

# ДОКЛАД

ЗА

определяне на **НАЕМНА ЦЕНА**  
за **ПОМЕЩЕНИЯ** с предмет: осъществяване  
на производствена дейност и извършване на услуги,  
собственост на Община Радомир, област Перник

Дата на доклада: 19.08.2016 год.

Ефективна дата на оценката: 19.08.2016 год.

Фиксирг на БНБ за 1 EUR: 1 EUR = 1,95583 лв.

**ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:** Община Радомир, представлявана от Пламен Станков Алексиев – Кмет,  
гр. Радомир, пл. "Свобода" №20

**ИЗПЪЛНИТЕЛЯ,  
ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛЯ:**

инж. Анелия Черногорова



Сертификат за оценителска правоспособност рег. №1001010083/2009 год., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

**ЦЕЛЯ:** Определяне на първоначални цени при обявяване на публичен търг за отдаване под наем на помещения или части от тях;

Забележка: Всички посочени резултати в лева са без ДДС!

Август, 2016 год.,  
гр. Радомир

## РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

определяне на Справедлива Пазарна Стойност  
за

### НАЕМНА ЦЕНА

Собственик на имотите: ОБЩИНА РАДОМИР с принципал Общински съвет – гр.Радомир, по силата на Закона за общинската собственост;

### РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Зона – производствена дейност и извършване на услуги	площ до 100 кв.м включително	площ от 101 кв.м до 500 кв.м включително	над 501 кв.м
I зона	2,20 лв.	1,50 лв.	0,80 лв.
II зона	1,80 лв.	1,10 лв.	0,60 лв.
III зона	1,50 лв.	0,80 лв.	0,50 лв.
IV зона	1,20 лв.	0,60 лв.	0,40 лв.

Забележка:  
В СТОЙНОСТИТЕ НЕ Е ВКЛЮЧЕН ДДС!

Цените отразяват размера на капитализираната рента (годишно рентно плащане) според зониранието/местонахождението на отдаваната покрита площ и пазарните условия в страната.

Цените са диференцирани според техния статут, местоположение и други, икономически фактори.

Цените са диференцирани с коефициенти за:

1. наемана площ – мах възможните;
2. отстояние от основни пазари-най-късото разстояние, измерено по пътна карта между населеното място на землището, където се намира обекта, и градовете;
3. отстояние, измерено по най-късата въздушна линия от границите на имота до границите на най-близката урбанизирана територия (населено място или селищно образувание), определени с регулационен план, с градоустройствен план или с околновръстен полигон;
4. обекти, граничещи с път с трайна настилка (без автомагистрала);

Изпълнител на оценката:

инж. А. Черногорова



## **1. ДЕФИНИРАНЕ НА ОЦЕНКАТА**

### **1.1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА**

Предмет на настоящата оценка са недвижими имоти, находящи се на територията на община Радомир, които е възможно да се включат в стопанския оборот с отдаване под наем на закрити площи с предмет: за осъществяване на производствена дейност и извършване на услуги.

### **1.2. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА**

Целта на оценката е да се получи наемна справедлива пазарна стойност (СПС) на оценявания недвижим имот, като стойността послужи за определяне на цената при отдаването му като начална тръжна такава при следните параметри:

<i>зона</i>	<i>площ до 100 кв.м включително</i>	<i>площ от 101 кв.м до 500 кв.м включително</i>	<i>над 501 кв.м</i>
<i>I зона</i>	-	-	-
<i>II зона</i>	-	-	-
<i>III зона</i>	-	-	-
<i>IV зона</i>	-	-	-

### **1.3. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА**

Доклада е изработен към 19.08.2016 год.

Огледа на имотите е извършен на 19.08.2016 год.

Централен курс на БНБ : 1 EUR = 1,955830 лв.

### **1.4. СРОК НА ОЦЕНКАТА**

Оценката е валидна в шест месечен срок от датата на извършения експертен доклад при неизменяем диапазон на икономическите условия до приемането ѝ като решение на Общински съвет-гр.Радомир. След този срок резултатите от оценяването е необходимо да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите. Дванадесет месеца след датата на оценката, докладът не подлежи на актуализация и се налага изготвяне на изцяло нов доклад за имотите. Промяната на цените изцяло се решава от принципала – Общинският съвет.

### 1.5. ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА

\* Доколкото настоящият доклад е валиден към датата на изготвянето му – 19.08.2016 год., и към законовата структура към този момент, по-късното ползване на тази оценка може да се изисква актуализация. За това се изисква валидността (пазарната адекватност) на сегашното оценяване да се счита към фиксираната дата, след което сега установената стойност следва да бъде актуализирана или препотвърдена, ако се окаже същата.

\* Изчислената стойност в настоящият доклад не поставя ограничение в използването на други методи и техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти при същия комплект от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение при получаване на същите оценъчни резултати.

\* Оценката е изготвена от името на Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или част от нея не може да бъде копирана, възпроизвеждана или разпространявана от трети лица, за каквито и да е цели по какъвто и да е било начин без изричното писмено съгласие едновременно от страна на Възложителя (Собственика) и Съставителя (Автора) ѝ.

\* Заключение на Оценителя за крайната пазарна стойност или други стойности за обекта нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на доклада, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност.

\* Оценителят декларира, че няма настоящ и бъдещ планиран интерес към оценявания обект, който да повлияе на оценката.

\* Оценителят декларира, че възнаграждението за оценката не е свързано по никакъв начин с крайния резултат от нея, с който и да е от получените междинни резултати или направените изводи.

\* В рамките на компетентността на оценителя и доколкото е лично известно информацията в този доклад е приета за истина и не са укрити умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, данните, графичните данни и изчисленията предоставени на оценителя са намерили място в този доклад, предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо Оценителя не поема отговорност за точността за предоставената информация, доколкото не е подведен умишлено.

### **2. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.**

В оценката е възприето за стандарт на стойността справедливата пазарна стойност, като под такава се разбира добре информиран и желаещ да получи и добре информиран и желаещ да отдаде.

Оценителят правилно и добросъвестно е избрал стандарта на стойността.

Източници на информация:

- Набор от документи, удостоверяващи правния статут на обекта, предмет на сделката, предоставени от Възложителя и приемайки се за достоверни, идентифициращи собствеността, правното му състояние, физическите му параметри и характеристики, както и друга писмена и графична информация, имаща отношения към настоящия доклад за оценка;
- Вербално интервю на Оценителя с Възложителя;
- Маркетингови проучвания и водещи издания от областта на пазара на недвижими имоти;
- Данни от възложителя за установяване на техническите параметри;
- Експертен оглед на място за установяване на техническото и физическо състояние на имота;
- Нормативни документи – Закон за устройство на територията, Закон за собствеността, Закона за държавната собственост, Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост, Закона за общинската собственост и др., които не са упоменати в доклада.
- Други не споменати източници, базиращи се на събраната практика и личен архив на оценителя.

### **3. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА.**

При избора на подходи и методи за оценка, са използвани всички изисквания и нормативни актове в България и по-конкретно:

- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители;
- Стандартите на АП: СБО-1 до СБО-8 /публикувани в ДВ бр.57 от юни 2002 год. и Бюлетина на АП/;
- Закона за независимите оценители /обн. ДВ бр.98/14.11.2008 год./;

Изборът на подход се определя от:

- Оценителят и целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката;
- Резултатите от направеното проучване и в зависимост от целите, които си поставя оценителят;

Оценителят в настоящия случай е използвал подхода на оценка в зависимост от следните критерии:

- Стойността, на която биха могли да се отдадат под наем подобни имоти;
- Стойността, на която биха могли да се наемат подобни имоти;

В настоящата оценка са използвани следните методи на оценка:

1. Сравнителен метод;
2. Приходен метод;

### **4. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.**

Съгласно регистрите за общинска собственост и съответно взети решения на Общински съвет- гр.Радомир.

## 5. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА.

### 5.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИЯ АНАЛОГ (СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД)

При сравнителния метод се търсят аналогични обекти за сравнение спрямо оценявания обект. Фундаментален за оценката на недвижими имоти е анализа, тъй като фокусира пазарния анализ върху оценявания имот и дава възможност да се разгледа оптималното използване в конкретния случай в светлината на пазарни условия към конкретна дата.

Анализът отразява основната предпоставка за пазара на недвижими имоти, че цената, която купувачът би платил за имота се базира на неговото възприятие за най-добро и ефективно използване на имота. По тази причина за парцелите и имотите като цяло има тенденция за привеждане към тяхното най-добро и ефективно използване – разумно възможното и юридически позволеното ползване на имота, което е физически осъществимо, финансово изгодно и което води до реализиране на най-високата възможна възвръщаемост.

Разработването на окрупнени цени на база сметки и на база статистически данни, дава възможност за съпоставка. По пътя на експертни оценки се съставят ценови полета, за определяне на видове модули, като се достига до съответните размери за определяне на единица площ.

Оценката на база пазарни аналози се извършва по данни от агенции за недвижими имоти, действащи в населеното място на оценявания обект, както и интернет страници. Реализираните сделки по покупко-продажба на недвижими имоти в съответните райони на област Перник, показват тенденция за запазване на относително не променящи се до намаляващи цени.

### 4.2. ПРИХОДЕН МЕТОД

Приходният метод се гради на принципа, че имота струва толкова колкото доход може да донесе за "n" години. Това е процес на определяне на бъдещи очаквани приходи от имота приведени към настоящият момент. Оценителя трябва да извърши икономически анализ, който включва следните основни моменти :

- оценка на бруто прихода от имота за една година (наем от имота и всички останали възможности за приходи);
- прогнозиране на възможностите за незаетост и несъбираемост на наема ;
- определяне на ефективния бруто приход ;
- изчисляване на оперативните разходи за поддържане и управление на имота ;
- получаване на чистия годишен приход ;
- определяне нормата на капитализация.

Методът на оценката на базата на доходите позволява да се определи актуалната стойност на бъдещите доходи, които могат да бъдат получени от обекта.

**Определяне на Справедлива Пазарна Стойност  
за  
НАЕМНА ЦЕНА**

Използваните два гореописани метода прилагам в съотношение:

- \* Сравнителен метод - 50%;
- \* Приходен метод - 50%

**РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА**

зона	площ до 100 кв.м включително	площ от 101 кв.м до 500 кв.м включително	над 501 кв.м
I зона	2,20 лв.	1,50 лв.	0,80 лв.
II зона	1,80 лв.	1,10 лв.	0,60 лв.
III зона	1,50 лв.	0,80 лв.	0,50 лв.
IV зона	1,20 лв.	0,60 лв.	0,40 лв.

При определяне на тегловото съотношение на всеки вид стойност, изчислена по отделните методи, са взети под внимание факторите, отчитащи колебанието на цените във времето на подобен вид обекти.

Оценката отразява действителното състояние на оценявания актив и неговата Справедлива Пазарна Стойност към датата на извършване на огледа.

Забележка:

**В СТОЙНОСТИТЕ НЕ Е ВКЛЮЧЕН ДДС!**

Август, 2016 год.,  
гр. Радомир



Оценител:

инж. А. Черногорова

\* \* \*