

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА МЕСЕЧНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ

5.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА СТОЙНОСТ ПО ОСТАТЪЧНИЯ МЕТОД

При определяне на наема са направени следните допускания, които са различни в зависимост от предназначението на обекта и неговото използване.

За обекти с търговско и стопанско предназначение, какъвто е в случая оценявания имот:

1. Разходи за стопанисване – 4,5% върху стойността на обекта, които включват:

- ❖ Данъци и такси;
- ❖ Административно стопански разходи;
- ❖ Разходи за охрана.

2. Разходи за ремонт и поддръжка – за сметка на наемателя

3. Риск за отпадане на наема - в конкретния случай сме приели 6%

3.1. ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО ОСТАТЪЧНИЯ МЕТОД

Текуща година		2025	
	Показатели	Мярка	част от сграда
Пазарна стойност на имота		лева	1 391 436 лв
РЗП		кв.м.	298,71
Остатъчен икономически срок за наст. използване		год.	56
Очаквана възвръщаемост годишна		%	3,5%
	Аньюитетен фактор		24,4097
Бруто доход от наем за една година		лева	57 003
- Разходи за стопанисване (административно-стопански, данъци и такси)		4,5%	2 565
- Разходи за ремонт и поддръжка - за сметка на наемателя		0%	0
- Риск за отпадану на наема		-6%	-3 420
Наемна стойност на имота за една календарна година		лева/год.	56 148
Наемна стойност на имота за един месец		лева/м.	4 679,03
Наемна стойност на 1 кв.м. за един месец		лева/м.	15,66

6.2. ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

На базата на определени количествени и качествени параметри се прави съпоставка на имота, предмет на оценка, спрямо аналогични имоти, предлагани на пазара. Съпоставката отчита:

- ✓ техническия характер – оценка на структуроопределящите качества на имота;

- ✓ оценка на факторите, от които зависят търсенето и предлагането на подобни имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са:

- площ на имота;
- наличие на елементи на техническата инфраструктура;
- местоположение с идентичен статут и регулация на територията;
- наличие на тежести, други утежняващи условия;
- дата и време на сравнение и други индивидуални критерии;
- Последователността в оценката на правото на собственост върху недвижим имот е следната:
 - Определяне пазарни свидетелства за прилагане на сравнителен метод;
 - Определяне критериите за сравнимост за имота и стойността на самия имот.
 - Кorigираната цена на единица площ от пазарните аналози.

Стойността на наема на оценявания имот е изведена като средно претеглена стойност на приведените цени на наемите на сравняваните имоти.

Резултатите от оценката са дадени в **таблица - приложение № 3.** към настоящия доклад.

Месечна наемна стойност на Търговски обект с площ от 298,71 кв.м. на сутеренен етаж в сграда на бул. „Александър Стамболийски“ № 18, гр. София	– 4729 лв.
--	------------

6.3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Търговски обект с площ от 298,71 кв.м. на сутеренен етаж в сграда на бул. „Александър Стамболийски“ № 18, гр. София

Методи на оценяване	Пазарна стойност в лв.	Коефициент на тежест	Претеглена стойност в лв.
Сравнителна стойност	4 729,00 лв	60%	2 837 лв
Остатъчен стойност	4 679,03 лв	40%	1 872 лв
Обща стойност			4 709 лв

ПРЕДЛАГАНА НАЧАЛНА НАЕМНА ЦЕНА НА Търговски обект с площ от 298,71 кв.м. на сутеренен етаж в Сграда 68134.304.149.1 област София (столица), община Столична, гр. София, район Възраждане, бул. "Александър Стамболийски" №18, вид собств. Държавна публична, функц. предн. Административна, делова сграда, брой етажи 6, брой самост.обекти 8, застроена площ 911 кв. м:
4 709 лв./месец

ЦЕНАТА Е БЕЗ ДДС