



Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND2300980

Обект

МЕСЕЧЕН ПАЗАРЕН НАЕМ НА УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ

Адрес

гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен
Йорданов №2, Средно спортно у-ще

Възложител

СПОРТНО УЧИЛИЩЕ ГЕН. ВЛАДИМИР СТОЙЧЕВ

Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

Общи данни

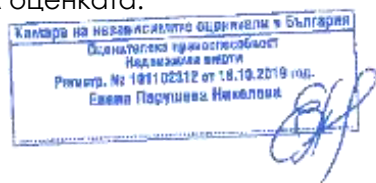
Оценка № - IND2300980
Вид на оценка - първоначален доклад
Възложител - **СПОРТНО УЧИЛИЩЕ ГЕН. ВЛАДИМИР СТОЙЧЕВ**
Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на оценката - **23.10.2023 г.**
Дата на огледа - 19.10.2022 г.
Документ за собственост - Скица на ПИ 40407/12.12.2011 г.
Обект на оценка - **МЕСЕЧЕН ПАЗАРЕН НАЕМ НА УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ**
Адрес - гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен Йорданов №2, Средно спортно у-ще Ген.В.Стойчев
Кадастрален идентификатор сгр. - 68134.4081.62.1
Година на изграждане/реконструкция - 1984 г.
Вид на конструкцията - стоманобетон - монолитно
Степен на завършеност - в експлоатация
Довършителни работи, състояние - стандартно
Функционалност - УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ
Застроена площ - 32,50 кв.м
склад - 16,50 кв.м
Разгъната застроена площ (РЗП) - 49,00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните наеми - 486 €
Метод на капитализиране на дохода - 436 €
Тежест на сравнителните наеми - 60%
Тежест на приходната стойност - 40%

Пазарна наемна цена (Евро/месец) -	466 €/мес.	9,51 €/кв.м
Пазарна наемна цена (лв./месец) -	911 лв./мес.	18,59 лв./кв.м

Изготвил оценката:

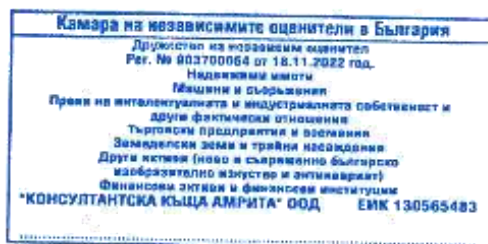


инж.Елена Николова

Проверил:



инж. М. Карастоянова, REV



1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ МЕСЕЧЕН ПАЗАРЕН НАЕМ НА УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ, обособена част от административна сграда.

2. Възложител

СПОРТНО УЧИЛИЩЕ ГЕН. ВЛАДИМИР СТОЙЧЕВ

3. Ползвател

СПОРТНО УЧИЛИЩЕ ГЕН. ВЛАДИМИР СТОЙЧЕВ

4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

инж.Елена Николова

Сертификат № 101102312 - за оценка на недвижими имоти

инж. М. Карастоянова, REV

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

5. Цел на оценката

Определяне на месечна наемна стойност на недвижим имот.

6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарен наем : „Оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката му имотът би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните наеми
- Разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност

8. Дата на оценка

23.10.2023 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Оценката е със срок на валидност от 6 (шест) месеца. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката

- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

Скица на ПИ 40407/12.12.2011г.

- Скица на сграда №7244/13.02.2012г.
- Архитектурно заснемане
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

Информационна карта

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставена заявка, обектът представлява:

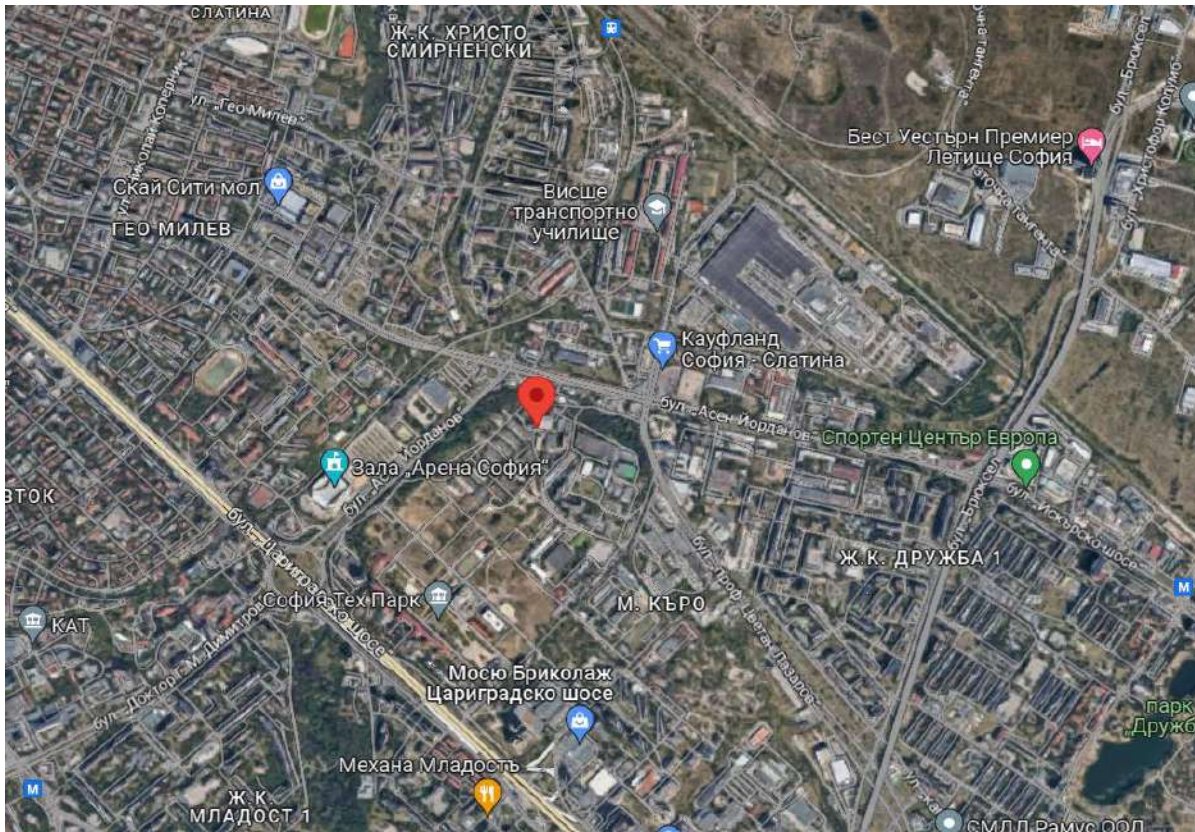
УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ, находящ се на първи етаж в Спортно училище "Ген.Владимир Стойчев" с административен адрес: гр.София, р-н Младост, бул.Асен Йорданов №2, състоящ се от ученически бюфет с площ от 32,50кв.м и склад с площ от 16,50кв.м.

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът е част от сграда:

Сграда 68134.4081.62.1, област София (столица), община Столична, гр. София, район Младост, ул. "Асен Йорданов" № 2, вид собств. Държавна публична, функц. предн. Сграда за образование, брой етажи 3, застроена площ 786 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Не е установена е разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.

2. Външни фактори, определящи стойността



Сградата на Средно спортно училище Ген.В.Стойчев се намира в гр.София, ж.к.Полигона, на бул.Асен Йорданов, в близост до София Тех Парк, на около 700м от кръстовището на бул.Асен Йорданов и Цариградско шосе. Микрорайонът на имота е разположен на около 8000м от централната градска част.

Екология

В района на имота **няма** непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява интензивният трафик на МПС по столичните булеварди.

Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> електричество | <input type="checkbox"/> газ |
| <input checked="" type="checkbox"/> водопровод | <input checked="" type="checkbox"/> канализация |
| <input checked="" type="checkbox"/> улици | <input checked="" type="checkbox"/> ТЕЦ |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро вертикална планировка - мн.добро

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> училища | <input checked="" type="checkbox"/> обществено хранене |
| <input checked="" type="checkbox"/> детски градини | <input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти и молове |
| <input checked="" type="checkbox"/> здравни заведения | <input checked="" type="checkbox"/> ателиета за услуги |
| <input checked="" type="checkbox"/> държавни и общински сгради | <input checked="" type="checkbox"/> парк/спортни съоръжения |

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за МПС и за пешеходци.

МПС - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> метро | <input checked="" type="checkbox"/> автобуси |
| <input checked="" type="checkbox"/> тролейбуси | <input checked="" type="checkbox"/> трамвайни линии |
| <input type="checkbox"/> маршрутни таксита | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:

година на изграждане: 1984 г.	реконструкция:	вид на конструкцията: стоманобетон - монолитно
Предназначение: административна сграда	брой етажи 4	асансьор не
Довършителни работи:		
фасадни стени	мазилка	
топлоизолация	не	
състояние общи части	добро	
състояние покрив	добро	

Монолитни сгради - или т.нар. „тухлени“ сгради. Това са сгради построени изцяло по монолитен способ, т.е. всичките им конструктивни носещи и преградни носещи или неносещи елементи са изпълнени на обекта (строежа) от монолитен стоманобетон (излят на място), тухлени и/или каменни зидарии и частично дървени, метални и други елементи. Класическите монолитни сгради със скелетна, рамкова или скелетно-рамкова конструкция с различни видове на фундиране (ивични, единични и шайбени фундаменти, фундаментни плочи и пилотно фундиране) е строително-конструктивната система, по която през последните четиридесет години са изградени болшинството от монолитните жилищни кооперации и обществените сгради. Най-характерното за нея е, че всички вертикални и хоризонтални товари и въздействия върху сградата се поемат изцяло от стоманобетонната конструкция състояща се от:

стоманобетонени единични, ивични и шайбени фундаменти, в които са насадени стоманобетонени колони и вертикални шайби (обикновено това са противоземетръсни армирани стени), които са свързани с хоризонталните носещи елементи (стоманобетонени греди, рамкови ригели и плочи). Тухлените зидове по правило са само пълнежни (неносещи) и определящо за тяхната дебелина е топло и звукоизолацията им. Покривната конструкция (наклонена или плоска) също се състои от стоманобетонени плочи и греди, покрити с керемиди или хидро и топлоизолация, но се допуска и изпълнението ѝ като дървен скелет с дъсчена обшивка и различни видове керемиди или ламаринени обкови. Напоследък по тази система се изпълняват около 90% от жилищните сгради, което е едно голямо предимство на новото строителство.

Архитектурна характеристика

Оценяваният имот е част от административни сграда Спортно училище "Ген.Владимир Стойчев", намиращо се на ул.Асен Йорданов. Общите части на сградата са завършени под - мозайка, стени и тавани - латекс. Дограмата е ПВХ. Сградата не се обслужва от асансьор.

Функционалност и предназначение

Оценяваният имот представлява ученически бюфет с прилежащ склад. Имотът е разположен на първи етаж в административната сграда. Ученически бюфет се състои от едно помещение. Складът се състои от едно помещение и санитарно помещение с мивка. Към датата на огледа обектът функционира по основното си предназначение - ученически бюфет.

Дограмата е алуминиева със стъклопакет. Подът е завършен с теракота, а стените и таваните - на латекс. Светлата височина на помещенията е 3,30м.

4. Заключение

Предлагането на имоти с аналогични характеристики не надвишава търсенето. Оценяваният имот е разположен в сграда със специализирано предназначение - училище.

През 2023г. пазарът на наеми запазва нивата си от изминалата 2022г. и не се наблюдава съществен ръст. Нивата на наемите не са тясно свързани с темпа на инфлацията на стоките и услугите. Наемите се основават на търсенето и не са трудов доход във време на ниска безработица.

Определяне пазарната стойност на имота

1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (наеми)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнителните сделки са:

1. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
2. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
3. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
4. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив
5. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

2. Приходен подход

Приходният подход дава индикация за стойност чрез преобразуване на бъдещите парични потоци в една единствена настояща стойност. При приходния подход стойността на един актив се определя чрез съпоставяне със стойността на приходите, паричните потоци или стойността на икономии от разходи, генерирани от актива.

Основна база за приходния подход е очакването на инвеститорите за получаване на възвръщаемост от инвестициите им, която би трябвало да отразява възприеманото ниво на риска от инвестициите.

Метод на капитализиране на дохода

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи (чисти парични потоци), включва:

1. определяне на потенциалния брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар;
2. определяне на приспадания от brutния паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани вноски;
 - фиксирани разходи (данък сгради, такса смет, застраховки и други);
 - оперативни разходи (управление и поддръжка на имот);
3. определяне на чистия паричен приход (поток);
4. определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
5. определяне нормата на капитализация от очаквания доход и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;

6. превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна приходна пазарна стойност на имота.

3. Разходен подход

Разходният подход дава индикация за стойност въз основа на икономическия принцип, че един купувач не би платил за даден актив сума, която е по-голяма от разходите за снабдяване с актив с равностойна полезност, независимо дали чрез продажба или чрез строителство, освен ако му влияят фактори като нетипична времева рамка, неудобство, риск и др. Подходът дава индикация за стойност чрез изчисляване на текущата възстановителна или възпроизводителна стойност на актива и приспадане за физическо влошаване и всички други приложими форми на остаряване.

Метод на амортизираната възстановителна стойност

Като цяло, възстановителната стойност представлява стойността, която е от значение за определяне на цена, която даден участник би заплатил, тъй като се основава на пресъздаване на полезността на актива, а не на точните му физически характеристики. Възстановителната стойност обикновено се коригира за физическо влошаване и за всички форми на остаряване в конкретния случай. Обикновено след тези корекции тази стойност се нарича амортизирана възстановителна стойност.

Основните стъпки на метода на възстановителната стойност са:

1. изчисляване на всички разходи, които ще бъдат направени от един типичен участник, който желае да създаде или придобие актив с еквивалентна полезност,
2. установяване наличието на амортизация поради физическо, функционално и външно остаряване на оценявания актив, и
3. приспадане на общата амортизация от общите разходи, за да се определи стойност на оценявания актив.

Метод на възстановителната стойност

Обект на оценка: МЕСЕЧЕН ПАЗАРЕН НАЕМ НА УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ

Адрес: гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен Йорданов №2,
Средно спортно у-ще Ген.В.Стойчев

Характеристики и показатели	стойности
Година на изграждане	1984 г.
Година на текущ ремонт	2000 г.
Вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно
Експлоатационна годност	60 г.
Остатъчна експлоатационна годност	37 г.
Разгъната застроена площ (РЗП)	32,50 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК, Еталон 7, стандарт, 07.2023г.	553 €/кв.м
склад	16,50 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК, Еталон 7, стандарт, 07.2023г.	553 €/кв.м
Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)	27 083 €
Разлики „в плюс“ от аналога:	
Стойност на външни мрежи и проводни (%)	5%
Калкулация	1 354 €
Допълнителни разходи за проект, надзор и др. (%)	12%
Калкулация	3 250 €
Разлики „в минус“ от аналога:	
Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	
Калкулация	
Нова възстановителна стойност на сградата	31 687 €
Обезценявания (завишения):	
Физическо обезценяване (%)	26,5%
Стойност на физическото обезценяване	8 401 €
Функционално обезценяване (%)	
Калкулация	
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	
Калкулация	
Амортизирана възст. стойност застрояване	23 285 €
Пазарна стойност на ОПС	
Средна стойност на ПИ за кв.м за района	199 €/кв.м
Стойност на ОПС	5 174 €
Стойност на сграда и поземлен дял	28 459 €

Възстановителна стойност на обекта

28 459 €

876 €/кв.м

Определяне на месечния наем по приходния метод

Обект на оценка: МЕСЕЧЕН ПАЗАРЕН НАЕМ НА УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ

Адрес: гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен Йорданов №2, Средно спортно у-ще
Ген.В.Стойчев

Стойност на имота на кв.м	876 €/кв.м
Стойност на имота (Евро)	42 908 €
Норма на капитализация на имота	10,00%
Разходи по стопанисване	18%
Приходна площ	49,00 кв.м

Приходна площ	49,00 кв.м
Наем	8,90 €/кв.м
Бруто приход - месечен	436 €
Бруто приход - годишен	5 233 €
Разходи по стопанисване	18%
Чист приход от имота	4 291 €
Норма на капитализация на имота	10,00%
Приходна стойност на имота	42 908 €
Разходи за ремонт	0 €
Стойност на имота	42 908 €

Предложение за месечен наем (т.9) в Евро	8,90 €/кв.м
Пазарна стойност на месечния наем в евро	436,00 €/месец

Метод на сравнителните наеми

Обект на оценка: МЕСЕЧЕН ПАЗАРЕН НАЕМ НА УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ

Адрес: гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен Йорданов №2, Средно спортно у-ще Ген.В.Стойчев

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3	
	УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ	ПОМЕЩЕНИЕ БЪРЗА ЗАКУСКА	ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА НА ДРЕБНИ ПАКЕТИРАНИ СТОКИ	МАГАЗИН	
Източник на информацията		https://www.sofia.bg/w/%D0%A0%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD-%E2%80%9E%D0%9C%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82-%D0%BE%D0%B1%D1%8F%D0%B2%D1%8F%D0%B2%D0%B0-%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81-%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81-%D0%B7%D0%B0-%D0%BE%D1%82%D0%B4%D0%B0%D0%	https://www.sofia.bg/w/%D0%A0%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD-%E2%80%9E%D0%9C%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82-%D0%BE%D0%B1%D1%8F%D0%B2%D1%8F%D0%B2%D0%B0-%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81-%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81-%D0%B7%D0%B0-%D0%BE%D1%82%D0%B4%D0%B0%D0%	https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=2m167541915833964&slink=9vtrn&fl=1	
наемна цена		235 €	103 €	279 €	
цена (€/м2)		17,89 €/кв.м	15,94 €/кв.м	7,15 €/кв.м	
начин на продажба		търг-начална цена 0%	търг-начална цена 0%	оферта -5%	
площ на имота	49,00 кв.м без вкл.общии части	13,15 кв.м без вкл.общии части 0%	6,48 кв.м без вкл.общии части 0%	39,00 кв.м без вкл.общии части 0%	
местоположение	гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен Йорданов №2, Средно спортно у-ще Ген.В.Стойчев	ж.к.Младост 3, на ъгъла на бул.Филип Аврамов и ул.Св.Преображение -15%	ж.к.Младост 3, на ъгъла на бул.Филип Аврамов и ул.Св.Преображение -15%	Корпус 1 от БИЦ-ИЗОТ - бул.Цариградско шосе 133 0%	
функционалност	ученически бюфет	павилион за продажба на бързи закуски -5%	павилион за продажба на дребни пакетирани хранителни стоки -5%	офия 0%	
етажност	партер	партер 0%	партер 0%	партер 0%	
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	монолитна 0%	монолитна 0%	монолитна 0%	
ниво на завършеност	в експлоатация	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%	
Друго	помещение с ограничен достъп	не -10%	не -10%	не -10%	
общо изравнение		-30%	-30%	-15%	
Приравнена цена	9,92 €/кв.м	12,52 €/кв.м	11,16 €/кв.м	6,08 €/кв.м	

Сравнителна стойност на наема

486 €

Район „Младост“ обявява конкурс за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на части от имот (терен) – частна общинска собственост, в кв. Б, ж.к. „Младост 3“, с конкурсно условие: за продажба на бърза закуска и дребни пакетирани хранителни стоки

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „МЛАДОСТ“

София, 1712, ул. „Свето Преображение“ № 1; тел. 02/9067600; факс: 02/ 8772038, e-mail office@mladost.bg

ОБЯВЛЕНИЕ

Столична община – район „Младост“, на основание чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на СОС, в изпълнение на Решение № 236 по Протокол № 53 от 07.04.2022 г. на Столичен общински съвет (СОС) и Заповед № СОА22-РДО9-887/10.05.2022 г. на кмета на Столична община (СО), провежда публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на части от имот (терен) – частна общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 68134.4083.6160, УПИ VI-272 „за оо“, кв. Б, м. „Младост 3“, актуван с АЧОС № 2182/13.04.2016 г., с административен адрес: гр. София, ж.к. „Младост 3“, на ъгъла на бул. „Филип Аврамов“ и ул. „Свето Преображение“ от страната на бл. 380, за поставяне на 2 (два) броя преобладаващи обекти, съгласно одобрена от главния архитект на СО схема, с предназначение на Позиция № 1 – унифициран павилион за „Продажба на бърза закуска“, с площ от 13,15 кв. м, и Позиция № 2 – павилион по типов проект за „Продажба на дребни пакетирани хранителни стоки“, с площ от 6,48 кв. м.

Началната конкурсна месечна наемна цена:

- за Позиция № 1 – 460,00 (четирисотин и шестдесет) лева, без ДДС;
- за Позиция № 2 – 202,00 (двеста и два) лева, без ДДС.

Размер на гаранцията за участие:

- за Позиция № 1 – 460,00 (четирисотин и шестдесет) лева, без ДДС;
- за Позиция № 2 – 202,00 (двеста и два) лева, без ДДС.

Цена на конкурсната документация: 60,00 (шестдесет) лева с ДДС.

Място за закупуване на конкурсната документация и подаване на оферти: СО – район „Младост“, ж.к. „Младост 3“, ул. „Свето Преображение“ № 1, партерен етаж. Център за административно обслужване.

Дава под Наем МАГАЗИН

град София, 7-ми 11-ти километър

279 EUR
(7,15 EUR/m²)



Дава под Наем МАГАЗИН

град София, 7-ми 11-ти километър [Виж карта](#)

279 EUR (7 EUR/m²)

Копирано в 12:04 на 26 юни, 2023 год.
Облава е посетена 129 пъти.

€ \$ лв

Площ: 39 m² | Етаж: 1-ви от 7 | Газ: НЕ | ТЕЦ: ДА

[Напиши Бележка](#) [Дай оценка](#) [Съобщи за нередност](#)

Площ: 39 m² | Етаж: 1-ви от 7 | Газ: НЕ | ТЕЦ: ДА

[Напиши Бележка](#) [Дай оценка](#) [Съобщи за нередност](#)

Описание на имота:

Стените са боядисани с латекс и са изградени с гипс-картон, и топлоизолация между отделните помещения. Подова настилка ламинат. Таванът е окачен тип-растерен. PVC дограма с отваряеми прозорци. Отопление ТЕЦ. Интернет и електро-окабеляване за повече от 1 работно място.

Офисът се намира в Корпус 1 от реномирания комплекс БИЦ-ИЗОТ.

Ключовата локация е сред основните предимства на сградата. Намираме се на основния булевард в столицата Цариградско шосе 133, само на 5 минути от

летището и 10 минути от центъра на града. В непосредствена близост са метростанция Интер Експо Център Цариградско шосе и спирки за рейсове от

мрежата на градския транспорт.

Разполагаме с два паркинга с автоматизирана система за достъп. За Вашите клиенти и гости има и общински паркинг със свободен достъп. Жива охрана следи

за сигурността в целия комплекс 24/7. Общите площи се контролират и с видеонаблюдение.

За Ваше удобство в сградата има високоскоростен интернет, клон на Unicredit Bulbank, зъболе... [Виж повече](#)

Виж всички обяви на агенцията в biczot.bazar.bg или tvx.

Особености:

- Необзаведен
- Асансьор
- Окабеляване
- Интернет връзка
- Видео наблюдение
- Контрол на достъпа
- Саниран
- Охрана

За контакти: [0879166895](tel:0879166895)

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: МЕСЕЧЕН ПАЗАРЕН НАЕМ НА УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ

Адрес: гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен Йорданов №2, Средно спортно у-ще Ген.В.Стойчев

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните наеми	486 €	60%
Метод на капитализиране на дохода	436 €	40%
Изчислена пазарна стойност	466 €	

Пазарна наемна цена (Евро/месец)

466 €/мес.

Пазарна наемна цена (лв./месец)

911 лв./мес.

*Снимков материал от оглед на ПАЗАРЕН НАЕМ на УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ,
гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен Йорданов №2, Средно спортно у-ще
Ген.В.Стойчев*



Фасада



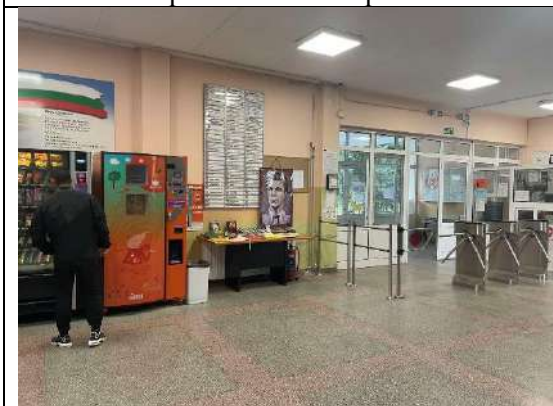
Вход на училището



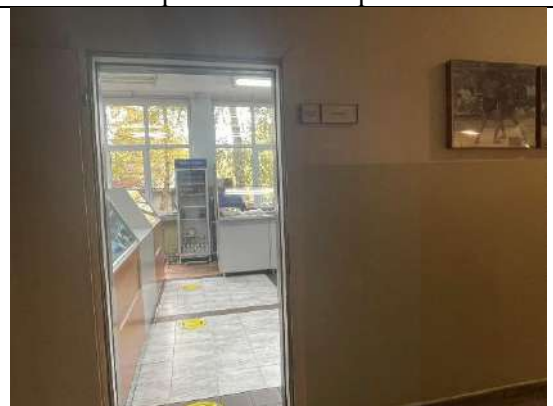
Вертикална планировка



Вертикална планировка



Фойе



Вход ученически бюфет



Ученически бюфет



Ученически бюфет

*Снимков материал от оглед на ПАЗАРЕН НАЕМ на УЧЕНИЧЕСКИ БЮФЕТ,
гр.София, р-н Младост, м-т Къро, бул.Асен Йорданов №2, Средно спортно у-ще
Ген.В.Стойчев*



Ученически бюфет



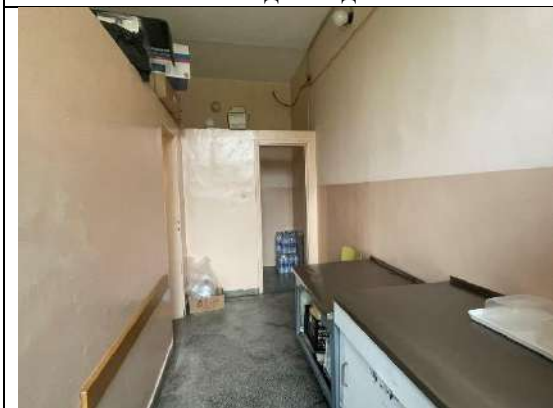
Ученически бюфет



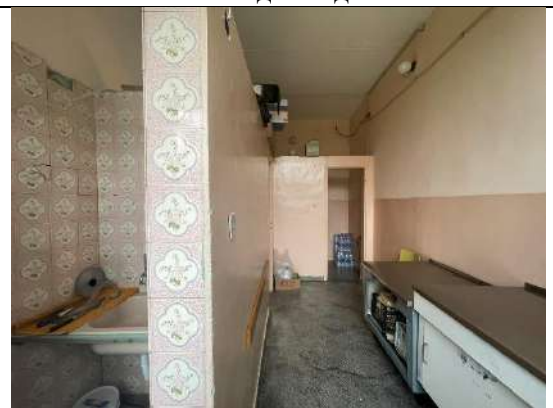
Вход склад



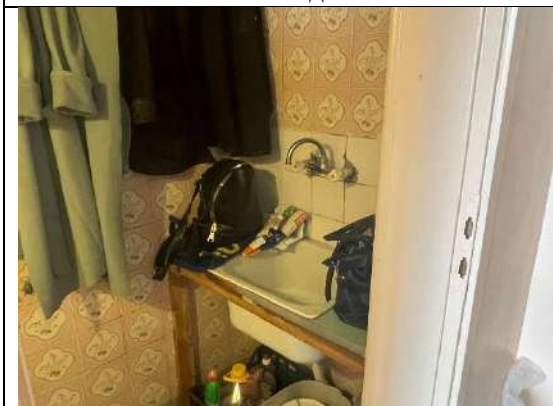
Вход склад



Склад



Склад



Санитарно помещение



Санитарно помещение