

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за отдаване под наем на недвижим имот – частна общинска собственост – част от сграда в VIII-ма поликлиника находяща се в район “Надежда”- блок „С“ първи етаж с обща площ от 500,95м².



ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. София м. ноември 2013г.

Handwritten signature and stamp
Министерство на здравеопазването
София

ДОКЛАД

ЗА ИЗВЪРШЕНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА С ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ЦЕНА НА ИМОТ ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ- ЧАСТ ОТ VIII-ма ПОЛИКЛИНИКА р-н. "НАДЕЖДА"- БЛОК „С“ ПЪРВИ ЕТАЖ

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1 ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

➤ Предмет на пазарната оценка

Част от сграда на 4 етажа и сутерен с общо РЗП на помещенията – 2 323,0м² , РЗП на общите части – 1 007,0м² , и % на общи части –33,56%

Предмет на пазарната оценка е блок „С“ –първи етаж със застроена площ от 500,95м² и прилежащи ид.ч. към него 8,6141% от общите текива в размер на 86,75м².

➤ Цел на оценката

Определяне на справедливата пазарна стойност на имота , с оглед определяне на пазарната наемна стойност на помещенията.

1.2 ИЗПЪЛНИТЕЛ :

инж. Васил Добрев Добрев оценител на недвижими имоти с Регистрационен № 100101316/14.12.2009г . на Камара на независимите оценители в България и на Рамков договор № РД-56-652/22.07.09г. със Столична община , за възлагане и извършване на оценки на имоти и вещни права върху имоти.

1.3 ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА И СРОК НА ВАЛИДНОСТ



➤ Дата на оценката

Пазарната оценка е валидна към **11.2013г.** към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата.

➤ Дата на огледа

Огледът на оценявания обект е извършен на **11.2013г.**

➤ Валидност на оценката

Отчитайки икономическите условия в страната и пазара на недвижими имоти , развиващ са в условията на валутен , начало на обща финансова криза на капиталния пазар считам , че валидността на оценката може да бъде в сила **до 06.2014г.**

След тази дата получените резултати по оценката трябва да бъдат актуализирани ,ако това е необходимо.

1.4 СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Всички анализи ,разчети и заключения ,които са използвани в настоящия доклад ,са подчинени на изискванията – изготвената оценка *да отговаря на стандарта „справедлива пазарна стойност” /Fair Market Value”*

Справедливата пазарна стойност е тази стойност ,която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач ,в процеса на осъществяване на сделката.

На базата на определената пазарна стойност се формира наемната цена за отдаване на имота под наем.

Настоящият доклад е изготвен въз основа на представената документация , огледът и конкретните данни , установени на място към посочената по-горе дата.

Оценителя декларира ,че няма никакви интереси към оценявания обект, като и към Възложителя , които биха повлияли върху оценката.

1.5 ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ

При изготвянето на оценката са използвани следните документи , материали и нормативни актове:

- Документ за собственост АОС № 1028/06.03.2002г.
- Наредба за анализите на правното състояние за условията и реда за лицензиране на оценители.
- ЗУТ
- Стандартите на АП : СБО-1 – СБО-8 /ДВ. Бр. 57 06.2002г.
- Оглед заснемане и приложен снимков материал за оценявания обект.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

2.1 ПРАВЕН СТАТУТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

► *правен статут*

Към датата на оценката въз основа на направените проучвания и предоставената информация показват ,че постройката е – частна общинска собственост съгласно :

- АОС № 1028/06.03.2002г.

► *местоположение и състояние на сграден фонд*

Населено място	-гр.София ,р-н "Надежда"
Функционален тип	- втора
Зона	-трета
Поддържане	- много добро
Призвлекателност	- добра
Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид	- ограничено
Пазарно търсене на собственост от оценявания вид	- ограничено

Заклучение: Имота в този си вид , е атрактивен, пазара е стеснен за подобни имоти.



Състояние: Поликлиниката е масивна постройка , съставена от пет Блока – П1 , П2 ,А , В, С . Същите са на два ,три и четири етажа и сутерен. Сградата е много добре подържана и съхранена. Нуждае се от профилактика и годишно подържане. Захранена с ВиК, ЕЛ , и ТЕЦ.
Блок „С“ който е предмет на оценката е не функциониращ от 10 години .басейна е пропукан ,и се нуждае от капитален ремонт.

3. ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ

А/ ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ИМОТА

Съгласно „Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община „ от 28.02.2008г. оценката се изготвя при използването на три метода:

- Метод на сравнителните продажби.
- Метод на разходите
- Приходен метод /капитализиране на дохода/

3.1 ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Същност на метода: Оценката е резултат от пряко сравнение на оценявания актив с анализиране на извършени сделки на подобни на него активи ,за да се достигне до индексация за най-вероятната му стойност.

Силни страни на метода: Наличие на конкретни пазарни данни , които са една пазарна действителност.

Слаби страни на метода: В страни с развита пазарна икономика и богата база данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия ,на слабо развит пазар ,и къси редица пазарни данни/ в много случай и деформирани/ следва много внимателно да се използва.

Сравнителния анализ на възприетите пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реални сделки.

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота 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, начина на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти (която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертно мнение и се приемат редица допускания).

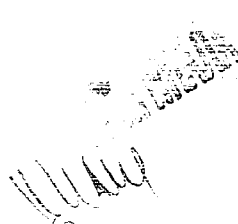
Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър разгъната застроена площ. Изборът на този показател е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот. Изчисленията се извършват по следната принципна схема.

$$\left(\frac{\text{продажна цена на}}{\text{сравняемия имот}} \right) \pm (\text{ценова корекция}) = (\text{стойност на оценявания имот})$$

За целите на настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. София. За сравнение са подбрани производствени сгради с прилежащо дворно място, предлагани на пазара и сходни по местоположение на оценявания. Приети са следните допускания:

- Прието е допускането, че офертната цена на сравнимите обекти ще се намали с 18% - 20% при постигане на пазарна реализация.

Посочените еталонни имоти се предлагат на пазара с прилежаща земя. За определяне на пазарната стойност на сградите, от коригираната им пазарна стойност е приспадната стойността на прилежащата земя, определена по пазарни цени на района.



Офертната цена на сравнимите сгради е коригирана с коефициент за съответствие и привеждане към оценяваната, отчитащ конкретно предназначение, вид на конструкцията и състояние- строителна годност.

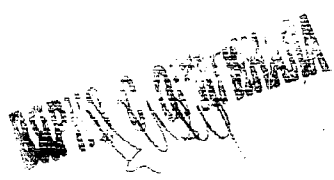
Сравнителния анализ на възприетите пазарни цени е в известна степен относителен , поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези , на които се сключват реалните сделки.

Анализирайки офертната информация определена по метода на сравнителните продажби, пазарната стойност на част от VIII-ма поликлиника –“Надежда” определена за отдаване под наем след закръгление възлиза на **300 600,0 ле.**

3.22 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ.

Същността на метода за оценка по **вещната стойност** се заключава в извеждане на справедлива пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителството/ за единица обем или площ , коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита: **вида на конструкцията , нормативен амортизационен срок, продължителност на експлоатация , възможен срок за бъдеща експлоатация, начин на ползване и др.**

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект.
Пазарната стойност на 1 м2 застроена площ , при този тип изпълнение на строителните работи е актуализирана с действащите цени на производителя , включваща всички разходи , и такси.Възприетите инвестиционни стойности са съобразени с публикуваните в месечното списание на “Стройексперт СЕК”
При формирането на крайната пазарна стойност по този метод , при включено право на строеж , е използвана зависимостта/ДВ бр. 29/1998г./:



$$Ц_{\text{пс}} = Ц_{\text{зк}} \cdot 0,25 \cdot \left(1 + \frac{F}{2S} \right)$$

$$Пс = K_{\text{ич}} \cdot Ц_{\text{пс}} \cdot S$$

където:

$Ц_{\text{зк}}$ – коригираната пазарна цена на земята, същата е определена на база анализ на информация от брокерски къщи за пазарната стойност на подобни имоти.

F - Разгънатата застроена площ

S- Площа на сградата /парцела/

$K_{\text{ич}}$ - % на идеалните части

Използвайки изложената методика, крайната пазарна стойност на оценявания имот след закръгляния възлиза на 270 500,0 ле

3.23 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА

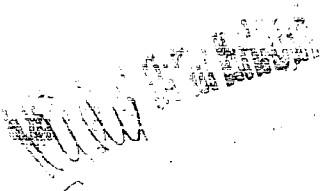
В основата на метода е капитализирането на дохода, който би се получил от отдаване на обекта под наем за определен период от време - равен на остатъчния му срок на годност /метод на приходната стойност/

При разчетите се използва зависимостта:

$$C = V \cdot ЧПП$$

където: C-справедливата пазарна стойност

V- пазарен множител



ЧПП- чист паричен поток - нетен доход от наем след приспадане на присъщите разходи и данъци.

Пазарния множител V се определя по зависимостта:

$$V = \frac{gn-1}{gn.(g-1)}$$

където: n –оставащия период за експлоатация в години- 40год.

g – норма на капитализация

$$g = 1 + \frac{P}{100}$$

където: P - лихвен процент за недвижими имоти в районо:-13,5 %

Отчитайки всички фактори пазарната стойност на имота определена по метода на капитализиране на дохода след закръзление възлиза на 255 900,0лв.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОЦЕНКАТА

4.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

За илюстриране на заключението относно крайната пазарна стойност на оценявания ИМОТ , данните за стойностите по използваните методи за оценка и тегловните коефициенти са приведени в следната таблица:

№	методи на оценка	Пазарна ст-т - лв	Тегловен коефициент
1	сравнителни продажби	300 600,0	0,20
2	Вещна стойност	270 500,0	0,30
3	капитализиране на дохода	255 900,0	0,50

Направеното претегляне на оценките по отделните методи е в зависимост от вероятността за сбъждане на приетите хипотези при тяхното изготвяне.

Отчитайки всички фактори по състоянието на оценявания имот, местоположението му, както и условията на пазара, в началото на финансова криза стойността на имота възлиза на 269 220,0 ле

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА НАЕМНА ЦЕНА

На основа на така определената пазарна стойност се изчислява дължимата наемна цена за период на ползване от 40 /четиридесет/ остатъчни години.

Ст-ст на обекта

Наемната стойност = -----

Y

Където Y ----- анюитетен фактор, зависещ от годините за отдаване на обекта под наем и възприетия лихвен процент.

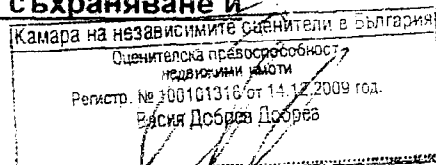
Отчитайки всичко това анюитетен фактор е 13,995

269 220,0
-дължим наем за 1 година : ----- = 19 236,0лв
13,995

19 236,0
- дължим наем за 1 месец : ----- = 1 603,0 лв
12

Определената стойност от 1603,0лв/месец определя средната наемна цена за помещението вероятно отдадено под наем и се разпределя както следва : За ползвана площ от 501,0м2 по 3,0лв/м2. За 86,75м2 ид.ч. по 1,15лв/м2. Сумата е без ДДС.

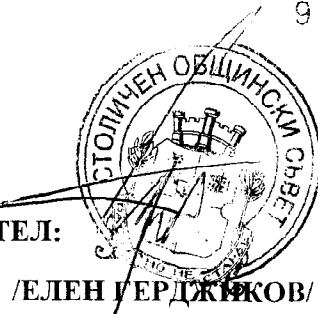
Помещението в блок „С“ –първи етаж се нуждае от капитален ремонт и преустройство, минималната цена за подобен ремонт е по 250,0лв/м2- без обзавеждането – това е не помалко от 125 250,0лв. Моето мнение е да се отдаде на конкурентна наемна цена с цел съхраняване и поддръжка на сградния фонд.



Съставил: _____
/инж. Добрев/

11 2013г.
София

ПРЕДСЕДАТЕЛ:



/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/