

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Помещение - бюфет, находящо се в гр.София, бул.Прага №23,
плуven басейн „Мадара“

Гр.София
Февруари 2017 г.

I. РЕЗЮМЕ

Обект	Бюфет
Адрес	гр.София, бул. „Прага“
Предназначение	търговско
Описание	Бюфет за топли и студени напитки, сандвичи и други
Инфраструктура	Напълно изградена
Физическо състояние	Добро
Под управлението на	НСА „Васил Левски“
Възложител	НСА „Васил Лески“
Изпълнител	ПРОПЛЕЙС ЕООД
Дата на оценката	24.02.2017 г.
Цел на оценката	Предложение за пазарна стойност на наема на части от недвижим имот

Предложение за наем на Бюфет в плувен комплекс „Мадара“	320 лв/месец без ДДС 380 лв/месец с ДДС
---	--

ДЕКЛАРАЦИЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че:

- не е в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще спазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;
- към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителят.

ОЦЕНИТЕЛ:



II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Ограничителни условия и допускания

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

Настоящата оценка е изготвена въз основа на представените от Възложителя документи и оглед на мястото.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на изпълнителя и ползвани в оценката, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие.

Изпълнителят декларира, че в рамките на неговата компетентност и добросъвестност, представената оценка е истинна и пълна; е извършил оглед на оценяваният обект; няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания имот; нито наемането му за тази оценка, нито възнаграждението му за извършването ѝ е зависимо от изчислителната стойност.

Настоящата оценка, определяща пазарна стойност, не е ангажирана за бъдещи процедури от правен и друг характер, обслужващи нуждите и интересите на възложителя. Валидността на оценката е към датата на оценката и е за определяне на наемна цена.

2.2. Информационни източници

- Извършен оглед на място на оценявания обект и замерване на площите;

- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;

- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2.3. Предмет на оценката

Предмет на настоящата разработка е определянето на наемна стойност на затревен футболен терен, находящ се в гр.София, Студентски град, сградите на НСА „Васил Левски“.

2.4. Местонахождение и комуникационно-транспортна достъпност

Оценяваният недвижим имот, се намира в гр.София, бул.“Прага”, на територията на плуven комплекс „Мадара“. Районът е съставен предимно от жилищни сгради и различни търговски, общественообслужващи сгради и напълно изградена инфраструктура. Достъпността до района се осъществява, чрез всички видове надземен градски транспорт. В близост преминават бул.“Акад. Иван Евстатиев Гешов”, бул.“Пенчо Славейков” и бул.“Ген.Михаил Д. Скобелев“.



2.3. Вещно-правен статут

Съгласно предоставените документи оценяваният имот е държавна собственост и е част от сградите управлявани от НСА „Васил Левски“.

Всички изложени по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни от оценителя. Подробното тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта. Същото е валидно единствено за нуждите на тази оценка.

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ

3.1. Определяне стойността на наема по метода на пазарните анализи

3.1.1. Метода на пазарните анализи

Методът на пазарните анализи има за цел определяне стойността на наема въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден наем за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени сделки или информация за предлагани сходни имоти под наем, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между наемната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела и т.н. Оценителят е използвал за пазарен множител наемна цена на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонните имоти.

На база на проучване на пазара на наеми на недвижими имоти аналогични и в близост до оценявания, оценителя установи, че средният наем за подобни имоти е в диапазона 12,00 – 20,00 лева на кв.м./месечно.

3.1.2. Определяне стойността на наема

Избрани пазарни аналози, използвани при изчисляване на средна наемна цена на кв.м.:

месечен наем в лева	Застроена площ в кв.м.	Сравнителна стойност лв/кв.м.	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност лв/кв.м.	Описание на имота
250	20	12.50	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	13.75	Търговско помещение в тиха улица срещу "Пирогов", 20 кв. м, ремонтирано. Работило е като зеленчуков и за хранителен магазин. Обзаведен с рафтове, собствен санитарен възел.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	5%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5%		
260	20	13.00	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	14.30	Магазин под наем в близост до Пирогов. Състои се от търговско помещение 18 кв. м., санитарен възел и склад. Стъклена витрина с лице 4 метра. Частично обзаведен. В добро състояние.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	5%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5%		
489	25	19.56	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	19.56	магазин, находящ се в локалното на бул. Ген. Едуард И. Тотлебен, в непосредствена близост до автобусна и трамвайна спирка и болница Пирогов (около 150 метра). Намира се в нова сграда, на партерно ниво. Състои се от: на кота нула има основно помещение и санитарен възел, а на кота минус едно складово помещение. Климатик и аларментна система.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	5%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-5%		

На тази база изчисленията са както следва:

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	лв/кв.м.	15.87
Валутен курс	лв/€	1.95583
Застроена площ на имота	кв.м.	20.00

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ без ДДС	лв.	320
-------------------------------------	------------	------------

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ с ДДС	лв.	380
-----------------------------------	------------	------------

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на наема на оценявания обект, към 24.02.2017 г., възлиза на:

380 лева/месец

Стойността е с включен ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Симеонов Александров