

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Терени предназначени за спортни игрища (волейбол и баскетбол), находящи се в гр.София, НСА "Васил Левски", София, Студентски град

Гр.София  
Февруари 2017 г.

---

## I. РЕЗЮМЕ

Обект	Терени за волейбол и баскетбол на НСА „Васил Левски“
Адрес	гр.София, Студентски град
Предназначение	Спорт
Описание	Занемарени открити игрища
Инфраструктура	Напълно изградена
Физическо състояние	За цялостен основен ремонт
Под управлението на	НСА „Васил Левски“
Възложител	НСА „Васил Левски“
Изпълнител	ПРОПЛЕЙС ЕООД
Дата на оценката	24.02.2017 г.
Цел на оценката	Предложение за пазарна стойност на наема на недвижим имот

<b>Предложение за наем на месец</b>	<b>3910 лева</b>
-------------------------------------	------------------

### 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 оценявания 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 открити игрища за волейбол и баскетбол, находящи се в гр.София, Студентски град, сградите на НСА „Васил Левски“.

Имотите обект на оценка са в занемарено състояние, с нарушена настилка, разрушени ограждения и частично прораснала растителност върху игралните полета.

### **2.4. Местонахождение и комуникационно-транспортна достъпност**

Оценяваните недвижими имоти, се намират в гр.София, Студентски град, в сградите и терените 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. В близост преминават ул.“Акад. Стефан Младенов” и ул.“Проф. Атанас Иширков”.



### 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 аналози

#### 3.1.1. Метода на пазарните аналози

**Методът на пазарните аналози** 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 оценяваните, оценителя установи, че средният наем за подобни терени е в диапазона 0.86 лева/м<sup>2</sup> на месец.

### 3.1.2. Определяне стойността на наема

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

наем в лева за 1 месец	Площ	Сравнителна стойност лева/м <sup>2</sup>	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност лева/кв.м.	Описание на имота
2,500	2,240	1.12	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-3%	0.97	УПИ до бул. Симеоновско шосе, в близост до м-н Фантастико, ток, вода. Обявената цена е без ДДС. В съседство се изгражда автомивка със заведение и озеленителен център. Отдава се дългосрочно до 10г.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-5%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-5%		
4,050	4,050	1.00	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	3%	0.95	парцел в кв.Витоша, до Симеоновско шосе. Равен с лице на улица. ОТЛИЧЕН ДОСТЪП. Подходящ за складове за стойтелни материали, паркинг за автомобили и спортни дейности.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-3%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-5%		
1,956	3,000	0.65	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	0.65	УПИ 3000кв. м с 30м Лице на Околовръстен път, близо до бул. Климент Охридски /Бистришкото шосе/ посока Симеоновско шосе. Отреден за обществено обслужващи дейности. Подходящ за всякаква дейност.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-3%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	3%		

На тази база изчисленията са както следва:

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	лева/м2	0.86
Терени предназначени за волейболни и баскетболни игрища	кв.м.	4,000.00
Корекционен коефициент за пазарна реализация		0.95
<b>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ за наем на месец без ДДС</b>	<b>лв.</b>	<b>3,259</b>

<b>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ за наем на месец с ДДС</b>	<b>лв.</b>	<b>3,910</b>
--	------------	--------------

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

**3910 лева с ДДС**

*Забележка: в настоящия доклад е взето предвид състоянието на обектите и нуждата от цялостен ремонт и реконструкция. На практика е нужно изграждането на изцяло нова настилка, ограда, места за публика, помещения за трениращите, административни и санитарни помещения.*

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Симеонов Александров

