

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Търговско помещение – магазин и търговско помещение –
копирни услуги, находящи се в гр.София, ж.к. Студентски град, бл.15

Гр.София
Февруари 2017 г.

I. РЕЗЮМЕ

Обект	Търговско помещение – магазин и търговско помещение – копирни услуги
Адрес	гр.София, Студентски град, бл.15
Предназначение	търговско
Отдаваема площ	Около 20 кв.м. за всеки обект
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

Търговски помещения 2 бр. – предложение за месечен наем за всеки обект	280 лв./месец за всеки обект с включен 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 опазва 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;

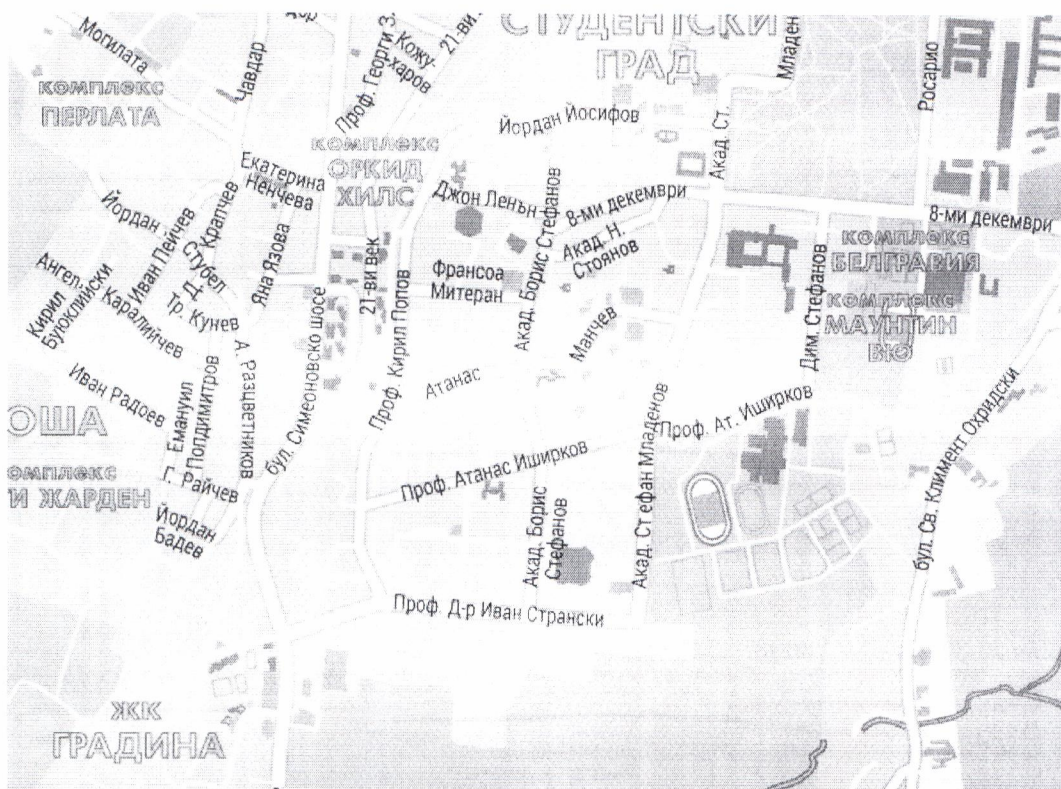
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2.3. Предмет на оценката

Предмет на настоящата разработка е определянето на наемна стойност на два броя търговски обекти, съответно за търговия с алкохол, цигари и пакетирани стоки и за копирни услуги, находящи се в гр.София, Студентски град, сградите на НСА „Васил Левски, бл.15.

2.4. Местонахождение и комуникационно-транспортна достъпност

Оценяваните недвижими имоти, се намират в гр.София, Студентски град, в сградите под управлението на НСА „Васил Левски“. Районът е съставен предимно от монолитни жилищни сгради – студентски общежития и академични сгради на различни университети и напълно изградена инфраструктура. Достъпността до района се осъществява, чрез всички видове надземен градски транспорт.



2.3. Вещно-правен статут

Съгласно предоставените документи оценяваният имот е държавна собственост и е част от сградите на 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 на квадратен метър е в диапазона 10,00 – 15,00 лева на месец на кв.м. без ДДС. На тази основа за определяне на наема на оценявания обект се приема средна коригирана цена на квадратен метър от 12,90 лева месечно за кв.м. без ДДС.

3.1.2. Определяне стойността на наема

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

месечен наем в лева	ПЛОЩ в кв.м.	Сравнителна стойност лв/кв.м.	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност лв/кв.м.	Описание на имота
370	25	14.80	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	15.54	МАГАЗИН В НОВА СГРАДА-СТАТУТ НА ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ. ОБЕЗОПАСЕН с ролетна щора. Състои се от голямо търговско помещение - теракота и латекс и санитарен възел - теракота и фаянс. Подходящ за търговска дейност, фризьорски салон или офис. Студентски град
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5%		
350	28	12.50	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-3%	12.13	Магазин в СТУДЕНТСКИ ГРАД, срещу НСА, ул. Акад. Стефан Младенов; 28м2, ТЕЦ, ТЕЛ. , партер, лице 4, 5м. , обезопасен, в представителна сграда от 2010г. , луксозно изпълнен. Разпределение: търговска зала, баня/WC с преддверие.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	0%		
352	35	10.06	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	11.06	Студентски град, ул.Ат.Манчев, търговско помещение подходящо за различен тип дейност. На кота 0 с голяма витрина и собствен санитарен възел.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	10%		

На тази база изчисленията са както следва:

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	лв/кв.м.	12.91
Валутен курс	лв/€	1.95583
Застроена площ на имота	кв.м.	20.00
Корекционен коефициент за пазарна реализация		0.90
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ без ДДС за всеки обект	лв.	230

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ с ДДС за всеки обект	лв.	280
--	------------	------------

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на наема за търговски обект - магазин, към 24.02.2017 г., възлиза на:

280 лв./месец

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на наема за търговски обект – копирни услуги, към 24.02.2017 г., възлиза на:

280 лв./месец

Крайната стойност е с включен ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Симеонов Александров

