



гр.София, бул."Братя Бъкстон" №40, "Бизнесцентър Развитие", ет.2, тел.:+359878551558, e-mail:proplace ltd@gmail.com

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Площ за разполагане на автомати за топли напитки и
пакетирани храни, находяща се в гр.София, ж.к. Студентски град,
бл.18

Гр.София
25.09.2017 г.

I. РЕЗЮМЕ

Обект	Търговска площ в студентско общежитие за разполагане на автомати за топли напитки и пакетирани храни
Адрес	гр.София, Студентски град, бл.18
Отдаваема площ Инфраструктура	3 кв.м. Напълно изградена
Физическо състояние Под управлението на Възложител Изпълнител	Добро НСА „Васил Левски“ НСА „Васил Лески“ ПРОПЛЕЙС ЕООД
Дата на оценката	25.09.2017 г.
Цел на оценката	Предложение за пазарна стойност на наема на част от недвижим имот

**Площ за поставяне на 2 бр. вендинг
автомати – предложение за
месечен наем**

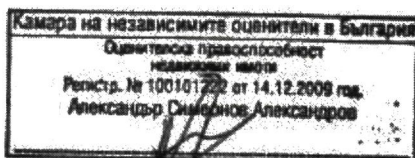
290 лв./месец без включен ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че:

- не е в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.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 опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от него 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 му познания;
- към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителят.

ОЦЕНИТЕЛ:



II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Ограничителни условия и допускания

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

Настоящата оценка е изготвена въз основа на представените от Възложителя документи и оглед на мястото.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на изпълнителя и ползвани в оценката, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие.

Изпълнителят декларира, че в рамките на неговата компетентност и добросъвестност, представената оценка е истинна и пълна; е извършил оглед на оценявания обект; няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания имот; нито наемането му за тази оценка, нито възнаграждението му за извършването ѝ е зависимо от изчислителната стойност.

Настоящата оценка, определяща пазарна стойност, не е ангажирана за бъдещи процедури от правен и друг характер, обслужващи нуждите и интересите на възложителя. Оценката е валидна за период от 6 месеца от датата на изготвянето при условие, че в този период не са настъпили съществени изменения в икономическата обстановка в страната, които да оказват влияние върху имотния пазар.

2.2. Информационни източници

- Извършен оглед на място на оценявания обект и замерване на площите;

- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;

- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2.3. Предмет на оценката

Предмет на настоящата разработка е определянето на наемна стойност на търговска площ, находяща се в гр.София, Студентски град, сградите на НСА „Васил Левски“, бл.18.

2.4. Местонахождение и комуникационно-транспортна достъпност

Оценяваният недвижим имот, се намира в гр.София, Студентски град, в сградите под управлението на НСА „Васил Левски“. Районът е съставен предимно от монолитни жилищни сгради – студентски общежития и академични сгради на различни университети и напълно изградена инфраструктура. Достъпността до района се осъществява, чрез всички видове надземен градски транспорт.

Пазарният множител е отношение между наемната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела и т.н. Оценителят е използвал за пазарен множител наемна цена на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонните имоти.

На база на проучване на пазара на наеми на недвижими имоти аналогични и в близост до оценявания, оценителя установи, че средният наем на квадратен метър е в диапазона 80,00 – 100,00 лева на месец на кв.м. без ДДС. На тази основа за определяне на наема на оценявания обект се приема средна коригирана цена на квадратен метър от 96,75 лева месечно за кв.м. без ДДС.

3.1.2. Определяне стойността на наема

Избрани пазарни аналози, използвани при изчисляване на средна наемна цена на кв.м.:

месечен наем в лева	отдаваема площ в кв.м.	Сравнителна стойност лева/кв.м.	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност лева/кв.м.	Описание на имота
130	1	130.00	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	110.50	Отдаване под наем на обект с обща площ 2 кв.м. за монтиране на автомати за пакетирани стоки и напитки. ТУ отдава площите, находящи се в Студентски град, студентско общежитие
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-5%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-10%		
100	1	100.00	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-5%	85.00	Отдаване под наем на обект с обща площ 1 кв.м. за монтиране на 1 брой кафе-автомат в ИСК на УНСС
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-10%		
100	1	99.75	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	94.76	Отдаване под наем на обект с обща площ 1 кв.м за монтиране на автомати за пакетирани стоки и напитки. ТУ отдава площите, находящи се в Студентски град, студентско общежитие, бл.16
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-5%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	0%		

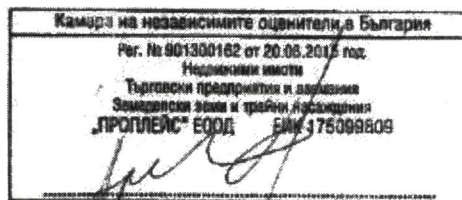
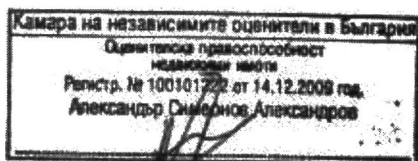
На тази база изчисленията са както следва:

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	лева/кв.м.	96.75
Валутен курс	лв/€	1.95583
Площи за вендинг кафе автомат и автомат за пакетирани храни	кв.м.	3.00
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ за наем на площи за 2 бр. автомати за кафе и за пакетирани храни без ДДС	лв.	290

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на наема за търговска площ в студентско общежитие, бл.18, към 25.09.2017 г., възлиза на:

290 лв./месец
Крайната стойност е без включен ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Симеонов Александров