

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Помещения и открита площ до тенискортове, находящи се в
гр.София, НСА "Васил Левски", София, Студентски град

Гр.София
12.10.2017 г.

I. РЕЗЮМЕ

| | |
|---------------------|--|
| Обект | Помещения и открита площ до тенискортове на НСА „Васил Левски“ |
| Адрес | гр.София, Студентски град |
| Предназначение | спорт |
| Описание | Обслужващи площи към тенискортове |
| Инфраструктура | Напълно изградена |
| Физическо състояние | Добро |
| Под управлението на | НСА „Васил Левски“ |
| Възложител | НСА „Васил Левски“ |
| Изпълнител | ПРОПЛЕЙС ЕООД |
| Дата на оценката | 12.10.2017 г. |
| Цел на оценката | Предложение за пазарна стойност на наема на части от недвижим имот |

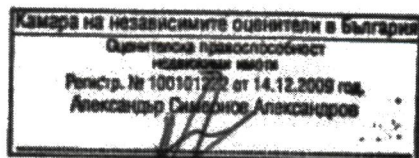
| | |
|--|--------------|
| Предложение за стойност на наема за обслужващи помещения до тенискортове | 270 лв/месец |
| Предложение за стойност на наема на открита площ до тенискортове | 110 лв/месец |

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. 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 помещения и открита площ до тенискортове, находящи се в гр.София, Студентски град, на територията на НСА „Васил Левски“.

2.4. Местонахождение и комуникационно-транспортна достъпност

Оценяваните недвижими имоти, се намират 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. В близост преминават ул.“Акад. Стефан Младенов” и ул.“Проф. Атанас Иширков”.

степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонните имоти.

3.1.2. Определяне стойността на наема

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

ЗА ПОМЕЩЕНИЯ

| 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% | 3.81 | кв. Студентски град, ул. Проф. Христо Вакарелски, под наем партерно помещение с площ от 100м2, нова сграда, отопление-ток. Представява едно отворено пространство, със санитарен възел. |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ | -10% | | |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | -15% | | |
| 970 | 220 | 4.41 | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ | -10% | 3.09 | 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 санитарни възела. |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ | -10% | | |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | -10% | | |
| 1,173 | 166 | 7.07 | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ | -10% | 4.24 | 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 санитарни възела. |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ | -10% | | |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | -20% | | |

На тази база изчисленията са както следва:

| ПАРАМЕТРИ | ИЗМЕРИТЕЛ | СТОЙНОСТ |
|---|------------|------------|
| Сравнителна стойност | лв/кв.м. | 3.71 |
| Валутен курс | лв/€ | 1.95583 |
| Застроена площ - сграда | кв.м. | 103.00 |
| Корекционен коефициент за пазарна реализация | | 0.70 |
| НАЕМНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА | лв. | 270 |

ЗА НЕЗАСТРОЕН ТЕРЕН

| месечен наем в лева | площ в кв.м. | Сравнителна стойност лв/кв.м. | КОР.КОЕФИЦИЕНТ | | Коригирана стойност лв/кв.м. | Описание на имота |
|---------------------|--------------|-------------------------------|----------------------------------|-----|------------------------------|--|
| 1,200 | 500 | 2.40 | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ | 10% | 2.76 | кв. Студентски град, Парцел с лице на бул. Климент Охридски, в регулация с ток и вода . Отдава се под наем |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ | 10% | | |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | -5% | | |
| 1,076 | 524 | 2.05 | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ | 10% | 2.36 | Парцел на първа линия в непосредствена близост до Симеоновско шосе. Празно място с лека денivelация - площ по скица 524 кв. м. , с лице на пътя около 12 м. Ток и вода до имота. |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ | 10% | | |
| | | | КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ | -5% | | |

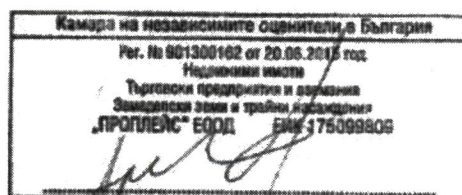
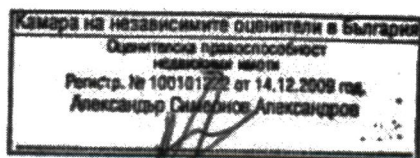
| ПАРАМЕТРИ | ИЗМЕРИТЕЛ | СТОЙНОСТ |
|---|------------|------------|
| Сравнителна стойност | лв/кв.м. | 2.56 |
| Валутен курс | лв/€ | 1.95583 |
| Открита отдаваема площ | кв.м. | 47.00 |
| Корекционен коефициент за пазарна реализация | | 0.90 |
| НАЕМНА СТОЙНОСТ НА НЕЗАСТРОЕНА ПЛОЩ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА | лв. | 110 |

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на наема на оценявания обект, към 12.10.2017 г., възлиза на:

270 лева/месец за сградата
110 лева/месец за незастроена площ

Стойностите са без включен ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Симеонов Александров