



"КОНСУЛТ - 2007" ЕООД

офис гр. София 1000
ул. "Три уши" № 1
GSM: 0889 566 209
E-mail: rozanema@abv.bg

167/11
28.08.2021г.

гр. София 1359
бул. "Добринова скала", бл.528, ап. 5
GSM: 0889 586 131
E-mail: konsult_2007@abv.bg

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА ЧАСОВА НАЕМНА
СТОЙНОСТ ЗА ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ НА
20 БРОЯ ПОМЕЩЕНИЯ, НАМИРАЩИ СЕ
В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.204.59.1
НА ОКИ – ДОМ НА КУЛТУРАТА „КРАСНО СЕЛО”,
БУЛ. „ЦАР БОРИС III” № 41, Ж.К. “ХИПОДРУМА”,
РАЙОН „КРАСНО СЕЛО”, ГРАД СОФИЯ,
СОБСТВЕНОСТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

Управител :

/ Роза Маринова /

София, септември 2021 г.

КОНСУЛТ 2007" ЕООД
гр. София

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Обект на настоящата оценка е определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София, собственост на Столична община.

СОБСТВЕНИК, МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ИМОТА

СОБСТВЕНИК	СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Местонахождение на обектите	бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София
Обект на оценка	20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“

ДАТА НА ОЦЕНКАТА И ДОКЛАДА, ВАЛИДНОСТЕН СРОК НА ОЦЕНКАТА

Дата на оценката	28.09.2021 година
Дата на доклада	28.09.2021 година
Валидност на оценката	6 месеца

СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА ЧАСОВА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ

№ по ред	Обект №	Застроена площ на обекта /кв.м./	Пазарна часова наемна стойност на обекта без ДДС /лева/	Пазарна часова наемна стойност на обекта без ДДС /евро/
1	Помещение - № 30	13,80	8,7	4,4
2	Помещение - № 31	13,80	8,7	4,4
3	Помещение - № 32	13,80	8,7	4,4
4	Помещение - № 33	13,60	8,6	4,4
5	Помещение - № 34	48,60	29,1	14,9
6	Помещение - № 35	115,00	65,2	33,3
7	Помещение - № 36	51,10	30,6	15,6
8	Помещение - № 37	13,30	8,4	4,3
9	Помещение - № 38	27,60	17,0	8,7
10	Помещение - № 39	13,30	8,4	4,3

Оценката за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сградата на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София

11	Помещение - № 40	108,30	61,4	31,4
12	Помещение - № 41	8,50	5,9	3,0
13	Помещение - № 42	123,10	69,8	35,7
14	Помещение - № 43	4,50	3,1	1,6
15	Помещение - № 44	19,40	12,2	6,2
16	Помещение - № 45	24,00	14,8	7,6
17	Помещение - № 46	95,80	54,3	27,8
18	Помещение - № 47	41,40	24,8	12,7
19	Помещение - № 48	41,00	24,5	12,5
20	Помещение - № 49	94,00	53,3	27,3
	Фиксинг на БНБ за 1 евро :			1,95583

УПРАВИТЕЛ :

/ Роза Маринова /

Камара на независимите оценители в България	
Дружество на независими оценители	2017 год.
Рег. №	1
Търго	ня
„КОНСУЛТ“	земанля
	K 104696620

		СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
I.		РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	2
II.		ОБХВАТ НА РАБОТАТА ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА	5
	2.1.	Предмет на оценката	5
	2.2.	Идентификация на възложителя	5
	2.3.	Идентификация на оценителя	5
	2.4.	Идентификация на други ползватели	6
	2.5.	Цел на оценката	6
	2.6.	Обект на оценка	6
	2.7.	Общи допускания	10
	2.8.	Специфични допускания	10
	2.9.	Ограничения	10
	2.10.	Валута на предложената наемна стойност	11
	2.11.	Източници на информация при изготвяне на оценката	11
	2.12.	Ефективна дата на оценката и дата на доклада	11
	2.13.	База на стойността	11
	2.14.	Декларации на оценителя	12
	2.15.	Вид и форма на изготвения доклад	12
III.		ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА ЧАСОВА НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ НА ОБЕКТИТЕ	12
	3.1.	Въведение	12
	3.2.	Използвани термини и дефиниции	13
	3.3.	Методика на определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите	14
	3.4.	Определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите	15
IV.		СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА ЧАСОВА НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ НА ОБЕКТИТЕ	16
V.		ПРИЛОЖЕНИЯ	17
	5.1.	Документи за изготвяне на оценката	
	5.2.	Определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите	
	5.3.	Снимков материал	
	5.4.	Списък и сертификати на оценителите, изготвили оценката	

II. ОБХВАТ НА РАБОТАТА ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

2.1. Предмет на оценката

Предмет на настоящата оценка е определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”, бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. “Хиподрума”, Район „Красно село”, град София, собственост на Столична община.

2.2. Идентификация на възложителя

Оценката за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”, бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. “Хиподрума”, Район „Красно село”, град София, собственост на Столична община, е възложена от Директора на ОКИ – Дом на културата „Красно село” с договор № С-О-Д-75/20.09.2021 г. на "КОНСУЛТ 2007" ЕООД.

Идентификация на възложителя на оценката:

- Възложител: **ОБЩИНСКИ КУЛТУРЕН ИНСТИТУТ ДОМ НА КУЛТУРАТА „КРАСНО СЕЛО”, ЕИК: 831135580;**
- Седалище и адрес на управление: гр. София 1434, Район „Красно село”, ж.к. “Хиподрума”, бул. „Цар Борис III” № 41
- Регистрация по ЗДДС: да
- МОЛ: г-жа Ивелина Кючукова – директор.

Извършената разработка по този договор е собственост на възложителя, а методологическата и методическа разработка за определянето на пазарната часова наемна стойност за право на ползване на обектите, е собственост на изпълнителя.

2.3. Идентификация на оценителя

Изпълнител на оценката е "КОНСУЛТ 2007" ЕООД, ЕИК 104696620.

- Седалище и адрес на управление: гр. София 1359, жк „Люлин – 5“, бул. „Добринова скала”, блок 528, ет. 2, ап. 5.
- Регистрация по ЗДДС: BG 104696620.
- МОЛ – Огнян Маринов и Роза Маринова – заедно и поотделно.
- Оценителска правоспособност: Сертификат № 901300 от 20.09.2017 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания.
- Рамков договор със Столична община № СОА19-ДГ56-593/31.05.2019 г.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

РОЗА МАРИНОВА – Сертификат № 50010 /14.12.2009 г. на КНОБ за оценка на търговски предприятия и вземания и Сертификат № 10010 /14.12.2009 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти, Сертификат от TUF Akademie GmbH/11.05.2007 г.

2.4. Идентификация на други ползватели

Настоящата оценка за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”, бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. „Хиподрума”, Район „Красно село”, град София, собственост на Столична община, е изготвена за нуждите на възложителя на оценката – ОКИ – Дом на културата „Красно село”.

Ползването на оценката от други ползватели може да стане по преценка на ОКИ – Дом на културата „Красно село”.

2.5. Цел на оценката

Оценката се изготвя с цел определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”, бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. „Хиподрума”, Район „Красно село”, град София, собственост на Столична община, във връзка с почасово отдаване под наем на обектите.

2.6. Обект на оценка

➤ Описание

Предмет на оценителското задание са 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”, бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. „Хиподрума”, Район „Красно село”, град София, собственост на Столична община.

Сградата на ОКИ – Дом на културата „Красно село” и обектите имат следните параметри:

I. СТРОИТЕЛНО-ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА СГРАДАТА	
1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	Бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. „Хиподрума”, Район „Красно село”, град София
2. ОПИСАНИЕ:	20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”
3. 3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТИТЕ:	за почасово отдаване под наем за образователни и културни мероприятия
4. СТРОИТЕЛНО-КОНСТРУКТИВНА СИСТЕМА НА СГРАДАТА	Масивна конструкция
5. ПОКРИВ НА СГРАДАТА	Плосък – с хидроизолация
8. ЕТАЖНОСТ НА СГРАДАТА	2 етажа и сутерен
9. ГОДИНА НА ПОСТРОЯВАНЕ	1989 година
10. ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ НА СГРАДАТА	1 557,21 кв.м.
11. РЗП НА СГРАДАТА	4 536,47 кв.м.
12. РЗП НА ОБЕКТИТЕ	20 броя помещения

Оценката за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сградата на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София

13. ПРОТИВОЗЕМЕТРЪСНА ОБЕЗОПАСЕНОСТ:		Спазени са новите стандарти		
14. ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ:		АПОС № 1733/07.08.2017 г.		
II. ОПИСАНИЕ НА ИНСТАЛАЦИТЕ В ПОМЕЩЕНИЯТА				
ИНСТАЛАЦИЯ		ИЗГРАДЕНА		НЕИЗГРАДЕНА
Електрическа инсталация		✓		
Водопроводна инсталация				✓
Канализация				✓
Климатизационна система				✓
Пожароизвестяване				✓
Отоплителна инсталация				✓
Телефонна и слаботокова инсталация				✓
Охранителна система				✓
Интернет окабеляване				✓
III. ОПИСАНИЕ НА ДОВЪРШИТЕЛНИТЕ РАБОТИ				
Помещение	Под	Таван	Стени	Дограма
Помещение - № 30	Циментова замазка	Варова мазилка	Варова мазилка	Дървена
Помещение - № 31	Циментова замазка	Варова мазилка	Варова мазилка	Дървена
Помещение - № 32	Циментова замазка	Варова мазилка	Варова мазилка	Дървена
Помещение - № 33	Циментова замазка	Варова мазилка	Варова мазилка	Дървена
Помещение - № 34	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 35	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 36	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 37	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 38	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 39	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 40	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 41	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 42	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 43	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 44	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 45	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 46	Циментова	Латекс	Латекс	Дървена

Оценител: "КОНСУЛТ 2007" ЕООД

Оценката за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сградата на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София

	замазка			
Помещение - № 47	Циментова замазка	Латекс	Латекс	Дървена
Помещение - № 48	Циментова замазка	Варова мазилка	Варова мазилка	Дървена
Помещение - № 49	Циментова замазка	Варова мазилка	Варова мазилка	Дървена
IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:				
Обектите могат да се отдават почасово под наем след решение на СОС.				

➤ Местоположение

Обектите са разположени в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София.

➤ Правен статут

Обектите, разположени в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, град София, са собственост на Столична община, като са предоставени права за управлението на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, съгласно АПОС № 1733/07.08.2017 г.

В настоящата оценка се определя второстепенното право на ползване на част от имота. Първостепенното право на собственост върху него е на Столична община.

Оценката е изготвена на базата на информация за имота, предоставена от длъжностните лица на Столична община - ОКИ – Дом на културата „Красно село“ и оценителя не е правил специална проверка. Оценителят не отговаря за верността и пълнотата на предоставените данни. Оценителят не е извършвал проверка на тази информация и не се ангажира със задължението да осигури допълнителна информация или да коригира неточности, ако са допуснати такива в процеса на предоставянето на информацията.

Всички съдържащи се в доклада данни предоставени от длъжностните лица на ОКИ – Дом на културата „Красно село“ са приети за достоверни.

Площите на обектите са съобразно направеното архитектурно заснемане на сградата от „А.И.С.“ ЕООД.

От ОКИ – Дом на културата „Красно село“ не е предоставена информация относно идентифициране на реални или потенциални рискове за околната среда и оценителя изготвя оценката при тези условия.

Оценителя не носи отговорност относно юридически разрешения или ограничения за използването на имота, от страна на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, както и на всички очаквани или потенциални промени в тези разрешения и ограничения.

Оценителят не поема отговорност по отношение на правната част на изготвянето на оценката и правното основание на прилагането на получените резултати за пазарния месечен наем.

Оценката е валидна по отношение изискванията и целите, посочени от длъжностните лица на ОКИ – Дом на културата „Красно село“ и описани по-горе. Промяната на изискванията и/или на целите на оценката, които биха довели до промяна в приложимата методология и база на стойността, е възможно да доведат до неприложимост на изводите от настоящата оценка. В това отношение всеки един конкретен случай би следвало да бъде анализиран отделно.

➤ Транспортна достъпност

Транспортната достъпност до 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София е добра. До имота може да се стигне с обществен транспорт – с трамваите и автобусите, движещи се по бул. „Цар Борис III“. Транспортната достъпност с автомобил се осъществява по бул. „Цар Борис III“.

➤ Описание на района

Обектът на настоящата оценка се намира територията на кв. „Хиподрума“, Район „Красно село“ - Столична община.

„Хиподрума“ е квартал в южната част на София. Квартал Хиподрума е добре благоустроен квартал в близост до центъра на гр. София. В югоизточната си част граничи с бул. „България“, в югозападната с ул. „Кюстендил“, по западната му периферия е бул. „Цар Борис III“, а по протежението на североизточната му част е бул. „Акад. Иван Гешов“.

Квартал Хиподрума е предпочитано място за живеене, защото се намира близо до центъра на града, а същевременно е тих и с много зеленина. За квартала е характерно ниско тухлено строителство, от края на 60 те години, монолитно строителство от 80 те години и ЕПК строителство.

Ново строителство в квартала започва от края на 90-те години, и е предимно около площад „Ручей“ и бул. „България“.

Местоположението на квартала е предпоставка за бъдещи проекти на инвеститори и строителни фирми.

В квартал Хиподрума има три детски градини, СОУ, Културен център и Ритуална зала, две болници, „Центъра по хигиена“, клонове на множество банки. В него се намира стадион „Раковски“ и пазар „Красно село“

Квартал Хиподрума има отлично изградена инфраструктура и транспортни линии, които обслужват населението.

Тези характеристики на кв. Хиподрума – Район "Красно село" са предпоставка за средно голямо пазарно търсене за покупка и наемане на имоти в него.

➤ Описание на пазара на недвижими имоти

Пандемията даде нов тласък и обемът на сделките през първите две тримесечия на 2021 г. дори надхвърля нивата от 2019 г. Това води и до покачване на цените с 5-6%, отчитат водещи агенции за недвижими имоти в страната. Очакванията за по-нисък ръст на цените, не се потвърждават.

Големите апартаменти и къщите са хит. Пандемията остави много хора вкъщи и това накарва бъдещите купувачи да търсят имоти в по-отдалечени части на градовете, за да разполагат с повече пространство. Нараснал е интересът и към жилища с по-голяма площ или на партерни етажи с английски двор. Тристаините и четиристаини апартаменти са най-търсени.

Пазарът е по-активен в големите градове – София, Варна, Пловдив. В Столицата най-предпочитаните квартали са южните и източните, тези с достъп до метрото. Цените растат най-много в Лозенец, Център, Иван Вазов. Имотите в централната градска част на София се търсят основно с цел инвестиция, защото там проблемът с паркирането е доста често срещан.

Въпреки затрудненията, които срещат чуждестранните граждани при пътуване, и най-вече руснаците, по Черноморието няма бум на продажба на имоти. Агенциите за недвижими имоти не забелязват паническо разпродаване в района. Предлагането е по-малко, отколкото е било миналата година. Търсенето е по-скоро с цел ваканционен имот, който да се ползва за почивка, а не с цел отдаване под наем.

Пандемията оказва най-голям ефект върху наемите, защото повечето хора напуснаха квартирите си, за да се върнат по родните си места в желанието си да се предпазят от вируса и да се изолират. Това стана възможно и заради опцията за работа от вкъщи. Сега обаче ситуацията при наемите се подобрява. Търсят се малко по-евтини апартаменти, но това е първата стъпка към връщане към нормалните нива.

Тези тенденции се очаква да продължат и през третото тримесечие на 2021 г.

2.7. Общи допускания

Общите допускания при изготвяне на оценка, са основно съотносими към избраната в доклада база на стойността. Те се отнасят до конкретно правно, техническо и пазарно състояние на оценявания обект към конкретната дата на оценката и имат основно отношение към заключението за пазарна стойност. Това са допускания, свързани с факти, които съществуват към дата на оценката - техническо състояние на обекта/актива, конкретни икономически и пазарни данни, конкретно идентифицирани участници в дадена хипотетична транзакция или др.

В настоящата оценка са направени следните общи допускания:

- Базата на стойността е определена във връзка с възмездното ползване на обектите - за образователни и културни мероприятия.
- Страната е в режим на валутен борд, който обвързва националната валута лев с еврото;
- Оценката се извършва в процес на пандемична криза и застой в развитието на икономиката на страната и нарастване на кредитната зависимост.

2.8. Специфични допускания

Специфичните допускания отразяват факти и обстоятелства, които не съществуват към дата на оценка или са включени в целта на оценката. Тези допускания се правят обикновено в случаите, в които в оценителския доклад се цели да се посочат възможни очаквани промени в стойността на обекта/актива. Тези допускания се отбелязват като специални, за да обозначат, че стойността зависи от конкретни условия, които не съществуват към датата на оценка, както и това, че много от участниците на пазара към конкретната дата на оценка не биха възприели условията, дефинирани като специални допускания.

За целите на оценката са направени следните специфични допускания:

- ✓ Аналогов коефициент – отчита разликата между сравнявания с оценявания обект;
- ✓ Коефициент за площ, местонахождение и човекопоток – приложен в зависимост от характеристиките на всеки един обект.

2.9. Ограничения

Използването на оценката е ограничено за ОКИ – Дом на културата „Красно село“. Данните и резултатите от оценката за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София, собственост на Столична община, са КВАЛИФИЦИРАНИ и разгласяването и публикуването им може да стане по преценка и с разрешение на Възложителя на оценката.

2.10. Валута на предложената наемна стойност

Стойността на предложението за пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите е посочена в следната валута: *лева и евро*.

2.11. Източници на информация при изготвяне на оценката

Оценката е извършена по данни от следните основни информационни източници:

- Договор № С-О-Д-75/20.09.2021 г. за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София;
- АПОС № 1733/07.08.2017 г.;
- Архитектурно заснемане на сградата от „А.И.С.“ ЕООД;
- Български стандарти за оценяване в сила от 01.06.2018 г.;
- Закон за общинската собственост;
- Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г.;
- Пазарни аналози от регионални агенции за недвижими имоти, местни издания и интернет.

2.12. Ефективна дата на оценката и дата на доклада

Дата на оценката: 28.09.2021 година

Дата на доклада: 28.09.2021 година

Валиден срок на оценката: 6 месеца.

2.13. База на стойността

Оценката е извършена в съответствие с изискванията на Български стандарти за оценяване в сила от 2018 г.

Базата на стойността е определена предвид целта на оценката и отразява основните предпоставки, на които ще се основава получената стойност.

При изготвяне на оценката е приложена база на стойността:

„Пазарен наем“:

„Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива 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.“

Пазарният наем за ползване на обекта е фиксиран за целия валиден срок на оценката.

2.14. Декларации на оценителя

- Оценителят декларира, че е в състояние да предостави обективна и безпристрастна оценка;
- Оценителят декларира, че няма съществена връзка с възложителя на оценката и не участва в предмета му на дейност и в предмета на заданието;
- Оценителят декларира, че е компетентен да приема заданието и да извърши оценката;
- При изготвянето на оценката няма да участват други лица;
- Оценката е изготвена на базата на информация, предоставена от възложителя на оценката и оценителят не отговаря за верността и пълнотата на предоставените данни;
- Оценителят не се ангажира със задължението да осигури допълнителна информация или да коригира неточности, ако са допуснати такива в процеса на предоставянето на информацията от възложителя;
- Оценката е валидна по отношение на посочените в нея цели;
- Оценката няма задължителен характер за ОКИ – Дом на културата „Красно село“, Район „Красно село“ и за Столичен общински съвет, съгласно чл. 12, ал. 3 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г.;
- Оценителят декларира, че не е свързано лице по смисъла на чл.21, ал.1 от ЗНО с Възложителя на оценката и собственика на имота, няма задължения към него и няма имуществен или друг интерес към обекта на оценката.
- Оценителят декларира, че настоящата оценка е съобразена с изискванията на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с решение № 81 по протокол № 7 от 28.02.2008 г. и последващите изменения.
- Оценителят декларира, че настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване в сила от 2018 г.

2.15. Вид и форма на изготвения доклад

Докладът е крайният резултат от изготвената оценка. Той трябва да е достатъчен за информиране на ОКИ – Дом на културата „Красно село“ относно обхвата на заданието, извършената работа и формираните заключения.

Настоящият доклад за оценка е подробен ще се предаде в писмена форма, в два екземпляра, на Възложителя на оценката.

III. ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА ЧАСОВА НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ОБЕКТИТЕ

3.1. Въведение

С договор № С-О-Д-75/20.09.2021 г. е възложено да се определи пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София.

Оценката се извършва в следната последователност:

- Обхват на работата, в който е идентифициран възложителя, оценителя, другите ползватели и актива, уточнен е предмета на оценката, валутата и целите на оценката, базата на стойността, датата на оценителския доклад и на оценката, източниците на информация, обхвата и естеството на работа, отклоненията, ограниченията и допусканията, вида и формата на изготвения доклад;
- Описание и анализ на обектите на оценяване, описание на местоположението, качествените и количествените им характеристики;
- Анализ на окръжаващата среда и фактори, влияещи на стойността: като резултат се идентифицират основните финансови параметри и рискове, пазар и пазарна група и др.
- Избор на методи на оценяване в рамките на стандартните подходи;
- Прилагане на избраните методи на оценяване;
- Становище за пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите;
- Доклад на оценителя, който се съставя като документ, съдържащ достоверни сведения от доказателствен характер интерпретирани чрез съответните оценителски техники, и който се предава на възложителя.

Всички изчисления и резултати са без ДДС.

3.2. Използвани термини и дефиниции

В разработката са използвани термини, чиято дефиниция е следната:

„СТОЙНОСТ“. Стойността не представлява исторически факт, а е оценка за ценността на конкретен обект (предприятие, актив, услуга) в конкретния момент от време. В икономически аспект стойността изразява пазарния поглед върху изгодата, която има собственикът на даден обект към момента на оценката.

„ПАЗАРЕН НАЕМ“ – оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива 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.

„НЕДВИЖИМ ИМОТ“ – в БСО под понятието „недвижими имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

„ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ НА ИМОТ“ - основното вещно право, абсолютно и неограничено, съвкупност от три големи групи правомощия: право на владение, право на ползване и право на разпореждане.

„ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ НА ИМОТ“ – това е вид облигационното право върху недвижим имот, свързано с предоставянето на имотите за временно ползване срещу заплащане /наем/.

“ОБЩА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ НА СГРАДАТА”– тя включва площта на етажите, ограничена от външните конструктивни очертания на ограждащите стени, вкл. и цялата площ на балконите, лоджиите, верандите и др.

“РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ / РЗП /”– тя е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното и допълващото застрояване. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

“ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ / ЗП /” – площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания.

3.3. Методика за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите

За определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София, съгласно изискванията на БСО и Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г. и последващите изменения, е приложен **Сравнителния подход**, чрез **Метод на пазарните сравнения** - използва информация за наемни сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за часовата наемна стойност на 1 кв.м. застроена площ.

Сравителен подход - Метод на пазарните сравнения – определянето на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите се извършва въз основа на наемни цени на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Методът на пазарните сравнения предвижда чрез пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната наемна стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната наемна цена на аналогови имоти.

Пазарният множител е отношение между пазарната часова наемна цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем. Оценителският екип е използвал за пазарен множител пазарна часова наемна цена на 1 кв.м. застроена площ. Изборът на този показател до е определен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за аналоговите имоти.

Разглежданите имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, площ и предназначение. При прилагането на този метод се използват сравнителни цени на аналогични отдадени почасова под наем зали или предлагани за наемане зали при определяне на средно-претеглената пазарна часова наемна стойност.

Използувани са коефициенти за Премии за контрол (ПК) и Отбиви за липса на контрол (ОЛК), за да се отчетат разликите между аналозите и оценявания актив за всеки имот, обект на сравнение, за привеждането му към параметрите на оценявания имот. При прилагането на този метод са използвани като източници на информация, достатъчен брой аналози с подобен на оценявания имот пазарен статус.

Основните принципи при подбора на оферти и при извършване на сравняването на оценявания с разглеждания обект са:

- местонахождение – гр. Сафия;
- актуалност на офертата – около 2 месеца;
- предназначение на обекта – помещения за почасово отдаване под наем.

Така е определена базовата пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 1 кв.м. площ.

След определяне на базовата цена за 1 кв.м. застроена площ, в зависимост от площта, човекопотока и местоположението на всеки един обект, е определена пазарната часова наемна стойност за право на ползване на всеки един от 20 броя обекти.

3.4. Определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите

Пазарната часова наемна стойност за право на ползване на обектите е определена по посочената в т. 3.3 методика, като е приложен Метода на пазарните сравнения.

При него, часовата наемна стойност е определена чрез съпоставяне на аналогични наемни сделки с помещения. Използват се сравнителни цени от осъществени наемни сделки със зали или предлагани за наемане зали при определяне на пазарната часова наемна стойност за право на ползване на обектите. При прилагането на този метод са използвани като източници на информация, достатъчен брой аналози с подобен на оценявания имот пазарен статус.

За целта е направено проучване на предлаганите за отдаване под наем зали в град София. От проучените оферти за почасово отдаване под наем са подбрани тези с най-близки показатели до показателите на оценявания обект.

Показателите за сравнение са следните:

- местоположение на имота – гр. София;
- актуалност на офертата – около 2 месеца;
- предназначение на обекта – помещения за почасово отдаване под наем.

Сравнението е извършено като са приложени коефициенти за Премии за контрол (ПК) и отбиви за липса на контрол (ОЛК), за да се отчетат разликите между аналозите и оценявания актив за всеки имот, обект на сравнение, за привеждането му към параметрите на оценявания имот.

След това резултатите от сравнението са обобщени и се получава базовата пазарна часова наемна стойност на 1 кв.м. застроена площ.

Подробното определяне на базовата пазарна часова наемна стойност за ползване на 1 кв.м. застроена площ в сградата е посочено в Таблица № 1 – Приложение № 2 към настоящия доклад.

Оценката за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сградата на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София

Тази базова пазарна часова наемна стойност е коригирана с коефициент за площ, местонахождение и човекопоток, и е определена конкретната за всяко помещение пазарна часова наемна стойност.

Подробното определяне на пазарна часова наемна стойност за ползване на конкретните обекти е посочено в Таблица № 2 – Приложение № 2 към настоящия доклад.

IV. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНАТА ЧАСОВА НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ НА ОБЕКТИТЕ

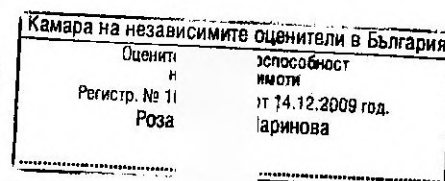
Определянето на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София, собственост на Столична община, е извършено по посочената по-горе методика и получените резултат са следните:

№ по ред	Обект №	Застроена площ на обекта /кв.м./	Пазарна часова наемна стойност на обекта без ДДС /лева/	Пазарна часова наемна стойност на обекта без ДДС /евро/
1	Помещение - № 30	13,80	8,7	4,4
2	Помещение - № 31	13,80	8,7	4,4
3	Помещение - № 32	13,80	8,7	4,4
4	Помещение - № 33	13,60	8,6	4,4
5	Помещение - № 34	48,60	29,1	14,9
6	Помещение - № 35	115,00	65,2	33,3
7	Помещение - № 36	51,10	30,6	15,6
8	Помещение - № 37	13,30	8,4	4,3
9	Помещение - № 38	27,60	17,0	8,7
10	Помещение - № 39	13,30	8,4	4,3
11	Помещение - № 40	108,30	61,4	31,4
12	Помещение - № 41	8,50	5,9	3,0
13	Помещение - № 42	123,10	69,8	35,7
14	Помещение - № 43	4,50	3,1	1,6
15	Помещение - № 44	19,40	12,2	6,2
16	Помещение - № 45	24,00	14,8	7,6
17	Помещение - № 46	95,80	54,3	27,8
18	Помещение - № 47	41,40	24,8	12,7
19	Помещение - № 48	41,00	24,5	12,5
20	Помещение - № 49	94,00	53,3	27,3
	Фиксинг на БНБ за 1 евро :			1,95583

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

/ Роза Маринова /

Оценител: "КОНСУЛТ 2007" ЕООД



V. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1	Документи за изготвяне на оценката
----------------	------------------------------------

1. Пазарни данни.

ЗАЛА ХОТЕЛ ФОРУМ ГР. СОФИЯ, бул. "Цар Борис III" 41 КОНТАКТИ: ЗОРНИЦА ЗЛАТЕВА - 0886736196 Конферентна зала 2 ПЛОЩ: 59,75 КВ.М. НАЕМ НА ЧАС ЗА ЗАЛАТА: 37,00 ЛВ. НАЕМ НА ЧАС ЗА 1 КВ.М. ОТ ЗАЛАТА: 0,62 ЛВ. ОТДАВА СЕ МИНИМУМ ЗА 4 ЧАСА	ЗАЛА ХОТЕЛ ФОРУМ ГР. СОФИЯ, бул. "Цар Борис III" 41 КОНТАКТИ: ЗОРНИЦА ЗЛАТЕВА - 0886736196 Конферентна зала ЦЕНТРАЛ ПЛОЩ: 138,40 КВ.М. НАЕМ НА ЧАС ЗА ЗАЛАТА: 110,00 ЛВ. НАЕМ НА ЧАС ЗА 1 КВ.М. ОТ ЗАЛАТА: 0,80 ЛВ. ОТДАВА СЕ МИНИМУМ ЗА 4 ЧАСА
ЗАЛА ХОТЕЛ ФОРУМ ГР. СОФИЯ, бул. "Цар Борис III" 41 КОНТАКТИ: ЗОРНИЦА ЗЛАТЕВА - 0886736196 Конферентна зала Форум ПЛОЩ: 75,96 КВ.М. НАЕМ НА ЧАС ЗА ЗАЛАТА: 44,00 ЛВ. НАЕМ НА ЧАС ЗА 1 КВ.М. ОТ ЗАЛАТА: 0,58 ЛВ. ОТДАВА СЕ МИНИМУМ ЗА 4 ЧАСА	

Приложение № 2	Определяне на пазарната часова наемна стойност за право на ползване на обектите
-----------------------	--

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА БАЗОВА ЧАСОВА НАЕМНА СТОЙНОСТ

за право на ползване на 1,00 кв.м. застрлоена площ от сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село“, находяща се на бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София, собственост на Столична община

I. Метод на пазарните сравнения

№ по ред	Оферент	Местонахождение на имота	Площ /кв.м./	Цена в лева	Цена на 1 кв.м. в лева	Аналогов коефициент
1	2	3	4	5	6	7
1	0888 33 66 24	м. "Центъра"	120	60,00	0,50	1,00
2	0896752222	кв. Славия	45	25,00	0,56	1,00
3	0898647924	жк „Бели брези“	100	70,00	0,70	1,00
4	0888887224	м "Центъра"	110	30,00	0,27	2,80
Средна претеглена офертна цена в евро на 1 кв.м.					0,63	
Часова наемна стойност на 1 кв.м. в лева					0,63	
Часова наемна стойност на 1 кв.м. в евро					0,32	
Фиксинг на БНБ за 1 евро					1,95583	

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЧАСОВА НАЕМНА СТОЙНОСТ

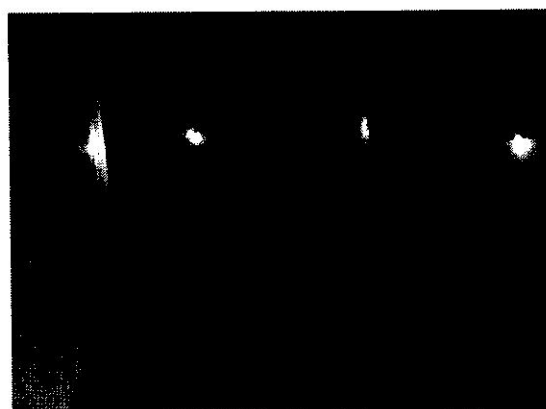
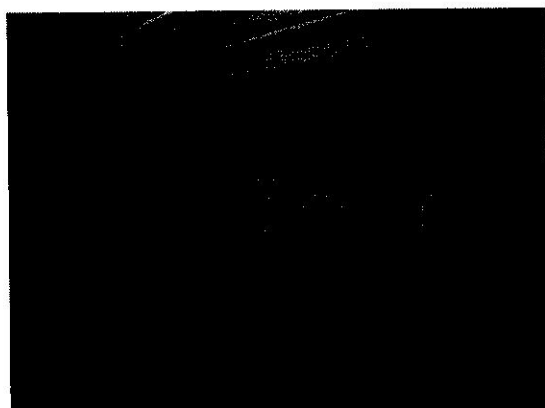
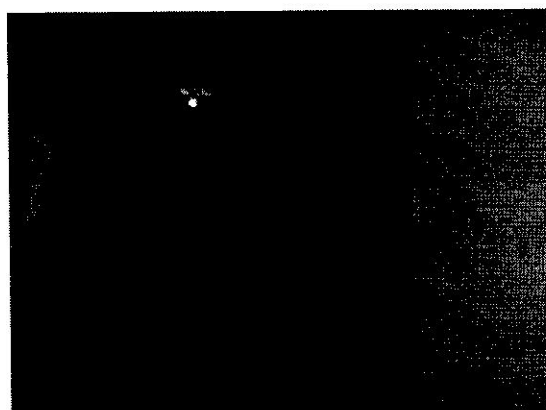
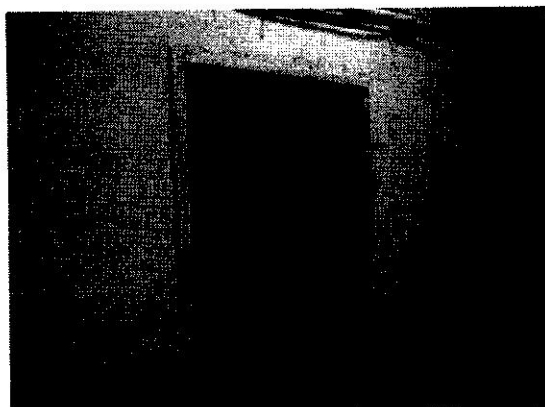
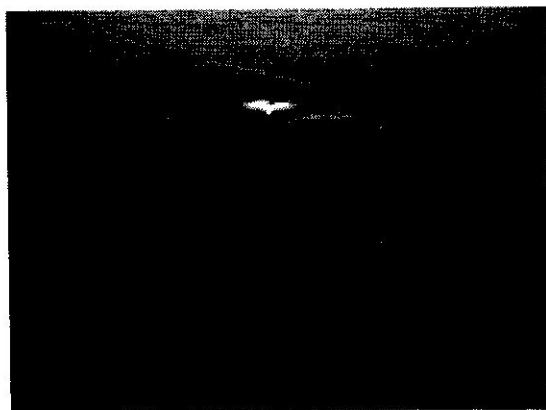
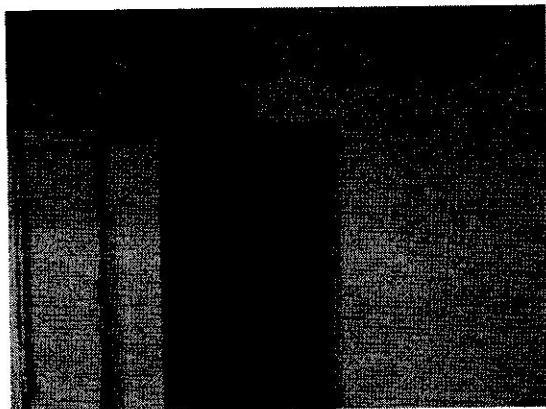
за право на ползване на помещения, намиращи се в сграда с идентификатор
68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”, ул. „Цар Борис III” № 41,
ж.к. “Хиподрума”, Район „Красно село”, град София, собственост на Столична община

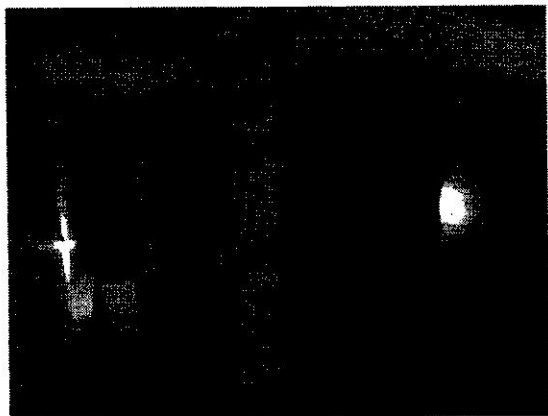
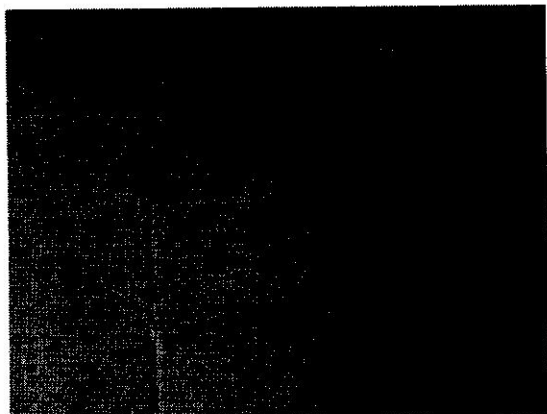
№ по ред	Обект на оценка	Застроена площ на обекта /кв.м./	Базова наемна стойност за 1 кв.м. на час /лева/	Коефицие нт за площ, местона хождение и човекопо ток	Пазарна часова наемна стойност на обекта без ДДС /лева/	Пазарна часова наемна стойност на обекта без ДДС /евро/
1	2	3	4	5	6	7
1	Помещение - № 30	13,80	0,63	1,00	8,7	4,4
2	Помещение - № 31	13,80	0,63	1,00	8,7	4,4
3	Помещение - № 32	13,80	0,63	1,00	8,7	4,4
4	Помещение - № 33	13,60	0,63	1,00	8,6	4,4
5	Помещение - № 34	48,60	0,63	0,95	29,1	14,9
6	Помещение - № 35	115,00	0,63	0,90	65,2	33,3
7	Помещение - № 36	51,10	0,63	0,95	30,6	15,6
8	Помещение - № 37	13,30	0,63	1,00	8,4	4,3
9	Помещение - № 38	27,60	0,63	0,98	17,0	8,7
10	Помещение - № 39	13,30	0,63	1,00	8,4	4,3
11	Помещение - № 40	108,30	0,63	0,90	61,4	31,4
12	Помещение - № 41	8,50	0,63	1,10	5,9	3,0
13	Помещение - № 42	123,10	0,63	0,90	69,8	35,7
14	Помещение - № 43	4,50	0,63	1,10	3,1	1,6
15	Помещение - № 44	19,40	0,63	1,00	12,2	6,2
16	Помещение - № 45	24,00	0,63	0,98	14,8	7,6
17	Помещение - № 46	95,80	0,63	0,90	54,3	27,8
18	Помещение - № 47	41,40	0,63	0,95	24,8	12,7
19	Помещение - № 48	41,00	0,63	0,95	24,5	12,5
20	Помещение - № 49	94,00	0,63	0,90	53,3	27,3
	Фиксинг на БНБ за 1 евро :					1,95583

Приложение № 3	Снимков материал
----------------	------------------

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ

на помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”, бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. “Хиподрума”, Район „Красно село”, град София, собственост на Столична община





Приложение № 4

Списък и сертификати на екипа от оценители, изготвили оценката

СПИСЪК

на независимите оценители, извършили оценката
за определяне на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 20 броя
помещения, намиращи се в сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на
културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“,
град София

Камера на независимите оценители в България	
Дружество на независими оценители	Рег. № 20.09.2017 год.
ИЗЛОЖИ	РЕЖИОНАЛНА И ВЗЕМАНА ЛА
ЕИК 104600000	

„КОНСУЛТ 2007“ ЕООД

Сертификат № 901300 от 20.09.2017 г. на КНОБ за оценка на недвижими
имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания

Камера на независимите оценители в България	
Оценителска правоспособност	МОТИ
Регистр	г 14.12.2009 год
аринова	

НЕЗАВ. ОЦЕНИТЕЛ:

Роза Маринова

Сертификат № 500100 /14.12.2009 г. на КНОБ за цели предприятия

Сертификат № 100100 /14.12.2009 г. на КНОБ за недвижими имоти

Сертификат от TUF Akademie GmbH/11.05.2007 г.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 901300 от 20 септември 2017 год.

„КОНСУЛТ 2007” ЕООД

гр. София, ж.к. Люлин - 5, община Столична

ЕИК 104696620

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на
сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол – Протоколни решения № 1 от 19 септември 2017 год. на Управителния съвет
на КНОБ.



.....
Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ