



## Доклад

за определяне пазарна стойност

## Номер на оценка

IND2400314

## Обект

Пазарен наем на обособена площ от 1 кв.м за отдаване под наем на част от недвижим имот, находящ се в сградата на общежитие към училище СУ Ген. Владимир Стойчев

## Адрес

Гр. София, р-н Младост, ул. "Асен Йорданов" №2,  
1113

## Възложител

СУ Ген. Владимир Стойчев

## Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

Оценка на недвижим имот

Пазарен наем на обособена площ от 1 кв.м за отдаване под наем на част от недвижим имот, находящ се в сградата на общежитие към училище СУ Ген. Владимир Стойчев

**Общи данни**

Оценка № - IND2400314  
 Вид на оценка - първоначален доклад  
 Възложител - **СУ Ген. Владимир Стойчев**  
 Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД  
 Дата на оценката - **05.3.2024 г.**  
 Документ - Доклад за идентификация на сградите по АДС и кадастрални скици на Спортно училище" - Ген.Владимир Стойчев"- гр.София, АКТ №07914 за публична държавана собственост от 04.04.2012г., АКТ №08016 от 20.07.2012г.  
 Скица - №40407/12.12.2011г.  
 Обект на оценка - **Пазарен наем на обособена площ от 1 кв.м за отдаване под наем на част от недвижим имот, находящ се в сградата на общежитие към училище СУ Ген. Владимир Стойчев**  
 Адрес - Гр. София, р-н Младост, ул."Асен Йорданов" №2, сграда 68134.4081.62.4  
 Площ за поставяне на вендинг автомат (1 брой) **1,00 кв.м**

**Резултати от оценката:**

Метод на сравнителните наеми -	27,61 €	100%
<b>Пазарна наема стойност за 1 кв.м. (Евро), без ДДС -</b>	<b>28 €</b>	<b>14 €/кв.м</b>
<b>Пазарна наемна стойност за 1 кв.м. (лв.), без ДДС -</b>	<b>54 лв.</b>	<b>27 лв./кв.м</b>

Изготвил оценката:

Проверил:

### 1. Предмет на заданието

Определяне на пазарен наем на обособена площ от 1 кв.м за отдаване под наем на част от недвижим имот, находящ се в сградата на общежитие към училище СУ Ген. Владимир Стойчев

### 2. Възложител

СУ Ген. Владимир Стойчев

### 3. Изпълнител

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

#### инж.Станислава Чолакова

Сертификат № 100100983 – за оценка на недвижими имоти;

#### инж. М. Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

### 4. Цел на оценката

Определяне на пазарен наем на имота.

### 5. 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 пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Оценката е изготвена в съответствие с чл.41 ППЗДС

### 7. Използвани подходи и методи на оценка

· Пазарен подход – метод на сравнителните продажби( наеми)

Оценката е изготвена в съответствие с чл.41 ППЗДС

### 7. Дата на оценка

05.3.2024 г.

## 8. 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. Оценката е валидна за 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

- Доклад за идентификация на сградите по АДС и кадастрални скици на Спортно училище" Ген.Владимир Стойчев"- гр.София, АКТ №07914 за публична държавана собственост от 04.04.2012г., АКТ №08016 от 20.07.2012г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

# **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 сравнимите 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.
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

## **2. ППЗДС**

# Информационна карта

## 1. Състояние на обекта на оценката

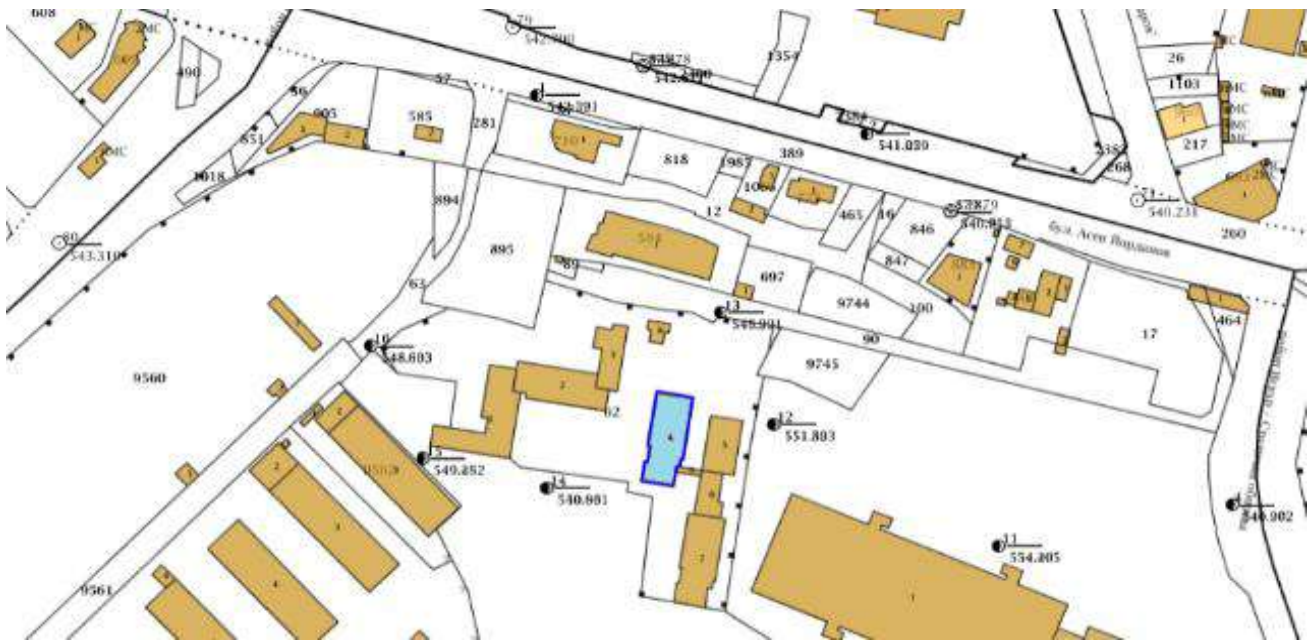
Съгласно предоставено възлагателно писмо за оценка, обектът представлява:

**Обособена площ от 1.00 кв.м, находяща се в сградата на общежитие** към училище СУ Ген. Владимир Стойчев, с предназначение - за поставяне на вендинг автомат (1 брой)

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

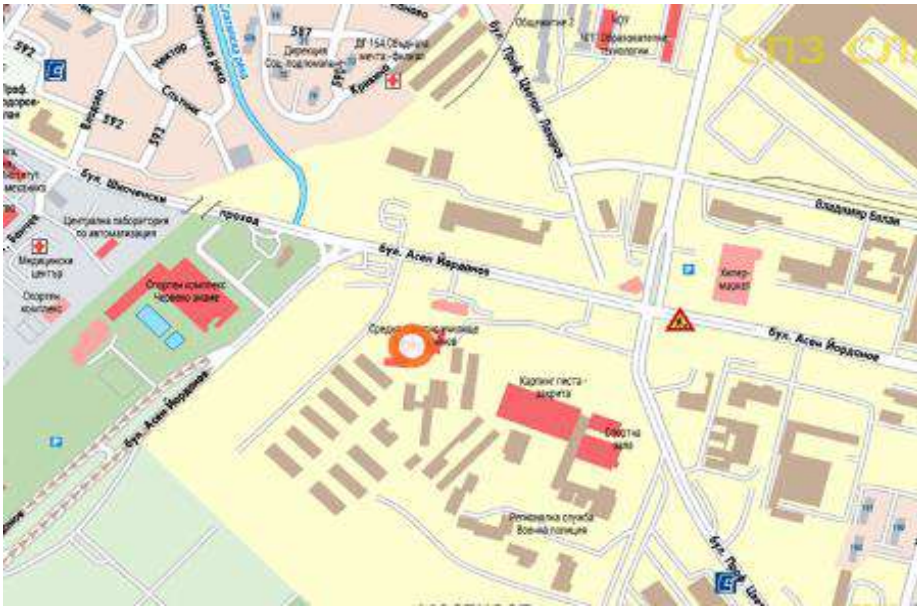
обособена част от Сграда 68134.4081.62.4, област София (столица), община Столична, гр. София, район Младост, ул. "Асен Йорданов" № 2, вид собств. Държавна публична, функц. предн. Общежитие, брой етажи 4, застроена площ 666 кв. м,

Заповед за одобрение на ККРР № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



## 2. Външни фактори, определящи стойността

### Местоположение



Сградата с оценяваният обект е разположена в двора на СПОРТНО УЧИЛИЩЕ "ГЕН. ВЛАДИМИР СТОЙЧЕВ", намиращо се на кръстовището на бул."Асен Йорданов" и бул."Шипченски проход" в м-ст Къро, в столицата, в непосредствена близост до Спортен комплекс Червено знаме. Районът е с напълно завършена инженерна инфраструктура.

### 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 съседните булеварди.

### Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

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

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        |
| <input checked="" type="checkbox"/> | здравни заведения          | <input checked="" type="checkbox"/> | ателиета за услуги      |
| <input 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 type="checkbox"/> | тролейбуси        | <input checked="" type="checkbox"/> | трамвайни линии |
| <input type="checkbox"/> | маршрутни таксите |                                     |                 |

### 3. Заключение

Липсва предлагане на подобни имоти. Анализите са избрани с подобни характеристики.

Оценяваният имот представлява площ от 1 кв.м разположена в сградата на общежитие към училище СУ Ген. Владимир Стойчев



## Метод на сравнителните наеми

Обект на оценка: Пазарен наем на обособена площ от 1 кв.м за отдаване под наем на част от недвижим имот, находящ се в сградата на общежитие към училище СУ Ген. Владимир Стойчев

Адрес: Гр. София, р-н Младост, ул."Асен Йорданов" №2, сграда 68134.4081.62.4

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	наем на вендинг автомат (1 брой)	наем на вендинг автомат	наем на вендинг автомат	наем на вендинг автомат
Източник на информацията		<a href="https://www.sofia.bg/wp-content/uploads/2022/11/Обява-7.11.22.pdf">https://www.sofia.bg/wp-content/uploads/2022/11/Обява-7.11.22.pdf</a>	<a href="https://mu-sofia.bg/wp-content/uploads/2022/11/Обява-7.11.22.pdf">https://mu-sofia.bg/wp-content/uploads/2022/11/Обява-7.11.22.pdf</a>	<a href="https://mu-sofia.bg/wp-content/uploads/2022/11/Обява-7.11.22.pdf">https://mu-sofia.bg/wp-content/uploads/2022/11/Обява-7.11.22.pdf</a>
наемна цена		150,00лв/мес	424лв/мес	108лв/мес
цена (лв./м2)		100,00лв/мес	35,33лв/мес	54,00лв/мес
начин на продажба		проведен публ.търг 0%	проведен публ.търг 0%	проведен публ.търг 0%
площ на имота	1 кв.м	1,5 кв.м 0%	12 кв.м 0%	2 кв.м 0%
местоположение	Гр. София, р-н Младост, ул."Асен Йорданов" №2, сграда 68134.4081.62.4	в коридора на първия етаж на сградата на База 1, в която се помещава „ДКЦ XII – София“ ЕОО- голям човекопоток -25%	МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ-СОФИЯ /СОССБОС /общезития/ – 12 кв.м/ 0%	МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ-СОФИЯ- ЦМБ -5%
функционалност	вендинг автомат	вендинг автомат 0%	вендинг автомат 0%	вендинг автомат 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-25%	0%	-5%
Приравнена цена	53,88 лв./мес.	75,00 лв./мес.	35,33 лв./мес.	51,30 лв./мес.

Сравнителна стойност на наема

54,00 лв./мес.

„ДКЦ XII – София“ ЕООД обявява конкурс за отдаване под наем на части от имот – частна общинска собственост, с предназначение: за микробиологична лаборатория, вендинг машина и магазин за ортопедични и др.л. продукти

#### ОБЯВА

„Дивностинно-консултативен център XII – София“ ЕООД, ЕИК 000689524, обявява публично оповестен неприсъствен конкурс за отдаване под наем на части от имот – частна общинска собственост, а именно:

**Имот 1: Кабинет без номер**, с площ от 40 кв. м, **заедно със стая без номер с коридор**, с площ от 16 кв. м, заедно с прилежащите им общи части от сградата, изходът се на първия етаж, отляво на централния вход, на База 2 в сградата, в която се помещава „ДКЦ XII – София“ ЕООД, на адрес: град София, район „Младина“, бул. „Проф. Александър Станишев“ № 17. **Предназначение: за микробиологична лаборатория.**

**Имот 2: Площ от 1,5 кв. м**, намираща се в коридора на първия етаж на сградата на база 1, в която се помещава „ДКЦ XII – София“ ЕООД, с адрес: град София, район „Младина“, ул. „Иван Бочев“ (бивша “Коранак”) № 17, срещу десните стълби на лентовото забавяне. **Предназначение: за поставяне на 1 бр. вендинг машина – автомат за безалкохолни напитки и пакетирано храна.**

**Имот 3: Обособено помещение със санитарен възел**, с обща площ от 30 кв. м, заедно с прилежащите му 1,09 кв. м от общите части на сградата, намиращо се на придемния етаж на база 2, в която се помещава „ДКЦ XII – София“ ЕООД, с адрес: град София, район „Младина“, бул. „Проф. Александър Станишев“ № 17, от северната страна на сградата, със самостоятелен вход. **Предназначение: за магазин за ортопедични продукти и помощни средства.**

**Срок на наемане на имотите:** три години, считано от датата на подписване на договор за наем.

**Минимална месечна цена:** **Имот 1:** 700 лв. без ДДС; **Имот 2:** 150 лв. без ДДС; **Имот 3:** 400 лв. без ДДС. В размера на месечната наемна цена за имоти 1 и 3 не са включени разходите, свързани с ползването на имота.

**Депозитът за участие в конкурса е в размер на 100 (сто) лева за всеки имот. Депозитът е вносим в срок до 13:00 часа на 13.10.2023 г.**

**Цена на конкурсната документация – 100 лв. без ДДС,** платима на регистрацията или на кася (епт. 3, ст. 85), не по-късно от 13:00 ч. на 13.10.2023 г.

**Краен срок за подаване на документи за участие – 13:00 ч. на 13.10.2023 г.**

**Общи условия към участниците и необходими документи:** подробно описани в документацията за участие.

**Всеки кандидат може да подаде само една оферта.**

**Критерий за оценяване на офертите:** най-висока предложена наемна цена.

Комисията за провеждане на конкурса ще заседава в закрито заседание на **16.10.2023 г. от 10:00 часа** на следния адрес: град София, ул. „Иван Бочев“ № 17, в сградата на „ДКЦ XII – София“ ЕООД. В случай че в първоначално обявения срок не постъпят оферти, срокът за подаване на офертите ще бъде продължен.

Краен срок за подаване на документи за участие при продължаване на срока за провеждане на конкурса и внасяне на депозит – 13:00 ч. на 30.10.2023 г.

Повторният конкурс ще се проведе при същите условия и на същото място, като Комисията за провеждане на конкурса ще **заседава в закрито заседание на 31.10.2023 г. от 10:00 часа.** За справки: тел: 02 924 51 48, Зоя Кирава, старша медицинска сестра.

Д-р В. Василев

Управител на „ДКЦ XII – София“ ЕООД

27.09.2023



МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ-СОФИЯ

## ОБЯВА

МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ-СОФИЯ

ОТКРИВА

### ТЪРГ С ТАЙНО НАДАВАНЕ

за отдаване под наем на част от имот публична държавна собственост:

„ЗАКРИТА ПЛОЩ, подходяща за разполагане на 20 /двадесет/ броя **ВЕНДИНГ АВТОМАТИ** за пакетирани стоки, кафе, вода и други топли и студени напитки с обща площ от 20кв. м., разпределена в сгради и по зъвна на МУ-София (СОССБОС /общекития/ – 12 кв.м.; ФДМ 6 кв.м.; ЦМБ – 2 кв.м.).

Начална месечна наемна цена:

- за СОССБОС (общекития) – **424 лв** без ДДС;

- за ЦМБ – **108 лв** без ДДС;

- за ФДМ – **324 лв**, без ДДС;

Срок на наемане – **5 години**

Цена на тържбна документация- **30 лева, платими по съответна банкова сметка:**

IBAN: BG 43 BNBG 9661 3100 1021 01

Депозит за участие:

- За СОССБОС – **212 лв**

- За ЦМБ – **54 лв**

- За ФДМ – **162 лв**.

Краен срок за подаване на оферти – **13.12.2022 г. до 15:00 часа**.

Търгът ще се проведе на 14.12.2022 г. от 11:00 часа в зала № 6 на дванадесетия етаж в МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ-СОФИЯ- РЕКТОРАТ на адрес: гр. София - 1431, бул. „Акад. Иван Евстатиев Гешев“ 15.

Информации и тържбна документация може да се получи всеки работен ден на тел.02/9152151, на имейл адрес: krgoishev@mu-sofia.bg и на адреса на МУ-София- Ректорат, бул. „Акад. Иван Евстатиев Гешев“ 15 ет.12, ет.11.

Тържбна документация се закупува след предварително еднодневна заявка на горепосочените телефон, имейл или адрес.

Оглед се извършва след закупуване на документацията по ред описан в нея.

## Обобщение на резултатите

**Обект на оценка: Пазарен наем на обособена площ от 1 кв.м за отдаване под наем на част от недвижим имот, находящ се в сградата на общежитие към училище СУ Ген. Владимир Стойчев**

Адрес: Гр. София, р-н Младост, ул."Асен Йорданов" №2, сграда 68134.4081.62.4

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните наеми	28 €	100%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>28 €</b>	

<b>Пазарна стойност (евро)</b>	<b>28 €</b>
Пазарна стойност (лв.)	54 лв.