

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ПЛОЩИ във фоайета за поставяне на автомат за кафе, находящи се в гр.София, ж.к. Студентски град, в сгради на НСА „Васил Левски“

Гр.София
Май 2017 г.

I. РЕЗЮМЕ

Обект	Площи в НСА за разполагане на вендинг автомати за кафе
Адрес	гр.София, Студентски град
Предназначение	търговско
Отдаваема площ за автомати за кафе	Около 2,00 кв.м. за брой
Инфраструктура	Напълно изградена
Под управлението на	НСА „Васил Левски“
Възложител	НСА „Васил Лески“
Изпълнител	ПРОПЛЕЙС ЕООД
Дата на оценката	31.05.2017 г.
Цел на оценката	Предложение за пазарна стойност на наема на части от недвижим имот

Площ за вендинг автомати – предложение за месечен наем	240 лв. за брой с 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

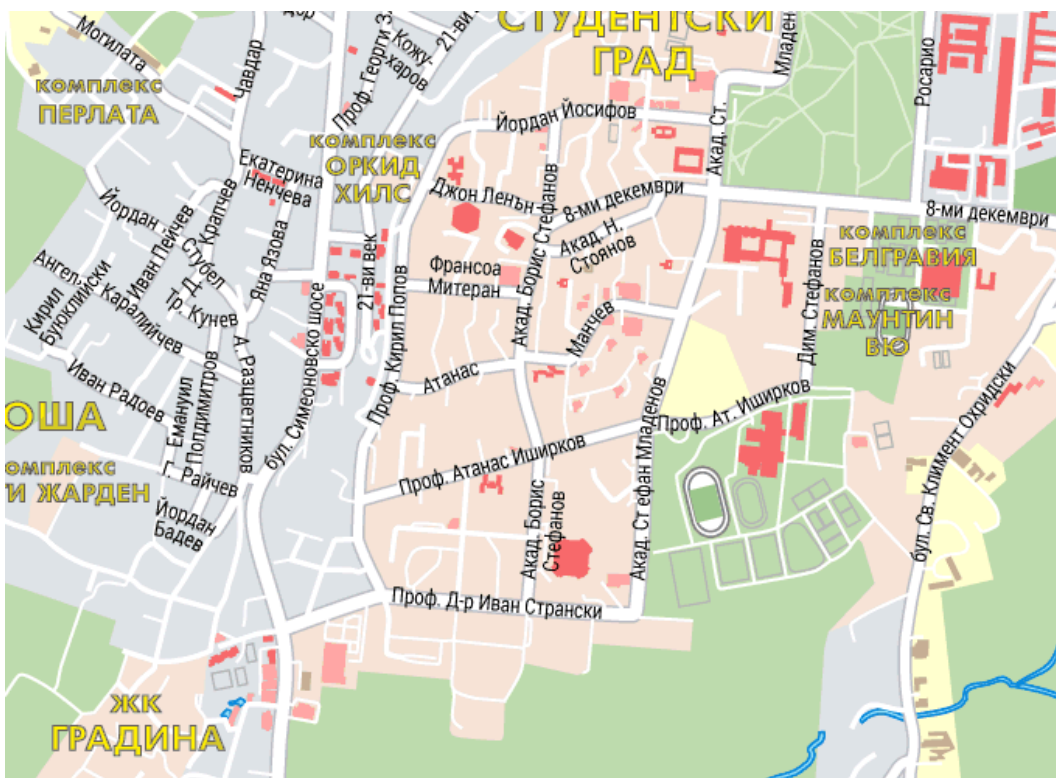
- Извършен оглед на място на оценявания обект и замерване на площите;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2.3. Предмет на оценката

Предмет на настоящата разработка е определянето на наемна стойност на 1м2 площ от недвижим имот за разполагане вендинг автомати, находящи се в гр.София, Студентски град, сградите 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.



2.3. Вещно-правен статут

Съгласно предоставените документи оценяваният имот е държавна собственост и е част от сградите 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 90,00 – 120,00 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 100,59 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%	117.00	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	-5%		
100	1	100.00	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-5%	90.00	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	-5%		
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.	100.59
Валутен курс	лв/€	1.95583
Площи за вендинг кафе автомат - общезития	кв.м.	2.00
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ за наем на площи за 1 бр. вендинг автомат за кафе без ДДС	лв.	200

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ за наем на площи за 1 бр. вендинг автомат за кафе с ДДС	лв.	240
---	------------	------------

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на наема за 1 брой автомат за кафе и други топли напитки, към 31.05.2017 г., възлиза на:

240 лв./месец за 1 брой

Крайната стойност е с включен ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Симеонов Александров