характеристична група:

- нуждата от оценка на активи е продиктувана от необходимостта за анализ и програмиране на бъдещи периоди за развитие на фирмата, биха ли могли тези активи да отстоят за реализация на поставените цели? Настоящите активи са придобити са необходими за извършване на дейност, свързана с тази на производителя.

в) оценка на актива - комплексност и сравнимост с пазара в региона.

*** цел на оценяването :** Оценката има за цел да даде наемна пазарна стойност (ПС) на оценяваният актив към месец април 2025г с цел бързата му приложимост и усвояване на паричните средства .

*** Обекти на оценяване:** Наем на гаражна клетка №28, собственост на „МБАЛ Шумен“ АД.

*** Дефиниране на основен стандарт:** Стойността в пари или друг платежен еквивалент, за която може да се осъществи реална сделка между купувач и продавач (длъжник и вискател), без нито един от двамата да е поставен под въздействие, принуда или външен натиск. Условно информирани за вида и качествените характеристики, предимства и недостатъци на актива. Активите са служили по прилагане на техните предназначения.

*** Информационни източници:** За нуждите на настоящата оценка използвам, данни събрани от електронни адреси, каталози и рекламни издания.

*** Оценка на активите - избор на подход:** Изборът на методи за оценката се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазара-предлагането в региона.

Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни имоти се предлагат, продават и наемат на определени цени в частност са уникални сами по себе си.

***Изводи:** Активите могат да бъдат закупени, продадени или наети в региона, при евентуално търсене и предлагане, за ползване при нужда от тях на нормални стойности!

г)Общ вид на методите на оценяване в резюме:

-сравнителен метод - "Метод на пазарните аналози" - най-широко разпространения метод за оценка на подобен вид активи - *определяне на стойността при достатъчно сравними еквиваленти на свободния пазар.*

-метод на разходите: Основан на разходите за възстановяване или подмяна на един актив със негов изключителен аналог. Схема на метода:

$A+B-O = CV$, където

A е стойност на вещи;

B е брутен разход за подобрения и поддръжка;

O е отчисления, овехтяване, дефекти, морално стареене и други;

CV е стойност на вещи;

***Приложение – Лиценз, Удостоверение, Сертификати!**

11.04.2025г
гр.Шумен

Експерт:
(С.Бънков)



ОПИСАНИЕ И ДАННИ :

Обекта на настоящата оценка се намира в поземлен имот собственост на МБАЛ Шумен АД

Представява :

Сгради – гаражна клетка с номер 28, с площ 21 кв.м.

Изградена е техническата инфраструктура, което е видно на място.

Съществува достъп на вода, ел.ток и основни комуникации.

Имота е с дървена и метална, съответстваща на изискванията дограма. Помещенията са с положени подови настилки тип замазка теракота и мозайка.

Настоящата Оценка на наемни взаимоотношения да послужи на Възложителя пред Данъчни, кредитни, съдебни и управленски власти!

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА ПО РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА IV ОТ ППЗДС

**РЕЗУЛТАТ ОТ
ОЦЕНКАТА**

Стойност 100,00лв/мес

Забележка: Свободната площ от _____ ще остане за ползване от МБАЛ Шумен АД

ИЗЧИСЛЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

№	Сграда	Площ	Ед.цена / месец без ДДС	Стойност /лева на месец - закръглено/ без ДДС
1	Гаражна клетка №28	21,00кв.м.	4,76лв/кв.м.	100,00лв
	Пресметната стойност			100,00лв

Експерт . _____
/Симеон Бънков /

СИМЕОН БЪНКОВ

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

ИЗВОДИ:

1.Активите могат да бъдат дадени отдадени под наем или да бъдат предоставени за ползване по предложените в оценката стойности, по правно обособена от Вас процедура.

2.Стойността е препоръчителна, съобразно изискванията на КНОБ.

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

4.От личен опит и оценителска практика не очаквам интерес на тази стойност за наемане на имота. Препоръчвам стойността за предлагане на пряко договаряне да бъде увеличена или респ.намалена в интервала 25-30% с което ще се спазят изискванията на чл.41 ал.2 от ППЗДС.

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 държавна.
3. Приемам, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемам отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Симеон

Бънков от гр.Шумен ул.”

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!

11.04.2025г

ДАНИИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

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

- Сертификати на КНОБ
- Лиценз №10451 на АП
- Удостоверение 3816 на УАСГ
- Евро

Експерт:...

(Симеон Бънков)

СИМЕОН БЪНКОВ
Оценител на цели предприятия,
недвижими и движими имоти,

