



## **"КОНСУЛТ - 2007" ЕООД**

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

гр. София 1359  
бул. "Добринова скала", бл.528, ап. 5  
GSM: 0889 586 131  
E-mail: [konsult\\_2007@abv.bg](mailto:konsult_2007@abv.bg)

153111  
07.09.2021

### **ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ**

**ЗА АКТУАЛИЗИРАНЕ НА ПАЗАРНА ЧАСОВА  
НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ НА  
30 БРОЯ ОБЕКТИ С ПЛОЩ ОТ 4 КВ.М. ВСЕКИ,  
СЪГЛАСНО 2 БРОЯ СХЕМИ, НАМИРАЩИ СЕ  
ВЪВ ФОАЙЕТО НА 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.

ЛТ 2007" ЕООД  
р. София



## I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

### ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Обект на настоящата оценка е актуализиране на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, съгласно 2 броя схеми за тяхното разположение, намиращи се във фойето на 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 недвижимия имот	бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. “Хиподрума”, Район „Красно село”, град София
Обект на оценка	30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, съгласно 2 броя схеми за тяхното разположение, намиращи се във фойето на сграда с идентификатор 68134.204.59.1 на ОКИ – Дом на културата „Красно село”

### ДАТА НА ОЦЕНКАТА И ДОКЛАДА И ВАЛИДНОСТЕН СРОК НА ОЦЕНКАТА

Дата на оценката	07.09.2021 година
Дата на доклада	07.09.2021 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	Обект № 1	4,00	3,9	2,0
2	Обект № 2	4,00	3,9	2,0
3	Обект № 3	4,00	3,9	2,0
4	Обект № 4	4,00	3,9	2,0
5	Обект № 5	4,00	3,9	2,0
6	Обект № 6	4,00	4,1	2,1
7	Обект № 7	4,00	4,1	2,1
8	Обект № 8	4,00	4,4	2,2



Оценка за актуализиране на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 обекта, намиращи се във фойето на сграда ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София

9	Обект № 9	4,00	4,4	2,2
10	Обект № 10	4,00	4,4	2,2
11	Обект № 11	4,00	4,1	2,1
12	Обект № 12	4,00	4,1	2,1
13	Обект № 13	4,00	4,1	2,1
14	Обект № 14	4,00	4,1	2,1
15	Обект № 15	4,00	4,4	2,2
16	Обект № 16	4,00	4,4	2,2
17	Обект № 17	4,00	4,4	2,2
18	Обект № 18	4,00	4,1	2,1
19	Обект № 19	4,00	4,1	2,1
20	Обект № 20	4,00	3,9	2,0
21	Обект № 21	4,00	3,9	2,0
22	Обект № 22	4,00	3,9	2,0
23	Обект № 23	4,00	3,9	2,0
24	Обект № 24	4,00	3,9	2,0
25	Обект № 25	4,00	3,9	2,0
26	Обект № 26	4,00	3,9	2,0
27	Обект № 27	4,00	3,9	2,0
28	Обект № 28	4,00	3,9	2,0
29	Обект № 29	4,00	3,9	2,0
30	Обект № 30	4,00	3,9	2,0
	Фиксинг на БНБ за 1 евро :			1,95583

УПРАВИТЕЛ :

/ Роза Маринова /

Камера на независимите оценители в България	
Дружество на независим оценител	
Рег. № 80	117 год.
Ма	
Търговска	МАННА
„КОНСУЛТ 20	104696620



## **II. АКТУАЛИЗАЦИЯ НА ОЦЕНКАТА ЗА ПАЗАРНА ЧАСОВА НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ НА 30 БРОЯ ОБЕКТИ**

### **2.1. Условия при изготвяне актуализацията на оценката**

Актуализацията на оценка е извършена при следните условия:

- първоначалната оценка е извършена от същия оценител;
- предходната оценка е направена в период от време не повече от една година;
- няма промяна в правния статут на обекта на оценката;
- няма промяна във физическото състояние на обекта на оценката;
- всички фактически и методически постановки от оценката за формиране на пазарната часова наемна стойност за право на ползване на 30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, съгласно 2 броя схеми за тяхното разположение, намиращи се във фойето на 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, остават валидни и при актуализацията на оценката;
- няма промяна в ползваните методи при актуализацията на оценката.

### **2.2. Предмет на актуализираната оценка**

Предмет на настоящата оценка е актуализиране на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, съгласно 2 броя схеми за тяхното разположение, намиращи се във фойето на 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.

### **2.3. Идентификация на възложителя**

Оценката за актуализиране на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, съгласно 2 броя схеми за тяхното разположение, намиращи се във фойето на 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-69/27.08.2021 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 актуализирането на пазарната часова наемна стойност за право на ползване на обектите, са собственост на изпълнителя.



## 2.4. 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.

## 2.5. Ефективна дата на актуализираната оценка и дата на доклада

Дата на оценката: 07.09.2021 година

Дата на доклада: 07.09.2021 година

Валидният срок на оценката: 6 месеца.

## 2.6. Актуализиране на пазарната часова наемна стойност за ползване на обектите

С договор № С-О-Д-69/27.08.2021 г. е възложено да се актуализира пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, съгласно 2 броя схеми за тяхното разположение, намиращи се във фойето на 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.

За актуализиране на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, съгласно 2 броя схеми за тяхното разположение, намиращи се във фойето на 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.

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

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



Оценка за актуализиране на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 обекта, намиращи се във фоайето на сграда ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София

Актуализираната часова наемна стойност на 1 кв.м. застроена площ е определена по следния начин:

№ по ред	Оферент	Местонахождение на имота	Площ /кв.м./	Цена в лева	Цена на 1 кв.м. в лева	Аналогов коефициент
1	Хотел Форум - зала 2	жк „Хиподрума“	59,75	37,00	0,62	0,90
2	Хотел Форум - зала ЦЕНТРАЛ	жк „Хиподрума“	138,4	110,00	0,79	0,90
3	Хотел Форум - зала Форум	жк „Хиподрума“	75,96	44,00	0,58	0,95
Средна претеглена офертна цена в евро на 1 кв.м.					0,61	
Часова наемна стойност на 1 кв.м. в лева					0,61	
Часова наемна стойност на 1 кв.м. в евро					0,31	
Фиксинг на БНБ за 1 евро					1,95583	

След актуализиране на базовата цена за 1 кв.м. застроена площ, в зависимост от човекопотока и местоположението на всеки един обект, е определена пазарната часова наемна стойност за право на ползване на всеки един от 30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, както следва:

№ по ред	Обект №	Застроена площ на обекта /кв.м./	Базова наемна стойност за 1 кв.м. на час /лева/	Коефициент за местонахождение и човекопоток	Пазарна часова наемна стойност на обекта без ДДС /лева/	Пазарна часова наемна стойност на обекта без ДДС /евро/
1	Обект № 1	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
2	Обект № 2	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
3	Обект № 3	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
4	Обект № 4	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
5	Обект № 5	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
6	Обект № 6	4,00	0,61	1,70	4,1	2,1
7	Обект № 7	4,00	0,61	1,70	4,1	2,1
8	Обект № 8	4,00	0,61	1,80	4,4	2,2
9	Обект № 9	4,00	0,61	1,80	4,4	2,2
10	Обект № 10	4,00	0,61	1,80	4,4	2,2
11	Обект № 11	4,00	0,61	1,70	4,1	2,1
12	Обект № 12	4,00	0,61	1,70	4,1	2,1
13	Обект № 13	4,00	0,61	1,70	4,1	2,1
14	Обект № 14	4,00	0,61	1,70	4,1	2,1
15	Обект № 15	4,00	0,61	1,80	4,4	2,2
16	Обект № 16	4,00	0,61	1,80	4,4	2,2



Оценка за актуализиране на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 обекта, намиращи се във фойето на сграда ОКИ – Дом на културата „Красно село”, бул. „Цар Борис III” № 41, ж.к. “Хиподрума”, Район „Красно село”, град София

17	Обект № 17	4,00	0,61	1,80	4,4	2,2
18	Обект № 18	4,00	0,61	1,70	4,1	2,1
19	Обект № 19	4,00	0,61	1,70	4,1	2,1
20	Обект № 20	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
21	Обект № 21	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
22	Обект № 22	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
23	Обект № 23	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
24	Обект № 24	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
25	Обект № 25	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
26	Обект № 26	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
27	Обект № 27	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
28	Обект № 28	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
29	Обект № 29	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
30	Обект № 30	4,00	0,61	1,60	3,9	2,0
	Фиксинг на БНБ за 1 евро					1,95583

## 2.7. Становище за актуализираната пазарна часова наемна стойност за право на ползване на обектите

Актуализирането на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 броя обекти с площ от 4 кв.м. всеки, съгласно 2 броя схеми за тяхното разположение, намиращи се във фойето на 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	Обект № 1	4,00	3,9	2,0
2	Обект № 2	4,00	3,9	2,0
3	Обект № 3	4,00	3,9	2,0
4	Обект № 4	4,00	3,9	2,0
5	Обект № 5	4,00	3,9	2,0
6	Обект № 6	4,00	4,1	2,1
7	Обект № 7	4,00	4,1	2,1
8	Обект № 8	4,00	4,4	2,2
9	Обект № 9	4,00	4,4	2,2
10	Обект № 10	4,00	4,4	2,2
11	Обект № 11	4,00	4,1	2,1
12	Обект № 12	4,00	4,1	2,1
13	Обект № 13	4,00	4,1	2,1



Оценка за актуализиране на пазарна часова наемна стойност за право на ползване на 30 обекта, намиращи се във фойето на сграда ОКИ – Дом на културата „Красно село“, бул. „Цар Борис III“ № 41, ж.к. „Хиподрума“, Район „Красно село“, град София

14	Обект № 14	4,00	4,1	2,1
15	Обект № 15	4,00	4,4	2,2
16	Обект № 16	4,00	4,4	2,2
17	Обект № 17	4,00	4,4	2,2
18	Обект № 18	4,00	4,1	2,1
19	Обект № 19	4,00	4,1	2,1
20	Обект № 20	4,00	3,9	2,0
21	Обект № 21	4,00	3,9	2,0
22	Обект № 22	4,00	3,9	2,0
23	Обект № 23	4,00	3,9	2,0
24	Обект № 24	4,00	3,9	2,0
25	Обект № 25	4,00	3,9	2,0
26	Обект № 26	4,00	3,9	2,0
27	Обект № 27	4,00	3,9	2,0
28	Обект № 28	4,00	3,9	2,0
29	Обект № 29	4,00	3,9	2,0
30	Обект № 30	4,00	3,9	2,0
	Фиксинг на БНБ за 1 евро :			1,95583

## 2.8. Приложения

1. Пазарни данни.
2. Сертификат № 901300010 от 20.09.2017 г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания.

**НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:**

/ Роза Маринова /

Камера на независим	Оценители в България:
Регистр. № 1	особност
Роза Маринова	от
	14.12.2009 год
	ринова



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



# 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**