



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

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Площ за търговска цел, находяща се в гр.София, ж.к. Студентски  
град, бл.61, вх.Д

Гр.София  
24.07.2017 г.

---

## I. РЕЗЮМЕ

<b>Обект</b>	Търговска площ в студентско общежитие
<b>Адрес</b>	гр.София, Студентски град, бл.61, вх.Д
<b>Отдаваема площ</b>	110 кв.м.
<b>Инфраструктура</b>	Напълно изградена
<b>Физическо състояние</b>	Добро
<b>Под управлението на</b>	НСА „Васил Левски“
<b>Възложител</b>	НСА „Васил Левски“
<b>Изпълнител</b>	ПРОПЛЕЙС ЕООД
<b>Дата на оценката</b>	24.07.2017 г.
<b>Цел на оценката</b>	Предложение за пазарна стойност на наема на част от недвижим имот

**Търговска площ – предложение за месечен наем**

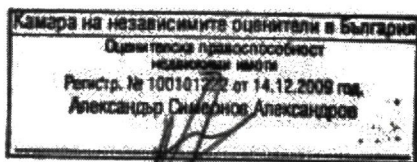
**360 лв./месец без включен ДДС**

### **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 оценяваният 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. Валидността на оценката е към датата на оценката и е за определяне на наемна цена.

### **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;

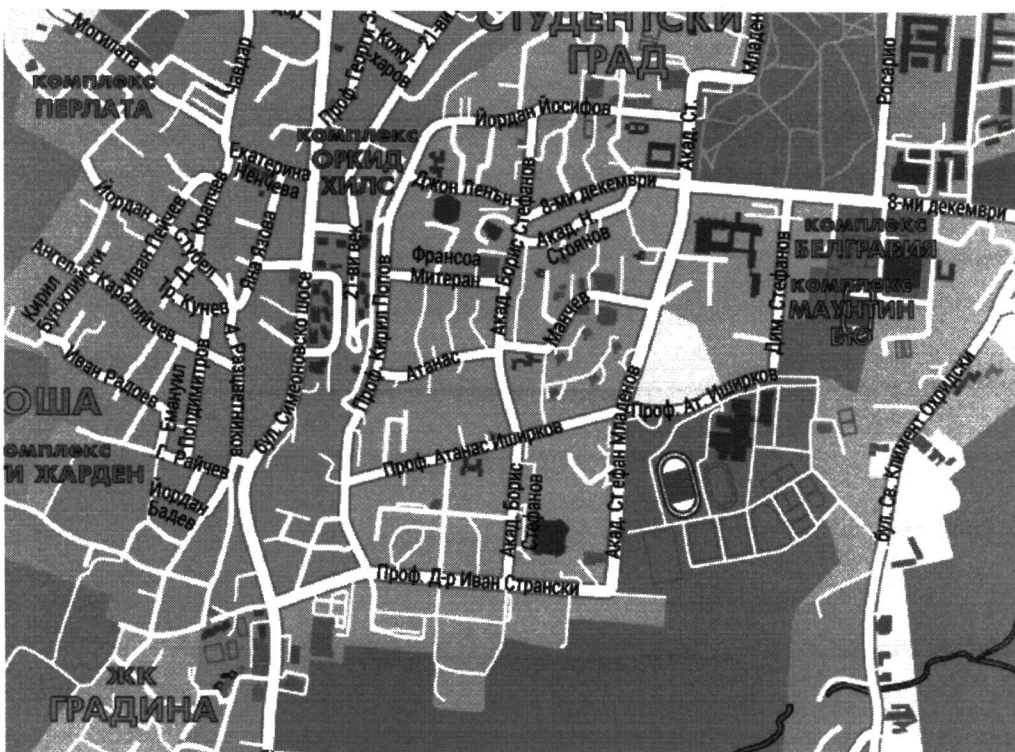
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

### **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.61, вх.Д.

### **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.



### 2.3. Вещно-правен статут

Съгласно предоставените документи оценяваният имот е държавна собственост и е част от сградите предоставени за управление на НСА „Васил Левски“.

Всички изложени по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни от оценителя. Подробното тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта. Същото е валидно единствено за нуждите на тази оценка.

## III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ

### 3.1. Определяне стойността на наема по метода на пазарните анализи

#### 3.1.1. Метода на пазарните анализи

**Методът на пазарните анализи** има за цел определяне стойността на наема въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден наем за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени сделки или информация за предлагани сходни имоти под наем, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения и се приемат редица допускания.

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 10,00 – 15,00 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 12,90 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	площ в кв.м.	Сравнителна стойност лв/кв.м.	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност лв/кв.м.	Описание на имота
587	100	5.87	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-10%	4.69	кв. Студентски град, ул. Проф. Христо Вакарелски, под наем партерно помещение с площ от 100м2, нова сграда, отопление-ток. Представлява едно отворено пространство, със санитарен възел.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-10%		
978	220	4.45	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-10%	3.56	Търговско помещение с 30кв. м. входно предверие на партерно ниво(К0) с лице към улицата и 190кв. м. на ниво сутерен. Завършено с настилки - гранитогрес и теракот, стени - латекс, тавани - гипсокартон и осветителни тела. В жилищна сграда с магазини. Акт 16 от 2014г. Предвидени са няколко
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	0%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-10%		

На тази база изчисленията са както следва:

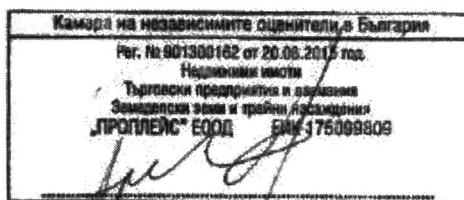
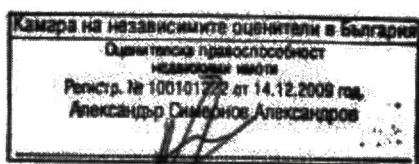
ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	лв/кв.м.	4.13
Валутен курс	лв/€	1.95583
Застроена площ на имота	кв.м.	110.00
Корекционен коефициент за пазарна реализация		0.80
<b>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА</b>	<b>лв.</b>	<b>360</b>

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на наема за търговска площ в студентско общежитие, бл.61, вх.Д, към 24.07.2017 г., възлиза на:

**360 лв./месец**

**Крайната стойност е без включен ДДС**

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Симеонов Александров