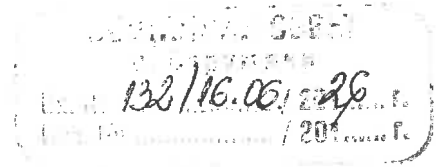




ОБЩИНА СТРУМИЯНИ

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СТРУМИЯНИ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от

Севделина Георгиева Траянова – председател на Общински съвет Струмияни

ОТНОСНО: Избор на упълномощен представител от община Струмияни за участие в извънредно общо събрание на акционерите на „МБАЛ – Благоевград“ АД, гр. Благоевград и оправомощаването му да гласува по всички точки от дневния ред на събранието, което ще се проведе на 24.07.2026 год. от 11:00 ч. в Административната сграда на „МБАЛ – Благоевград“ АД ет. №5, зала №503, гр. Благоевград

Уважаеми дами и господа съветници,

В деловодството на Общински съвет Струмияни е постъпило с вх. № 129/ 11.06.2026 г. от д-р Димитър Димитров – изпълнителен директор на „МБАЛ – Благоевград“ АД, гр. Благоевград. С посоченото д-р Димитър Димитров уведомява, че на 24.07.2026 год. от 11:00 ч. в Административната сграда на „МБАЛ – Благоевград“ АД, етаж №5, зала №503, гр. Благоевград ще се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „МБАЛ – Благоевград“ АД при следния дневен ред:

1. Даване на разрешение за сключване на договор за отдаване под наем на дълготрайни активи за срок от три години, чрез пряко договаряне между „МБАЛ – Благоевград“ АД, като Наемодател и „Център за спешна медицинска помощ – Благоевград“, като Наемател, с начална наемна цена определена от независим оценител и съгласно реда предвиден в чл.30, ал.1, т.4 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия на следните дълготрайни активи, а именно:
248 кв.м. (двеста четиридесет и осем квадратни метра) от помещения находящи се в западната част на самостоятелен обект с идентификатор **04279.603.181.16.2**, целият с площ от 427 кв.м., който самостоятелен обект се намира на втори етаж от триетажна сграда с идентификатор **04279.603.181.16**, с административен адрес **гр. Благоевград, ул. „Братя Миладинови“ №21, ет.2.**

Проект на Решение по т.1: Общото събрание на акционерите дава разрешение за сключване на договор за отдаване под наем на дълготрайни активи за срок от три години, чрез пряко договаряне между „МБАЛ – Благоевград“ АД, като Наемодател и „Център за спешна медицинска помощ – Благоевград“, като Наемател, с начална наемна цена определена от независим оценител и съгласно реда предвиден в чл.30, ал.1, т.4 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия на следните дълготрайни активи, а именно:

248 кв.м. (двеста четиридесет и осем квадратни метра) от помещения находящи се в западната част на самостоятелен обект с идентификатор **04279.603.181.16.2**, целият с площ от 427 кв.м., който самостоятелен обект се намира на втори етаж от триетажна сграда с идентификатор **04279.603.181.16**, с административен адрес **гр. Благоевград, ул. „Братя Миладинови“ №21, ет.2.**

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.15 и т.23, чл.21, ал.2 и чл.17, ал.1, т.4 от ЗМСМА, Ви предлагам да вземете следното:

Проект!

РЕШЕНИЕ

Общински съвет Струмьяни реши:

Избира г-н Емил Илиев – кмет на община Струмьяни за свой упълномощен представител за участие в извънредно Общо събрание на акционерите на „МБАЛ – Благоевград“ АД, което ще се проведе на 24.07.2026 год. от 11:00 ч. в Административната сграда на „МБАЛ – Благоевград“ АД, етаж №5, зала №503, гр. Благоевград. При невъзможност Кмета на общината да участва, определя г-жа Петя Тасева - заместник кмет по стопанските дейности на общината да вземе участие в общото събрание.

Оправомощава упълномощеният представител да подкрепи и да гласува положително по точките от дневния ред на редовното общо събрание на акционерите на „МБАЛ – Благоевград“ АД, както следва:

1. Даване на разрешение за сключване на договор за отдаване под наем на дълготрайни активи за срок от три години, чрез пряко договаряне между „МБАЛ – Благоевград“ АД, като Наемодател и „Център за спешна медицинска помощ – Благоевград“, като Наемател, с начална наемна цена определена от независим оценител и съгласно реда предвиден в чл.30, ал.1, т.4 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия на следните дълготрайни активи, а именно:

248 кв.м. (двеста четиридесет и осем квадратни метра) от помещения находящи се в западната част на самостоятелен обект с идентификатор **04279.603.181.16.2**, целият с площ от 427 кв.м., който самостоятелен обект се намира на втори етаж от триетажна сграда с идентификатор **04279.603.181.16**, с административен адрес **гр. Благоевград, ул. „Братя Миладинови“ №21, ет.2.**

Проект на Решение по т.1: Общото събрание на акционерите дава разрешение за сключване на договор за отдаване под наем на дълготрайни активи за срок от три години, чрез пряко договаряне между „МБАЛ – Благоевград“ АД, като Наемодател и „Център за спешна медицинска помощ – Благоевград“, като Наемател, с начална наемна цена определена от независим оценител и съгласно реда предвиден в чл.30, ал.1, т.4 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия на следните дълготрайни активи, а именно:

248 кв.м. (двеста четиридесет и осем квадратни метра) от помещения находящи се в западната част на самостоятелен обект с идентификатор **04279.603.181.16.2**, целият с площ от 427 кв.м., който самостоятелен обект се

намира на втори етаж от триетажна сграда с идентификатор **04279.603.181.16**, с административен адрес **гр. Благоевград, ул. „Братя Миладинови“ №21, ет.2.**

Приложение: Писмо с наш вх. № 129/ 11.06.2026 г. от д-р Димитър Димитров – изпълнителен директор на „МБАЛ – Благоевград“ АД, гр. Благоевград.

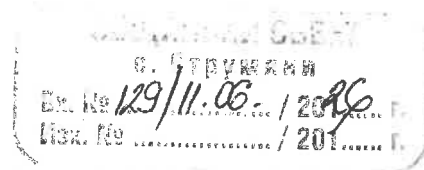

Севделина Трайнова
Председател на ОбС Струмяни



МБАЛ
Благоевград АД

**„МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ –
БЛАГОЕВГРАД,, АД**

гр. Благоевград, ул. “Славянска“ № 60, тел.073/82-92-329;
e-mail: mbal_bl@abv.bg



**ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА СТРУМЯНИ
2825, С.СТРУМЯНИ
ПЛ. „7-МИ АПРИЛ“ № 1
Тел. 07434/ 31 08
Факс: 07434/31 05**

Многопрофилна болница за активно лечение
• БЛАГОЕВГРАД • АД
Благоевград

Изм.№ 61 - 00 - 23

дата 9 . 06 . 2016 г.

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
С.СТРУМЯНИ**

ОТНОСНО: свикване на извънредно общо събрание на акционерите на „МБАЛ – Благоевград“ АД

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Съветът на Директорите на „Многопрофилна болница за активно лечение - Благоевград“ АД с ЕИК 101505152, със седалище и адрес на управление гр. Благоевград, ул. „Славянска“ №60, тел. 073/ 82 92 329, факс 073/ 88 41 29, на основание чл.223, ал.1 от ТЗ и Протоколно решение № 16 от 09.06.2026г. на Съвета на Директорите, свиква редовно общо събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе на 24.07.2026 г. от 11:00 часа в Административната сграда на „МБАЛ – Благоевград“ АД, етаж №5, зала №503, при следния дневен ред:

1. Даване на разрешение за сключване на договор за отдаване под наем на дълготрайни активи за срок от три години, чрез пряко договаряне между „МБАЛ Благоевград“ АД, като Наемодател и „Център за спешна медицинска помощ – Благоевград“, като Наемател, с начална наемна цена определена от независим оценител и съгласно реда предвиден в чл. 30, ал.1, т. 4 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия на следните дълготрайни активи, а именно:

248 кв.м. (двеста четиридесет и осем квадратни метра) от помещения находящи се в западната част на самостоятелен обект в сграда с идентификатор **04279.603.181.16.2**, целият с площ от 427 кв.м., който самостоятелен обект се намира на втори етаж от триетажна сграда с идентификатор **04279.603.181.16**, с административен адрес гр. Благоевград, ул. „Братя Миладинови“ № 21, ет. 2.

Проект на Решение по т. 1: Общото събрание на акционерите дава разрешение за сключване на договор за отдаване под наем на дълготрайни активи за срок от три години, чрез пряко договаряне между „МБАЛ Благоевград“ АД, като Наемодател и

„Център за спешна медицинска помощ – Благоевград“, като Наемател, с начална наемна цена определена от независим оценител и съгласно реда предвиден в чл. 30, ал.1, т. 4 от Правилника за прилагане на Закона за публичните предприятия на следните дълготрайни активи, а именно:

248 кв.м. (двеста четиридесет и осем квадратни метра) от помещения находящи се в западната част на самостоятелен обект в сграда с идентификатор , целият с площ от 427 кв.м., който самостоятелен обект се намира на втори етаж от триетажна сграда с идентификатор **04279.603.181.16**, с административен адрес гр. **Благоевград, ул. „Братя Миладинови“ № 21, ет. 2.**

Каним акционерите на дружеството – Държавата, представлявана от Министъра на здравеопазването и общините от Благоевградска област да вземат участие в общото събрание. Ако акционерите не се представляват от законните си представители, същите могат да бъдат представлявани от пълномощници. Пълномощното следва да е изрично за участие в общото събрание - решение на общинския съвет, съгласно чл.21, ал.1, т.9 от ЗМСМА. Регистрацията на акционерите и/или писмено упълномощените лица (пълномощници) ще се извърши от 10:30 часа до 10:55 часа в деня на провеждане на събранието на обявеното място.

Писмените материали са безплатни и са на разположение на акционерите в седалището на дружеството гр. Благоевград, ул. „Славянска“ №60, Административната сграда на „МБАЛ – Благоевград“ АД, етаж №5.

При липса на кворум, на основание чл.227, ал.3 от ТЗ, събранието ще се проведе на резервна дата, но не по-рано от 14 дни от първоначално обявената дата – **10.08.2026 г.** на същото място и час, при същия дневен ред.

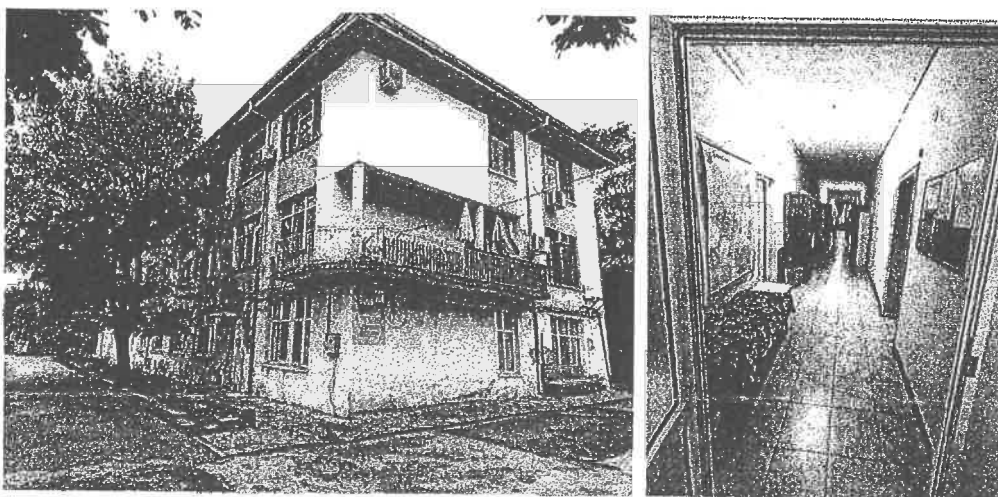
С УВАЖЕНИЕ
Д-Р ДИМИТЪР ДИМИТРОВ
Изпълнителен Директор



Експертна оценка

за определяне на първоначална месечна наемна цена на

Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в триетажна сграда с идентификатор 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.



Възложител: МБАЛ Благоевград

ОЦЕНИТЕЛ: инж. Петьо Танев Танев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101184/14.12.2009 г на КНОБ за оценка на недвижими имоти

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		дата 14.05.2026 г	
Методи на оценяване	Стойност	Отн.тегло	стойност
Приходна стойност	1 198 €	50%	599 €
Сравнителна стойност	1 288 €	50%	644 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ без ДДС		100%	1 243 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ с ДДС			1 492 €
			2 431 лв
			2 917 лв

14.05.2026 г.
гр.Благоевград

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: МБАЛ Благоевград

Предназначение на доклада: За определяне на първоначална месечна наемна цена

Дата на огледа: 14.05.2026

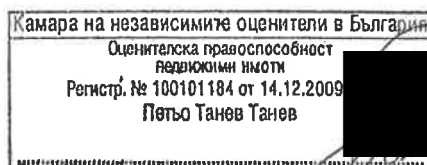
Оценявано имущество: Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с идентификатор 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

Становище за стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		Дата: 14.05.2026 г.	
Методи на оценяване	Стойност	Отн.тегло	стойност
Приходна стойност	1 198 €	50%	599 €
Сравнителна стойност	1 288 €	50%	644 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ без ДДС		100%	1 243 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ с ДДС			1 492 €
			2 431 лв
			2 917 лв

Независим оценител

публичен регистър www.ciab-bg.com на Камара на независимите оценители /КНОБ/



Оценител:

инж. Петьо Танев Танев,

Рег. № 100101184/2009 за недвижими имоти

Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с ид. 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Оценявано имущество: Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с идентификатор 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

Собственик: „МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ - БЛАГОЕВГРАД“ АД

Документи използвани при оценката:

1. Нотариален акт - констативен, вписан в Службата по вписване Благоевград като акт № 74, том XX, дело 2756 от 2022 г, вх.- рег. № 5547 от 20.09.2022 г.

Предназначение и приложение на оценката: Определяне на първоначална месечна наемна цена на Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с идентификатор 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността е датата на оглед: **14.05.2026**

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел Първи : Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т.5.1, стр.25:

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.

Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т.6, стр.26 :

- Приходен подход
- Разходен подход
- Сравнителен подход

Приложими методи в настоящата оценка

- Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи)

- Метод на амортизираната възстановителна стойност;
- Метод на пазарните сравнения (анализи);

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Оценяваният имот се намира в идеалния център на гр. Благоевград, в непосредствена близост до АУБ, сградата на Община Благоевград, хотел Ален мак и др.



Приблизителни координати: 42.023991, 23.091671

04279.603.181.16.2

Географско положение

Избери

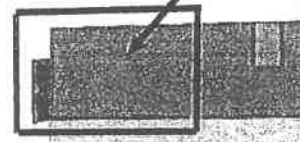
Текущ изглед на картата

Първите 200 резултата

Търсене

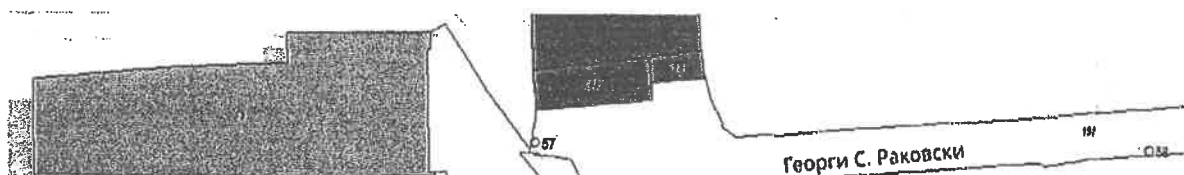


СОС 04279.603.181.16.2 област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, ул. "БРАТЯ МИЛАДИНОВИ" №21, ет. 2



1

1 - 1 от 1 записи



Развитие на района: много добро

Транспортна достъпност: много добра

Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с ид. 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

Поддържане: много добро.

Привлекателност: много добра.

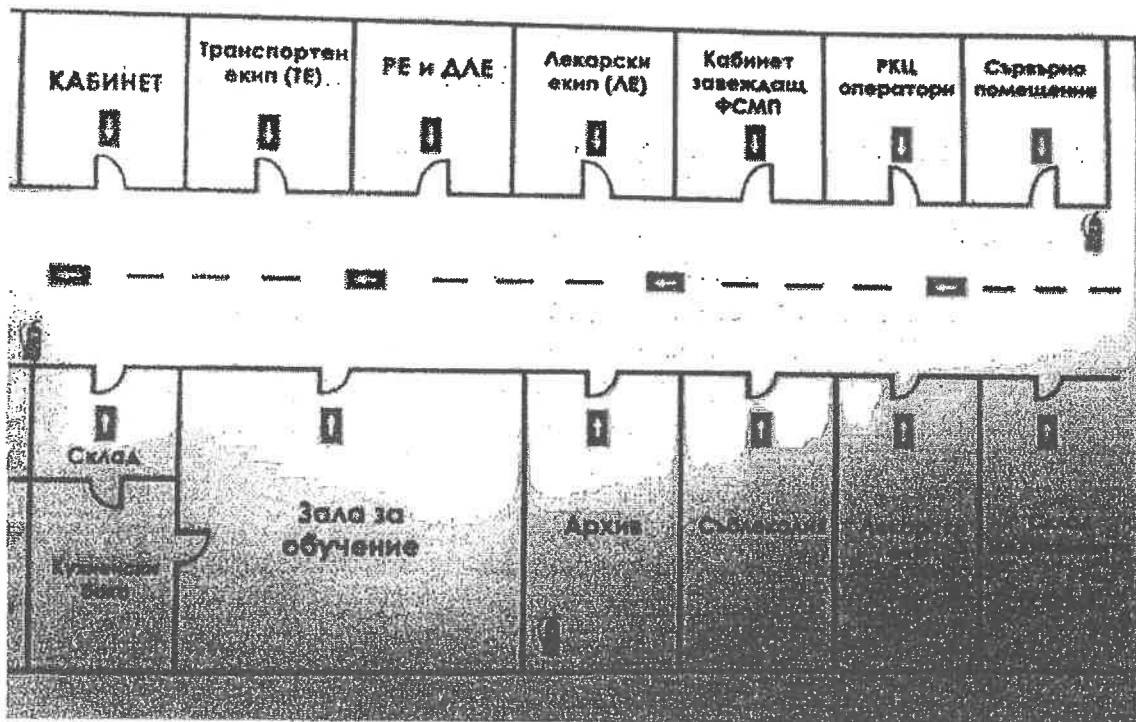
Инженерната инфраструктура на района:

- | | |
|--|------|
| ✓ Водопровод и канализация | ■ да |
| ✓ Електрификация | ■ да |
| ✓ Газификация | ■ Да |
| ✓ Улична мрежа с трайни пътни настилки | ■ Да |

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

В обхвата на оценка на обекта влиза: Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с идентификатор 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

Конструкцията на сградата е монолитна, стоманобетонена. Покривът е скатен, покрит с керемиди. Строителството е извършено около 1965 г. В западната оценявана част на втория етаж са обособени медицински помещения /кабинети, сървърно помещение, болнични стаи, складови стаи и сан.помещения/, от които 10 стаи, 3 склада, кухн.бокс и сан.помещения, ползвани изцяло от сектор „ЦСМП“. Външно сградата е измазана с вароциментова мазилка без северната външна фасада, която е на тухлена зидария. Подходът към втория етаж е по външно стълбище откъм северната фасада. Стълбищната клетка е на мозайка по под и мазилка по стени. От общия коридор на етажа е обособена чрез самостоятелен вход оценяваната западна част на втория етаж, където е разположен ЦСМП.



Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с ид. 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

Довършителни видове работи:
стени

под
таван на помещенията
дограма-прозорци и врати

стени – шпакловка с латекс, фаянс

Санитарните възли са със фаянс и теракот.

под – теракот, балатум.

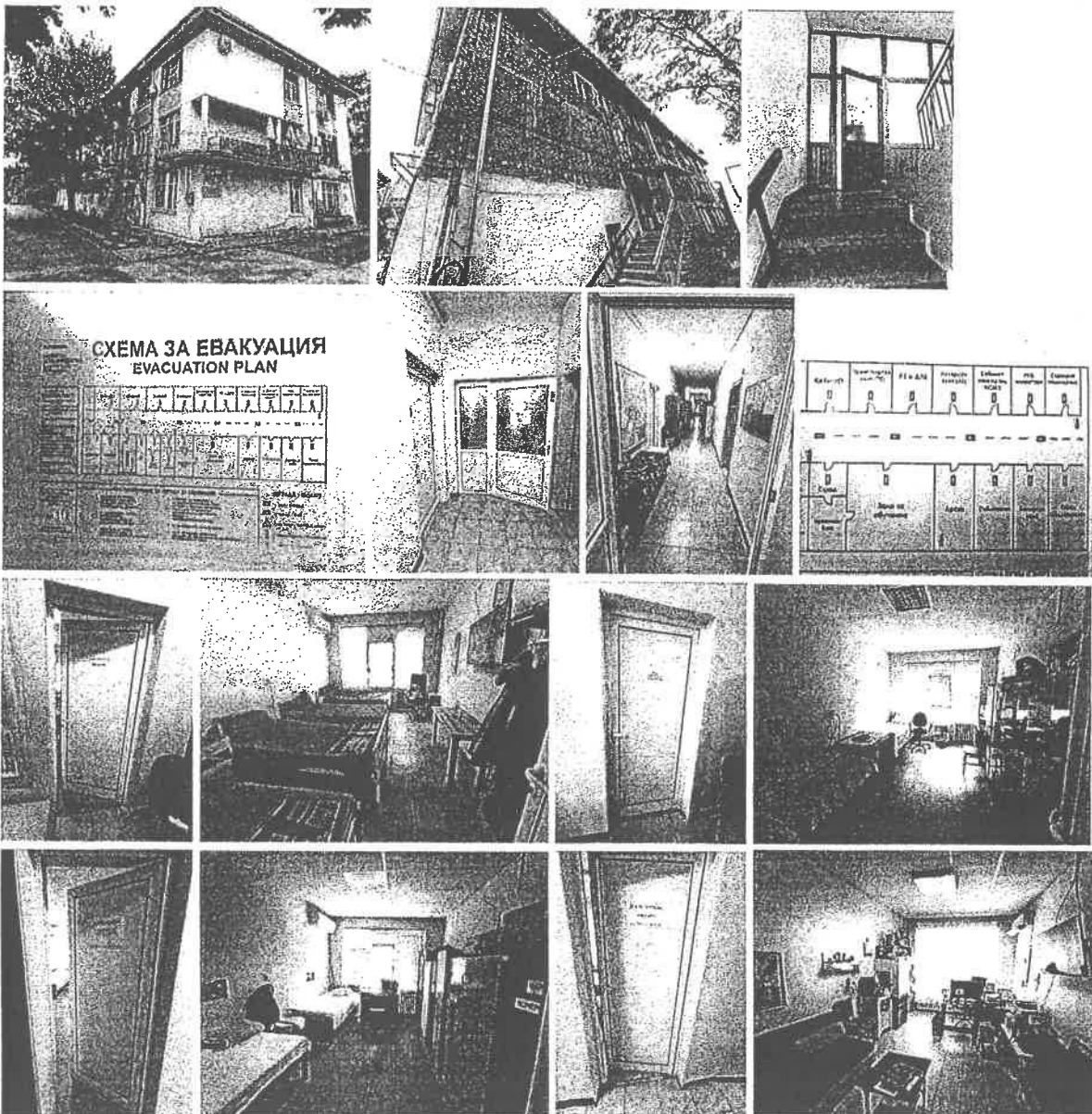
таван – таваните са окачен от минераловатни пана 60/60 или шпакловка.

дограма – прозоречна ПВЦ – бяла или стара дървена, двукатна; вратите са алуминиеви или стари, дървени.

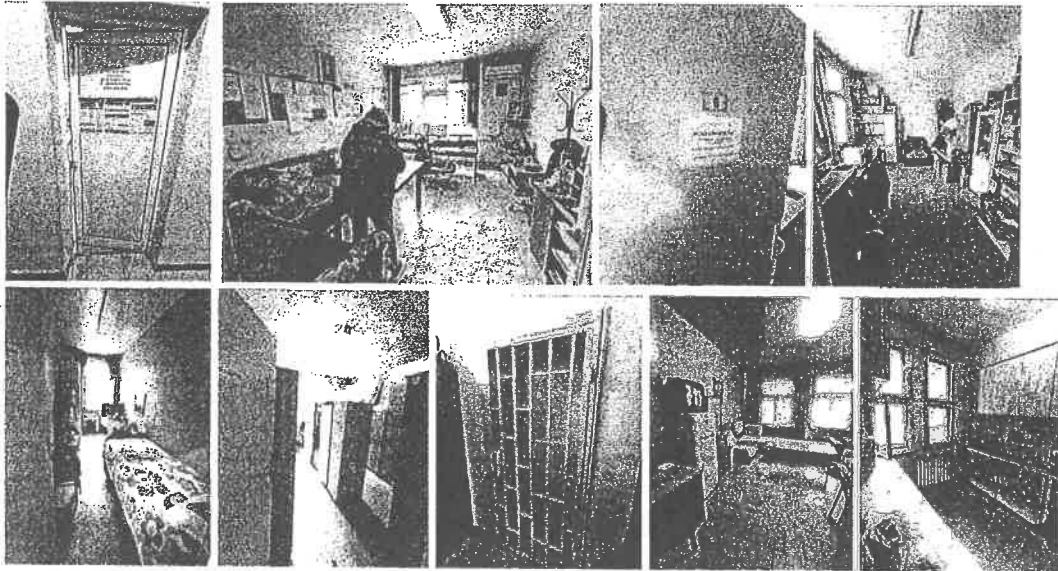
Инсталации

Ел – захранване,

ВиК – стандартно изпълнена



Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с ид. 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.



3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НАЕМА НА ОБЕКТА ПО ПРИХОДЕН МЕТОД.

3.1. ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА

Резултатът от оценката по този метод представлява пазарна стойност на наема, получена на базата на приходната стойност на обекта на оценка, обезценяването поради стр.недостатъци, разходите по поддръжката и остатъчната експлоатационна годност на обекта. Използва се методът на обратната задача на приходния метод, при който се определя по сравнителния метод пазарната стойност на имота и посредством нормата на възвръщаемост на инвестицията в аналогичен имот, се определя възможния приход от имота при използването му по предназначение. Основава се на принципа на взаимовръзката между цената на имота, годишните приходи, и възможността при дадена стойност на един имот да се получи годишния приход от него.

3.2. ОЦЕНКА НА ИМОТА

Приходната стойност на оценявания обект е получена при следните изчисления:

- **Приходната стойност на обекта** е определен на база строителна себестойност на недвижимия имот, като към момента на изготвяне на настоящата оценка подобни имоти се калкулират за 1433 лв/м².
- **Разходи за стопанисване** - Направени са приспадания от brutния приход, които са свързани с оперативни разходи за управление и поддръжка, постоянни разходи – данък сгради, такса смет, застраховки, риск от отпадане от наем: 14 % от brutния приход.
- **Изчисляване на чист приход** – Представлява доход преди лихви и данъци (не включва лихви по кредити, амортизационни отчисления, подходни или корпоративни данъци).
- **Определяне на лихвена ставка** – Определена е по формулата за съставен риск:
 $Ro = Rf + Rd + Ri$ – изискуема норма на възвръщаемост от инвеститора, получена чрез сумиране на следните рискове:

- $R_f = 3,5\%$ - безрискова ставка (сравним доход от безрискови инвестиции – ДЦК, валутен депозит);
- $R_d = 3\%$ - допълнителен риск (за инвестиция в недвижим имот);
- $R_l = 2\%$ - за бавна ликвидност / продаваемост;

За оценявания обект е приет общ риск от $R_o = 8,50$ което съответства на 11,11 години срок на откупуване на инвестицията, поради местонахождението на имота.

- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на база остатъчна експлоатационна годност на сградата и норма на капитализация.

Технически параметри

Обекти	етаж	площ /кв.м./	прилежащи общи части	Общо площ
Помещения в дясната половина, представляваща източната част от сутеренен /приземен/ етаж със застроена площ от 530 кв.м. на сграда с ид. 04279.603.194.40	-1	530,00 кв,м	0,00 кв,м	530,00 кв,м
Общо		530,00 кв,м		530,00 кв,м

Метод на възстановителната стойност

Съгласно средни цени на видове сгради по еталони на "СЕК"

Показатели	Стойност
Вид на имота - здравно заведение	Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2
Година на изграждане	1965
Обща експлоатационна годност - години	100
Остатъчна експлоатационна годност - години	43
Разгъната застроена площ - кв.м.	248,00
Цена на кв.метър /еталон № 8 / + проект. и надзор	1433 лв.
Инвестиционна стойност -	355 460
- Физич. износване на сградата в %	-44,75% лв
- Физическо износване на сградата в лв.	-159 051 лв
Възстановителна стойност на сградата	196 409 лв
-Функционално и икономическо обезц	10,0%
	-19 641 лв
Възстановителна стойност	176 770 лв
Стойност на Право на строеж	52 469 лв
ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ	229 200 лв
	117 200 €

Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с ид. 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

Метод на приходната стойност

Показатели	Стойност
Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2	
Приходна площ	248,00 кв.м.
Пазарна стойност на имота за 1 кв.м	924,19 лв/м ²
Срок за възвръщаемост на инвестицията	11,1 год.
Норма на възвръщаемост на имота	8,5%
Множител	7,0118
Брутен средномесечен доход-	2 724 лв
Брутен годишен доход от имота	32 688 лв
Оперативни разходи, невъзстановими от наемателите	
- Разходи за сграден мениджмънт	-5,0% -1 634,38
- Разходи за поддръжка, вкл. имущ. данък, застраховка, такса смет и др.	-5,0% -1 634,38
- Разходи за фонд "риск при модернизация"	-3,0% -980,63
Общо разходи, невъзстановими от наемателите	-13,0% -4 249,39
- Риск от отпадане на наем / овакантиране	-1,0% -326,88
Чист годишен доход от гл.т. на наемодателя	28 111 лв
Месечен пазарен наем	2 343 лв
Месечен пазарен наем за 1 кв.м	9,45 лв
Пазарна стойност на наема за 1 месец	2 343 лв
	1 198 €

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НАЕМА НА ОБЕКТА ПО**Сравнителен подход:****Метод на пазарните сравнения (аналози)**

Оценката на имота по метода на пазарните сравнения (аналози) се базира на пазарните индикации на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Методът на посредственото сравнение се прилага при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи - недвижими имоти. Сравнимите имоти са избрани от актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на имота оказват фактори като:

- разположение спрямо центъра на града;
- нивото (степената) на развитие на района,
- инфраструктура - пътища, комуникации, транспортни връзки;
- вид и качество на изпълнение на строително монтажните работи;

Сравнимите имоти са търсени в обяви за продажби на имоти и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти в района. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Дава под Наем ОФИС град Благоевград, Широк център
400 € 782.33 лв. (5.26 €, 10.29 лв./m2)

Коригирана в 9:48 на 24 февруари, 2026 год.

Площ: 76 m2 Етаж: Партер от 7 Газ: НЕ

Имотът се намира в сграда с търговски помещения, фитнес център и е разположен на изключително удобна локация, в близост до МБАЛ Благоевград лечебно заведение за болнична помощ и Първи корпус на ЮЗУ. Бизнес помещението е многофункционално и разполага с четири функционални помещения, които могат да бъдат използвани като кабинети, зали за срещи или работни пространства според нуждите на вашия екип. Във всяко от помещенията има достатъчно светлина с отлична видимост и добра възможност за реклама, изключително подходящо както за офис, така и за салон за красота и козметични процедури. (yavlenaCOM/150286/rent).

1

400 €	76 кв,м	5,26 €	0,00	За Местоположение
			0,05	Технически условия
			0,00	Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп
			-0,15	Индивид х-ки /етаж, физ. съст., площ, подобрения/
			-0,10	ОБЩ Корек к-т
			0,90	4,74 €

Особености Саниран За контакт: 0892536349

Брокер: Десислава Петрова 073/88 20 05, 0886/880 290

Агенция: ЯВЛЕНА-ОФИС БЛАГОЕВГРАД

<https://www.imot.bg/objave-2h173153308034034-dava-pod-naem-ofis-grad-blagoevgrad-shirok-tsentar>

Дава под Наем ОФИС град Благоевград, Идеален център

700 € 1 369.08 лв. (7.53 €, 14.73 лв./m2)

Публикувана в 12:35 на 11 март, 2026 год.

Площ: 93 m2 Етаж: 1-ви от 2 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ

Астера Имоти предлага Офис, 93 кв.м., на 1-ви етаж, под наем, в Идеален център на Благоевград. Състои се от: 4 офис помещения, от които 2 са отделни, 1 баня със санитарен възел, 1 тераса, коридор/стълбище. Офисът е основно реновиран и ще бъде предаден в напълно завършен вид на наемателя. Отдава се заедно с наличното обзавеждане. Разполага също така и с 2 климатика, 1 бойлер, осветление и всички необходими комуникации (ток, вода, канализация). Намира се до Джамията, в идеалния център на града. Подходящ е за адвокатска или нотариална кантора, счетоводна къща и др. Номер на обява: 2787

2

700 €	93 кв,м	7,53 €	-0,03	За Местоположение
			0,03	Технически условия
			0,00	Инфраструктура / ВиК,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп
			-0,15	Индивид х-ки /етаж, физ. съст., площ, обзавеждане, подобрения/
			-0,15	ОБЩ Корек к-т
			0,85	6,40 €

Особености Обзаведен Климатик Окабеляване За контакт: 0898331948

Брокер: Владислав Качев

Агенция: АСТЕРА ИМОТИ

<https://www.imot.bg/objave-2h177322534993629-dava-pod-naem-ofis-grad-blagoevgrad-idealn-tsentar>

Дава под Наем ОФИС град Благоевград, Широк център

409 € 799.93 лв. (6.82 €, 13.34 лв./m2)

Публикувана в 16:26 на 25 септември, 2025 год. Площ: 60 m2

3

Предлагаме под наем функционално и светло помещение с площ от 60 кв.м, подходящо за различни видове дейности, включително медицински кабинет. Имотът се намира в предпочитан район на широк център, с удобен достъп и добра видимост.

Помещението е разположено на две нива и включва:

Две основни помещения, които могат да се използват като кабинети,

офиси или за друга търговска/административна дейност;

Складово пространство; Санитарен възел, осигуряващ комфорт и удобство за персонал и посетители.

Подходящ е за: медицински и стоматологични кабинети, офис, студио за консултации, козметично или здравно студио, както и за други

професионални и търговски дейности. Обява с реф. 41493

Особености Климатик Контрол на достъпа За контакт: 0896505565 Брокер: Елена

Любенова Агенция: СИТИ ПРОПЪРТИС

<https://www.imot.bg/objave-2h175880678212159-dava-pod-naem-ofis-grad-blagoevgrad-shirok-tsentar>

средно 76 кв,м 6,54 € на кв.м.

Коригирана следна офертна стойност

0,89 € 6,76 €

Срок за реализиране на сделка в месеци

6

отбив за оферти 0,95

Приток от оферти 147 10/0 лв

Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с ид. 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.

Оценка по метода Сравнителна стойност

Наименование на оценявания имот	Етаж	Площ /кв.м./	К предн	Пазарна ст. за кв.м	Сравнителна стойност	
Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2	2	248,00 кв,м	0,95	5,20 €	1 288 €	2 519 лв

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ БЕЗ ДДС	248,00 кв.м	1 288 €	2 519 лв
-------------------------------------	-------------	---------	----------

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Получената крайна пазарна стойност на наема на Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с идентификатор 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД е в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /дата: 14.05.2026 г

Методи на оценяване	Стойност	Отн.тегло	стойност	
Приходна стойност	1 198 €	50%	599 €	
Сравнителна стойност	1 288 €	50%	644 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ БЕЗ ДДС		100%	1 243 €	2 431 лв
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ С ДДС			1 492 €	2 917 лв

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100101184 от 14.12.2009
Петьо Танев Танев

Помещения в западната част с площ от 248 кв.м. от втори етаж с идентификатор 04279.603.181.16.2, целия с площ от 427 кв.м., който етаж се намира в сграда с ид. 0427.603.181.16, с предназначение „здравно заведение“, собственост на „МБАЛ-Благоевград“ АД.