

Д О К Л А Д

ЗА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА ЦЕНА
ЗА ИНФЕКЦИОЗЕН ПАВИЛЪОН /БИВШЕ БОЛНИЧНО
УЧИЛИЩЕ/, НАХОДЯЩ СЕ В УПИ I-детски санаториум,
кв. 3"а" ПО ПЛАНА НА ГР. ТРЯВНА

СОБСТВЕНИК: ДСБПЛРББ"ЦАРИЦА ЙОАННА" ЕООД, ТРЯВНА

Изготвил:

инж. Велина Ракова

м. май 2022 год.



РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарната цена и наемната цена за Инфекциозен павилъон /бивше Болнично училище/, находящ се в УПИ I-детски санаториум, кв. 3"а" по плана на гр. Трявна

Технически показатели:

1.	Зона на града, в която попада сградата	Втора зона
2.	Квадратура на сградата	Застроена площ – 286 кв.м. Разгънатата застроена площ – 572 кв.м.
3.	Етажност	2 етажа + сутерен
4.	Ползна площ	За всеки етаж по 230 кв.м.
4.	Година на строителство:	1943 год.
5.	Конструкция	Масивна с носещи стоманобетонени елементи
6.	Идентификатор по КК на гр. Трявна	73403.501.1746.9

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА ЦЕНА: 166 500 лв.

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 27.05.2022 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: ШЕСТ МЕСЕЦА

І. О Б Щ А Ч А С Т

1.3 А Д А Н И Е

1.1. **Предмет на оценката** – определяне на пазарната цена и наемната цена за Инфекциозен павилъон /бивше Болнично училище/, находящ се в УПИ I-детски санаториум, кв.3а по плана на град Трявна. По кадастралната карта на града имотът, в който се намира сградата, е с идентификатор 73403.501.1746.

1.2. **Възложител** – ДСБПЛРББ „Царица Йоанна” ЕООД, Трявна.

1.3. **Изпълнител** – инж.Велина Иванова Ракова, лицензиран оценител на недвижими имоти лиценз №603/20.04.1993 г. от АП София.

1.4. **Цел на оценката** – определяне на пазарната цена и наемната цена за продажба или отдаване на сградата под наем.

1.5. **Собственик на сградата** – ДСБПЛРББ „Царица Йоанна” ЕООД, Трявна

1.6. **Дати на оценката**

1.6.1. Ефективна дата на оценката – 27.05.2022 год.

1.6.2. Приет срок за валидност на оценката: 6 месеца.

1.7. **Правен статут**

1.7.1. Документ за собственост – АДС №263/31.10.1964 г., където сградата е описана под №I.2.

1.7.2. Отчуждителни мероприятия съгласно ЗРП – няма.

1.7.3. Основание за направа на оценката – договор за възлагане на оценката.

1.8. **Информационни източници**

Оценката е изготвена на базата изходна информация, предоставена от Възложителя и допълнителни информационни източници:

- Документ за собственост;
- Скица на сградата №15-164702/25.02.2019 г., издадена от СГКК Габрово;
- Справка в Община Трявна, относно градоустройствения статут;
- Извършен оглед и измерване на място;
- Чл. 34 от ППЗДС;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.

2. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Всички анализи, хипотези, подходи и методи използване при извършване на оценката на имота са подчинени на изискването тя да отговаря на справедливата пазарна цена към момента на извършването ѝ. Това предполага намиране на най-вероятната цена, платима в брой левове или техния еквивалент, за която имотът може да бъде продаден на конкурентния пазар при спазване на всички условия за конкурентната продажба: продавачът и купувачът да действат съзнателно и да има двустранно желание за сделка; да имат добра осведоменост и пълна информация за имота; да има приоритет на собствени интереси и липса на каквато и да е принуда.

2.1. Метод на вещната стойност

Този метод дава стойността, която се базира на възстановителната стойност на имота. Този метод произтича от предположението, че цената и стойността на имота са взаимно свързани. Основните фактори, влияещи върху нея са: функционалният тип на населеното място и зоната, в която е разположен оценяваният имот; годината на строителство на обекта; общата и остатъчна експлоатационна годност на сградата; производствената ѝ стойност; намаление на стойността от овехтяване; намаление на стойността от строителни недостатъци, недовършени работи, необходимост от ремонтни работи; техническите характеристики на сградата; предназначението на обекта и неговия начин на експлоатация; възможност за бъдеща експлоатация; влиянието на обекта върху околната среда.

2.2. Приходен метод

При този метод стойността се базира на чистия приход от обекта, получен за определен експлоатационен период. Той се основава на принципа за обвързаност на прогнозата за способност на имота да създава доходи. При него влияят: остатъчната експлоатационна годност на сградата; приходната ѝ площ; чистият годишен приход от обекта; разходите за стопанисването му; лихвения процент и лихвения фактор за имота.

2.3. Метод на пазарните аналози /сравнителен метод/

При този метод стойността на имота се определя въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурата на метода позволява на базата на така наречените пазарни множители да се достигне до справедливата пазарна цена на оценявания имот, като се ползва информацията за пазарните цени на еталонни обекти.

II. АНАЛИЗ

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА

Имотът, предмет на оценката, се намира в гр. Трявна, който е населено място от трети функционален тип, съгласно Единния класификатор на населените места в Република България. Градът е обявен за курортен център от национално значение. В него има изключително много паметници на културата и архитектурата, което го прави привлекателен за многото туристи – български и чуждестранни, които го посещават.

Сградата, представляваща бивш Инфекционен павилон, е разположена в терена на ДСБПЛРББ „Царица Йоанна” ЕООД и попада във втора зона на Трявна. По регулационния план имотът попада в отредения за болницата УПИ I-детска болница, от кв. 3”а”. Разположен е в северозападната част на гр. Трявна. От компактния град имотът отстои на около 600 м.

2. ИНФРАСТРУКТУРА НА РАЙОНА И ЕЛЕМЕНТИ НА ОБЩЕСТВЕНОТО ОБСЛУЖВАНЕ

Районът е с изградена инженерна инфраструктура – ВК, ЕЛ, телефонизация. Същият не е топлоснабден от централен топлоизточник. Довеждащата до терена на болницата улица е асфалтирана и е без трайни тротоарни настилки. Същата е част от уличната мрежа на гр. Трявна. В прилежащия жилищен квартал са изградени част от елементите на общественото обслужване – магазини, заведения за обществено хранене. По висока степен на обслужване се осъществява в центъра на гр. Трявна.

3. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Сградата по време на строителството ѝ през 1943 г. е била с предназначение за Инфекциозен павилон. Построена е като едноетажна сграда със сутерен, разположена западно от основната сграда на детската болница – на около 100 м. от нея. През 1979 г. сградата е надстроена с един етаж и е изпълнено необходимото пристрояване за изграждане на стълбище. По тази причина застроената ѝ квадратура по АДС е 271 кв.м., а в момента

съгласно кадастралната карта тя е 285 кв.м. След надстройката предназначението на сграда е за болнично училище.

Сградата е строена по класическия монолитен начин с носещи стоманобетонени елементи и тухлени оградни и преградни стени. Покривът е дървен, скатен, покрит с керемиди.

На първия етаж са разположени девет класни стаи, учителска стая, баня, тоалетна за ученици с две клетки и тоалетна с предверие за учителите. Всичките помещения се обслужват от общ коридор, разположен по цялата дължина на сградата.

На втория етаж има пет класни стаи, канцелария, помещение за касиер, учителска стая, хранилище, тоалетна за ученици с две клетки и тоалетна за учителите с предверие. Коридорът, обслужващ помещенията, отново е по цялата дължина на сградата.

Връзката между първия и втория етаж се осъществява посредством стоманобетонена стълбищна клетка. Стаите са с настилка от балатум, коридора на първия етаж е с теракот, а на втория – с мозайка.

Отоплението на сградата е било локално и се е осъществявало от котел на твърдо гориво и чугунени радиатори в помещенията. Към настоящия момент котелът и радиаторите са ограбени – не съществуват на място.

Изложението на стаите е южно.

Към датата на оценката сградата е в лошо състояние поради факта, че от много години тя не се обитава и поддържа. На места вътрешните и външните мазилки са обрушени и паднали, бояджийските работи, настилките облицовките и инсталациите са до голяма степен компрометирани. Котелът и радиаторите в помещенията са демонтирани и откраднати. За евентуална бъдеща експлоатация на сградата е необходим цялостен основен ремонт.

4. ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- * Конструкция на сградата – масивна, монолитна;
- * Година на строителство – 1943 год. на първия етаж; надстройка и укрепване на първия етаж през 1979 год.;
- * Обща експлоатационна годност – 90 год.;
- * Експлоатационна възраст – усреднено 57 год.;
- * Остатъчна експлоатационна годност – 33 год.;
- * Етажност на сградата – 2 етажа + сутерен;
- * Застроена квадратура – 285 кв.м.;
- * Разгъната редуцирана площ с маза – 656 кв.м.;
- * Полезна площ – 460 кв.м.;
- * Процент на овехтяване – 50 %;
- * Намаление за ремонт – 38.4 %;
- * Лихвена ставка – 6.5%;
- * Лихвен фактор – 13.46

III. ОЦЕНКА

Определяна на правото на строеж

Цената на правото на строеж за 1 кв.м. разгъната застроена площ е определена по методиката на приложение № 2 към ЗМДТ, след което е приложен пазарен коефициент.

$Ц_{пс} = 0.25 \times БС \times Км \times Ки \times Кс$ където:

БС – базисна стойност в зависимост от конструкцията = 18.70;

Км – коефициент за местоположение = 8.6;

Ки – коефициент за инфраструктура = 1.0

Кс – коефициент за срока на правото на строеж = 1.0

$Ц_{п.с.} = 0.25 \times 18.7 \times 8.6 \times 1 \times 1 = 40.2$ лв./кв.м., закръглено 40 лв./кв.м.

ЗП = 285 кв.м., редуцирана РЗП с маза – 656 кв.м.

ПС = 656 кв.м. x 40 лв. = 26 240 лв.

По метода на вещната стойност

* Обща експлоатационна годност – 90 год.	
* Експлоатационна възраст – 57 год.	
* Година на строителство – 1943 год.	
* Застроена площ – 286 кв.м.	
* Етажност – 2 етажа + сутерен	
* Редуцирана разгъната застроена площ – 656 кв.м.	
* Производствена стойност	437 000 лв.
* Намаление от овехтяване – 50 %	218 500 лв.
* Стойност без овехтяване	218 500 лв.
* Намаление за ремонт – 38.4%	83 904 лв.
* Стойност без ремонтни работи	134 596 лв.
* Право на строеж	26 240 лв.
* Пазарна цена по вещния метод	160 836 лв.
* Закръглена вещна стойност	160 800 лв.

По метода на приходната стойност

* Остатъчна експлоатационна годност – 33 год.	
* Месечен наем – 1 200 лв.	
* Бруто годишен приход	14 400 лв.
* Разходи за стопанисване – 10 %	1 440 лв.
* Разходи за ремонт – 5%	720 лв.
* Чист годишен приход	12 240 лв.
* Лихвена ставка – 6.5 %	
* Лихвен фактор – 13.46	
* Приходна стойност	164 750 лв.
* Закръглена приходна стойност	164 700 лв.

По метода на пазарните анализи

№	Сравними цени на реално продадени имоти в гр. Трявна	Цена лв./кв.м.
1.	Офис на II етаж в сграда до моста – 92 кв.м., 40 000 лв.	435
2.	Офис с магазин в централната част – 112 кв.м., 48 000 лв.	429
Осреднена продажна цена на имотите /лв./кв.м./		432
Корекция за разположение на имота във втора зона		-10 %
Корекция за лошо състояние		-20 %
Обща корекция		-30 %
Коригирана продажна цена /лв./кв.м./		302
Разгъната застроена площ на сградата / кв.м./		570
Пазарна стойност на дворното място /лв./		172 140
Закръглена аналогова стойност на сградата /лв./		172 100

ПРЕТЕГЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СГРАДАТА

МЕТОД НА ОЦЕНКА	СТОЙНОСТ	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
Вещен метод	160 800	0.3	48 240
Приходен метод	164 700	0.3	49 410
Метод на аналога	172 100	0.4	68 840
Общо сграда			166 490
Закръглена пазарна стойност:			166 500

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Направените пазарни оценки по трите метода определят ценовия диапазон, в чиито рамки се търси крайната пазарна цена на имота. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на недвижими имоти в района, в който се намира оценяваният имот към датата на оценката, както и тенденциите в развитието му в близкото бъдеще. При притеглянето на стойностите, чрез тегловния коефициент е дадена най-голяма тежест на метода на пазарните аналози, тъй като авторът счита, че по този начин се постигат стойности най-близки до цените на пазара на недвижимите имоти.

Информацията, сведенията и мненията, предоставени на оценителя и съдържащи се в експертната оценка, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо, оценителят не поема отговорността за точността на предоставената информация.

За нанесени щети и повреди след деня на огледа, експертът не носи отговорност.

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се използват същите данни и информация, не следва да има съмнение в получаването на същите резултати.

Настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне, т.е. м. март 2021 год. и е съобразена със законовата и друга уредба към тази дата, както и със състоянието на имота. В този смисъл, по-късното ѝ използване може да изисква актуализиране. По тази причина препоръчвам валидността на оценката, при липса на активна инфлация, и при условие, че не се извършват нови подобрения в имота, да бъде до края на м. септември 2021 г., след която дата установените цени да бъдат актуализирани или потвърдени. Също така всяка промяна в състоянието на сградата би изисквала актуализирането на оценката.

Съставителят на оценката обръща внимание на факта, че същата е предмет на търговска тайна, предназначена е за ползване и е собственост само на възложителя.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ :


/инж.Ракова/

