

Оценител:	Ивайло Христов
Тел.:	02/ 810 3277
E-mail:	info@ocenki.bg
Нова оценка/ Актуализация	Нова оценка

Оценителски доклад №:	201602080684.AR-07
Дата на доклад:	10.2.2016

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Обект на оценяване:	Обособено място за поставяне на 1 бр. вендинг машина и 2 бр. кафемашини		
Населено място:	гр. Несебър		
Община:	Несебър		
Възложител:	НАЦИОНАЛНА СПОРТНА АКАДЕМИЯ "ВАСИЛ ЛЕВСКИ"		
Собственик:	НАЦИОНАЛНА СПОРТНА АКАДЕМИЯ "ВАСИЛ ЛЕВСКИ"		
Валидност на оценката:	6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта		
Цел на оценката:	Да се определи наемна стойност на недвижим имот съгласно ППЗДС.		

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА	ЛЕВА	ЕВРО	без ДДС
Оценка по ППЗДС	619,20	316,59	

Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.

ЗА "АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" ЕООД:

Изготвили оценката:

Ивайло Христов

Заверил оценката:

Декларация: Този Доклад е собственост на Възложителя и е предмет на търговска тайна, поради което не може да бъде предоставян на трети лица без изричното разрешение на Възложителя. Резюмето е неразделна част от оценителския доклад.

Офис:	София 1421
Адрес:	бул."Арсеналски" № 11, ет. 1
Оценител:	Ивайло Христов
Тел.:	0884 343 755
E-mail:	info@ocenki.bg

Оценителски доклад №:	201602080684.AR-07
Дата на доклад:	10.2.2016
	Нова оценка

Ползвател	НСА
-----------	-----

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ	
Обект на оценяване	Обособено място за поставяне на 1 бр. вендинг машина и 2 бр. кафемашини
Адрес на оценявания обект	гр. Несебър
Начин на използване в момента	Учебна и административна сграда
Възложител	НАЦИОНАЛНА СПОРТНА АКАДЕМИЯ "ВАСИЛ ЛЕВСКИ"
Собственик	НАЦИОНАЛНА СПОРТНА АКАДЕМИЯ "ВАСИЛ ЛЕВСКИ"

Цел на оценката	Да се определи наемна стойност на недвижим имот съгласно ППЗДС. Оценката не може да се използва извън контекста и целите, за които е предназначена.
-----------------	--

ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА
Изчисленията в оценката са извършени на база на данните предоставени от възложителя. Разглежданите помещения не са самостоятелно обособени обекти. Информацията за площта им от по 2 кв. м е предоставена от Възложителя.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ (По документи за собственост)
Съгласно предоставената информация предмет на оценка е: <i>Права върху недвижимо имущество: Площ от 2 кв. м. за поставяне на вендинг машина и на кафемашина в хотелската част и на кафемашина до барьерата на открития паркинг.</i>

В сградата се помещават някои от преподавателските кабинети, администрация и учебни зали на НСА.
--

ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ						
№	Вид на имота		Площ			Бележки
			Застроена площ	Разгъната застроена площ	Чиста ползваема площ	
1	площ за вендинг машина	хотел	2,00	2,00	2,00	Място във фойето
2	площ на кафемашина	хотел	2,00	2,00	2,00	Място във фойето
3	площ на кафемашина	паркинг	2,00	2,00	2,00	Място до барьерата

СТАНОВИЩЕ НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ	
Позитивни страни	Негативни страни
Мястото е удобно.	Достъп предимно от студенти, преподаватели и администрация.
Перспективи за развитие и използване на имота	
Има възможност за отдаване под наем на допълнителна площ.	
II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА	
МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА	
<p>Имотът, предмет на настоящата оценка е държавна собственост и като такъв, за определяне наемната цена се прилага ППЗДС. Съгласно Глава трета Чл. 13. (1) Имоти или части от тях - частна държавна собственост, се предоставят под наем от съответния министър, областен управител или ръководител на ведомство след провеждане на търг.</p>	
<p>Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, както и нормативната уредба за придобиването, управлението и разпореждането с имоти - държавна собственост, оценителят прилага:</p> <p>Метода за нормативно определяне на наемна цена, съгласно ППЗДС - при изготвяне на оценка за наем на недвижим имот по този метод, се отчитат пазарните условия за постигане на максимално обективни резултати чрез въвеждане на корекционни коефициенти за местоположение (категория на населеното място и зона), предназначение, вид на конструкцията, етаж, предназначение и други.</p> <p>1.1.ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ съгласно ППЗДС:</p> <p>Чл. 33. Наемната цена за ведомствените жилища, ателиета и гаражи се определя за 1 кв.м полезна площ съобразно категорията на населеното място и зоната по смисъла на Закона за местните данъци и такси, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда съгласно Приложение № 1.</p> <p>Чл. 34. (1) Основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ е 1 лв. и се отнася за жилище със следните показатели:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. местонахождение на жилището според категорията на населеното място и зоната, в която попада: <ol style="list-style-type: none"> а) първа зона - в населени места от III категория; б) втора зона - в населени места от II категория; в) трета зона - в населени места от I категория; г) четвърта зона - в населени места от нулева категория - София; 2. конструкция на сградата - код М2; 3. разположение на жилището във височина - първи етаж; 4. изложение - преобладаващ запад за жилищните (без сервизните) помещения. <ol style="list-style-type: none"> (2) Когато жилището е с показатели, различни от посочените в ал. 1, размерът на наемната цена се определя съгласно Приложение № 1. <p>Чл. 41. (1) Първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на имоти за административни, производствени и стопански нужди не може да бъде по-ниска от размера на наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели, увеличена до 40 пъти в зависимост от реалните пазарни наемни цени за съответния район.</p> <p>(2) Първоначалната наемна цена по ал. 1 може да се намали еднократно с 30 на сто, когато при провеждане на 3 поредни търга не се яви нито един кандидат.</p>	

ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ			
ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	Стойност в лева/месечно	Стойност в евро/месечно	лв/кв.м
Оценка по ППЗДС	619,20	316,59	103,20
Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.			

Срок на валидност на оценката	6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта
-------------------------------	--

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключениета на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

- Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
 - както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.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 опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
 - полученото от тях 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 им познания;
 - към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
 - при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител:
Ивайло Христов

Заверяващ:

11.2.2016

(печат/подпис)

Обект на оценяване	Обособено място за поставяне на 1 бр. вендинг машина и 2 бр. кафемашини	Оценителски доклад №:	201602080684.AR-07
Адрес на оценяваният обект	гр. Несебър,	Дата на доклад:	10.02.2016 г.

ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ съгласно ППЗДС

№	Обект	Полезна площ	А./Коеф. за места нах.	Б./Коеф. за конструкция			В./Коеф. за етаж	Г./Коеф. за изложение	Д./Коеф. за благоустр.	Начална цена/кв.м	Цена на наема в Лева		
				вид	код	%					лв./кв.м	лв./мес	лв./год.
		кв.м	%	вид	код	%				лв./кв.м	лв./кв.м	лв./мес	лв./год.
1	площ за 1 бр. вендинг машина	2,00	15%	МС	М1	22%	8%	4%	7%	2,00	3,12	249,60	2 995
2	площ за 1 бр. кафемашина	2,00	12%	МС	М2	12%	4%	4%	5%	2,00	2,74	219,20	2 630
3	площ за 1 бр. кафемашина	2,00	6%	МС	М3	-5%	0%	0%	-7%	2,00	1,88	150,40	1 805

Забележка / Коментар: Оценката е изготвена в съответствие със Закона за държавната собственост и Правилника за приложение на закона.

При съставяне на оценката са отчетени следните фактори:

- оценявания обект се разминава с изискванията по чл.34(1) поради което е използван чл.34(2) и Приложение №1 от Правилника
- използваната възможност по чл.41(1) е в средни обичайни стойности.
- базова стойност по чл.34(2) – 1,00лв/кв.м. Стойността съобразно приложените коефициенти от Приложение №1 е установена както следва:

- А. Местонахождение – +15%
- Б. Конструкция на сградите М1 – +-22%
- В. Разположение във височина – +8%
- Г. Преобладаващо изложение – +4%
- Д. Благоустройствено съоръжаване – +7%

Приложение № 2 към чл. 34, ал. 3

Използвани кодове за видовете конструкции

Код Конструкция

М1 масивни сгради (със зидани стени и стоманобетонни подови и други елементи, но без противоземетръсни шайби и/или рамки)

М2 масивни сгради (със зидани стени и стоманобетонни подови и други елементи, с противоземетръсни шайби и/или рамки); едропанелни сгради; сгради, изпълнявани с плъзящ кофраж

М3 масивни сгради (със сглобяеми скелетни и скелетно-безредови конструкции; едроплочен кофраж; пакетно-повдигани плочи), осигурявани срещу земетръс в зависимост от годината на проектирането и изграждането им.

Наемната цена на ателиета и кабинети за творческа дейност се определя в двоен размер спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

Крайна базова стойност – 1,88 - 3,12 лв/кв.м

- не са приети (-) 10% по чл.35 (1) поради местоположение и свободен достъп

- прието увеличение **40 пъти** съгласно чл.41 (1)

- базов период за ефективно ползване на обекта – 12 месеца, с изключение на външната машина, която е със сезонно ползване.

- чиста ползваема приходна площ – 6 кв. м.

Оценител:

Ивайло Христов