

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ДОМ НА КУЛТУРАТА „ИСКЪР“, ГР.СОФИЯ**  
**ИЗПЪЛНИТЕЛ: ИНЖ. ГАЛИНА НИКОЛОВА – НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ**  
**Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101671/**  
**30.07.2010г. на КНОБ за оценка на недвижими имоти**

## **ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА**

**ОТНОСНО:**

**ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ**

**(МЕСЕЧНА И ЗА 1 АСТРОНОМИЧЕСКИ ЧАС)**

**НА СЛЕДНИТЕ ПОМЕЩЕНИЯ В СГРАДАТА НА**

**ДОМ НА КУЛТУРАТА „ИСКЪР“, ГР. СОФИЯ**

<b>Помещения:</b>	<b>Етаж</b>	<b>Площ (кв.м)</b>
концертна зала	партер	437.56
зала "Фолклор"	1 етаж - стр.крило	80.06
зала "Учебна"	1 етаж	49.96
зала "Шарен свят"	1 етаж	49.87
камерна зала	партер	81.40
зала „Танцово студио“	1 етаж	51.00
зала „Галерия“	партер	34.00
Зала за спортни игри	сутерен	19.30
Зала "Детски свят"	сутерен	146.00
"Кабинет"	сутерен	5.70

**гр.София**  
**27.05.2021г.**

## **1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. Описание на заданието**

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на пазарна наемна стойност (месечна и за един астрономически час) на помещения по опис в сградата на Дом на културата „Искър“, гр. София, ж.к „Дружба 1“, бул. „Кръстю Пастухов“, № 23.

### **1.2. Възложител на оценката:**

ОКИ ДОМ НА КУЛТУРАТА „ИСКЪР“, Столична община.

### **1.3. Изпълнител:**

инж. Галина Николова

Сертификат за оценителска правоспособност рег. No 10010 / 30.07.2010г. за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ, рамков договор №СОА19-Д556-685/ 18.06.2019г. със Столична община.

### **1.4. Цел на оценката:**

Целта на оценката е да се предложи обосновано мнение за пазарна наемна стойност за месечно или частично-почасово отдаване под наем на помещения по опис в сградата на Дом на културата „Искър“, гр. София, ж.к „Дружба 1“, бул. „Кръстю Пастухов“, № 23. Пазарната наемна стойност ще бъде определена без включване на режимните разходи, които се начисляват допълнително към определения наем.

### **1.5. Методи на оценка:**

Оценката на месечната наемна цена се определя съгласно чл.12 от **НАРЕДБА за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община** /Приета от СОС с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г./.

Използвани са два метода:

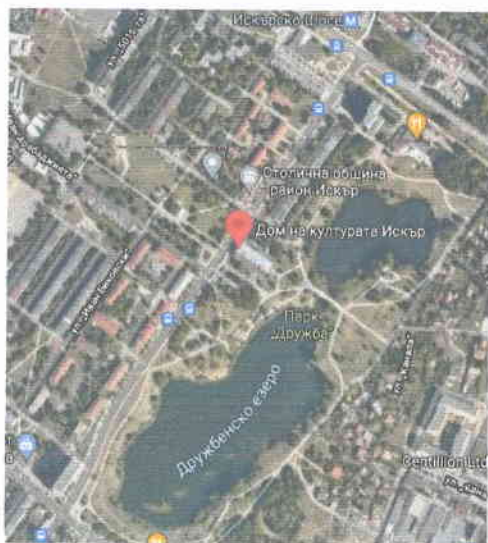
1. Приходен метод;
2. Сравнителен метод;

## 2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

### 2.1. Местоположение

Дом на културата „Искър“ се намира в квартал „Дружба 1“ до езерото в жилищен комплекс „Дружба 1“. Административният адрес на сградата е гр. София, кв. „Дружба 1“, бул. „Кръстю Пастухов“, № 23. Районът е предимно жилищен.

В района на ОКИ „Искър“ има много добре уреден транспорт- действащи спирки на автобус 604, трамвай №20 и 22 и метростанция „Искърско шосе“.



### 2.2. Описание

Сградата е изградена около 1953г. и се използва по предназначение. Има 3 етажа (2 надземни и един полуподземен) със разгъната застроена площ 3606 кв.м. съгласно паспорт на сградата, предоставен от Възложителя. Има изградена и функционираща инсталация за отопление на „Топлофикация“ ЕАД, функциониращи ВиК и електрически системи.

Оценяваните помещения са:

**„Концертна зала“** се намира на партера на сградата с площ от 437.56 кв.м. В нея се провеждат концерти и други масови събития. Сцената е със сценична механизация. В залата е извършен основен ремонт през 2015г. и има следното описание:

под- PVC настилка,

стени – латекс и ламперия;

таван – окачен таван от гипсови плочи с орнаментика;

врати – дървена, масивно дърво.

**Зала „Фолклор“** се намира на 1-я етаж- странично крило на сградата с площ от 80,06 кв.м. Към нея има 3 малки помещения за съблекални. В залата е извършен основен ремонт през 2020г. и има следното описание:

под- PVC настилка,  
стени – тапети;  
таван – окачен, тип „Армстронг“;  
прозорци – PVC дограма;  
врати – дървени.

**Зала „Учебна“** се намира на 1-я етаж на сградата с площ от 49,96 кв.м. В залата е извършен основен ремонт през 2020г. и има следното описание:

под- ламинат,  
стени – латекс;  
таван – окачен, тип „Армстронг“;  
прозорци – PVC дограма;  
врати – дървени.

**Зала "Шарен свят"** се намира на 1-я етаж на сградата с площ от 49,87 кв.м. В залата е извършен основен ремонт през 2020г. и има следното описание:

под- паркет,  
стени – латекс;  
таван – латекс;  
прозорци – PVC дограма;  
врати – дървени.

**Камерна зала** се намира на партера на сградата с площ от 47.04 кв.м. В нея се провеждат концерти. В залата е извършен основен ремонт през 2015г. и има следното описание :

под- мраморни плочи,  
стени – дървени плоскости и латекс;  
таван – окачен метален;  
прозорци – дървена ;  
врати – дървени.

Използвана е за ритуална зала за сключване на граждански брак и има изградена малка сцена и 2 малки обслужващи помещение в полукръг.

**Зала „Танцово студио“** се намира на 1-я етаж на сградата с площ от 51 кв.м. В единия край на залата са изградени леки преградни стени за съблекалня. В залата е извършен основен ремонт през 2019г. и има следното описание :

под- PVC настилка,  
стени – латекс и огледала;  
таван – окачен тип „Армстронг“;  
прозорци – PVC дограма;  
врати – входна метална и PVC към съблекалня.

**Помещение „Галерия“** се намира на партера на сградата с площ от 34 кв.м. В залата е извършен основен ремонт през 2019г. и има следното описание:

- под- ламинат,
- стени – латекс;
- таван – латекс;
- прозорци – дървена дограма;
- врати – дървена;

**Зала за спортни игри** се намира в сутерена на сградата с площ от 19,30 кв.м. В залата е извършен основен ремонт през 2019г. и има следното описание:

- под- ламинат,
- стени – латекс ;
- таван – латекс;
- прозорци – PVC дограма;
- врати - PVC .

**Зала "Детски свят"** се намира в сутерена на сградата с площ от 146 кв.м. В залата е извършен основен ремонт през 2019г. и има следното описание:

- под- ламинат,
- стени – латекс;
- таван – латекс;
- прозорци – PVC дограма;
- врати –PVC.

**"Кабинет"** се намира в сутерена на сградата с площ от 5,70 кв.м. В залата е извършен основен ремонт през 2019г. и има следното описание:

- под- ламинат,
- стени – латекс;
- таван – латекс;
- прозорци – PVC дограма;
- врати –PVC.

### **2.3. Собственост**

Съгласно Акт за публична общинска собственост АОС №138/ 19.05.1998г., съставен на основание чл. 2, ал.1, т.6 във връзка с чл.3, ал.2, т.2 от ЗОС сградата е публична общинска собственост. Представлява масивна сграда на 2 етажа и сутерен, с общо 21 стаи и киносалон, с избено помещения.

Сградата на ОКИ „Искър“ е нанесена в кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. София, одобрена със Заповед за одобрение № РД-18-27/03.04.2012г. на Изпълнителен директор на АГКК с идентификатор 68134.1500.2359.1, общинска публична собственост, функц. предназначение „Сграда за култура и изкуство“.

### **3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ ЗА МЕСЕЧНО ИЛИ ЧАСТИЧНО-ПОЧАСОВО ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

#### **3.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ**

##### **Описание на метода**

Метод на вещната стойност (метод на създаване на активите) – основава се върху размера на определени капиталови стойности за създаването на имоти от естеството на оценявания обект, като не се отчитат аномалии от инцидентни сделки, а се придържа към постоянните нива на пазара за дадения момент в населеното място. В конкретния случай не търсим капиталова стойност, а ще приемем за такава отразената в Справката за стойността по балансова сметка. Правим изчисления какъв процент представлява площта на тазглежданото помещение спрямо разгнатата застроен аплощ на цялата сграда. С полученото число умножаваме умножаваме балансовата стойност и получваме балансовата стойност на самото помещение. Използваме  $BR > R > NR > NI$ , където

BR - брутен наем; R – наем, NR – нетен наем и NI – нетен доход.

Нетният доход го намираме като функция на капиталовата стойност и нормата на възвращаемост или  $NI = C_v \times i$ , като  $i$  варира от 0,08 до 0,14.

Разходите за управление и разходите за ремонти са процент от нетния доход и могат да варират от 5 до 20%. От сумата на общите разходи и нетния доход получаваме месечния наем R. Ефективно помещенията ще се ползват средно по 2 часа дневно (по данни на възложителя и различно за периодите през годината, като има вероятност за 2-3 месеца да бъде и неизползваема). За период от 21 дни средномесечно, при 2 часова натовареност дневно, за почасов наем ( $R^*$ ) на сградата получаваме:

$$(R^*) = R : (21 \times 2)$$

където ( $R^*$ ) е почасовия наем на игралната зала при зададените условия.

За някои от помещенията се налага корекция заради специфични условия, налагащи увеличение на наема : „Кабинет“ и Зала за спортни игри за площ ; концертна зала, камерна зала и зала „Танцово студио“ за атрактивност на помещението.

**Оценка на месечната наемна цена по метода на вещната стойност**

Помещения:	концертна зала	зала "Фолклор"	зала "Учебна"	зала "Шарен свят"	камерна зала	зала „Танцово студио“	зала „Галерия“	Зала за спортни игри	Зала "Детски свят"	"Кабинет"
Разположение етаж	партер	1 етаж - стр.крило	1 етаж	1 етаж	партер	1 етаж	партер	сутерен	сутерен	сутерен
Балансова стойност лв.	1195255	1195255	1195255	1195255	1195255	1195255	1195255	1195255	1195255	1195255
РЗП кв.м	3606.00	3606.00	3606.00	3606.00	3606.00	3606.00	3606.00	3606.00	3606.00	3606.00
Площ (кв.м)	437.56	80.06	49.96	49.87	81.40	51.00	34.00	19.30	146.00	5.70
% площ	0.121	0.022	0.014	0.014	0.023	0.014	0.01	0.01	0.04	0.003
Cv помещение	145034.88	26536.91	16559.88	16530.05	26981.08	16733.57	11952.55	11952.55	48393.57	3585.77
i	0.14	0.12	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
Ni=Cv x i	20304.88	3184.43	2318.38	2314.21	3777.35	2342.70	1673.36	1673.36	6775.10	502.01
Разходи за управление (процент от Ni)	1857.90	369.39	83.46	87.94	377.74	234.27	117.13	177.38	243.90	75.30
Разходи за ремонт и застр. (процент от Ni)	3045.73	477.66	115.92	115.71	570.38	304.55	227.58	251.00	542.01	75.30
Общо разходи	4903.63	847.06	199.38	203.65	948.11	538.82	344.71	428.38	785.91	150.60
R (наем) = Ni+разходи	25208.51	4031.49	2517.76	2517.86	4725.47	2881.52	2018.07	2101.74	7561.01	652.61
R (наем) месечен	2100.71	335.96	209.81	209.82	393.79	240.13	168.17	175.14	630.08	54.38
Корекция с Коефициент	2940.99				630.06	336.18		210.17		83.91
Почасов наем R1*	70.00	8.00	5.00	5.00	20.00	8.00	4.00	5.00	15.00	2.00



### **3.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД**

#### **Описание на метода**

**Същност:** Реалната пазарна стойност на месечната наемна цена на един обект, който ще се отдава под наем, се определя при осредняване на близки по време наемни цени на сравними обекти. Този метод води право към реалната пазарна стойност, при условие, че има достатъчен брой от цени на наеми на сравними обекти. Това предполага вече натрупан опит и информация за средните офертни цени за отдаване под наем, както и от реализирани сделки. На практика се осъществява събиране и обработка на информация, при която задължително се определят показателите: вид на обекта и местоположение.

**Методът на пазарните сравнения** има за цел определяне цена за месечен наем на имота, въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект.

Сравняваните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начина на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да бъде информация от вече осъществени сделки или информация за предлагане на сходни имоти (която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания).

#### **Оценка на наемната стойност**

Същността на метода се основава на анализирането на наемни цени на сравними обекти. Сходни с оценяваните помещения могат да бъдат само такива в културни домове, но все пак остава голяма разлика заради местоположението на сградите в различните райони на София.

Пазарната информация е недостатъчна, различаваща се значително от параметрите и условията за отдаване под наем на такъв вид обекти в район Искър, където почти липсва. На територията на гр.София има обекти с такова предназначение, но при друг вид собственост, други размери, разположение и начин на отдаване под наем: училищни и университетски спортни зали, ведомствени и фирмени площадки.

Пазарното търсене и предлагане на обекти от този сегмент имат ограничен диапазон, като се имат предвид: отдалеченост, невисок пазарен интерес и малък пътничко-поток. Предвид конкретните условия: местоположение и състояние на обекта, условията на наемане и наличния пазарен интерес към оценявания обект, коректно е да се приеме наем за един астрономически час, отговарящ на спецификата на оценявания обект.



Заради изложените тук условия – ограниченост в наличието на такъв тип помещения в общински културен дом в същия район е обосновано да се приемат стойностите за наемните нива, получени в т.І – метод на вещната стойност или:

Помещения:	Етаж	Площ (кв.м)	Месечен наем	Почасов наем
концертна зала	партер	437.56	2940.99	70.00
зала "Фолклор"	1 етаж - стр.крило	80.06	335.96	8.00
зала "Учебна"	1 етаж	49.96	209.81	5.00
зала "Шарен свят"	1 етаж	49.87	209.82	5.00
камерна зала	партер	81.40	630.06	20.00
зала „Танцово студио“	1 етаж	51.00	336.18	8.00
зала „Галерия“	партер	34.00	168.17	4.00
Зала за спортни игри	сутерен	19.30	210.17	4.00
Зала "Детски свят"	сутерен	146.00	630.08	15.00
"Кабинет"	сутерен	5.70	83.91	2.00

#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

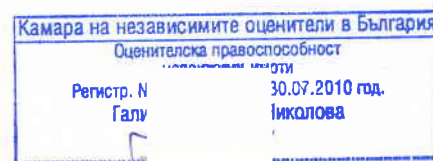
Пазарна наемна стойност - месечна и за 1 астрономически час за отдаване под наем на помещенията в сградата на Дом на културата „Искър“, гр. София, ж.к „Дружба 1“, бул. „Кръстю Пастухов“, № 23 **предлагам:**

Помещения:	Етаж	Площ (кв.м)	Месечен наем	Почасов наем
концертна зала	партер	437.56	2940.99	<b>70.00</b>
зала "Фолклор"	1 етаж - стр.крило	80.06	335.96	<b>8.00</b>
зала "Учебна"	1 етаж	49.96	209.81	<b>5.00</b>
зала "Шарен свят"	1 етаж	49.87	209.82	<b>5.00</b>
камерна зала	партер	81.40	630.06	<b>20.00</b>
зала „Танцово студио“	1 етаж	51.00	336.18	<b>8.00</b>
зала „Галерия“	партер	34.00	168.17	<b>4.00</b>
Зала за спортни игри	сутерен	19.30	210.17	<b>4.00</b>
Зала "Детски свят"	сутерен	146.00	630.08	<b>15.00</b>
"Кабинет"	сутерен	5.70	83.91	<b>2.00</b>

Предложената пазарна стойност на месечен наем и на един астрономически час е приблизителна и ориентировъчна. Тя може да послужи на Възложителя единствено за формиране на офертна наемна цена за оценявания обект. Няма и не може да има ограничения, Възложителя по свое мнение да предложи на кандидат-наемателите стойности, различни от посочените в оценителския доклад, каквито е преценил в дадената ситуация и конкретните условия.

- Предложената наемна стойност е без включен ДДС;
- Оценката е извършена към 27.05.2021 г.и определените стойности се отнасят към тази дата.

**ИЗВЪРШИЛ ОЦЕНКАТА:**



инж. Галина Николова

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ Район "Искър"

ОДОБРЯВАМ:

(Кмет на община):

Тодор Патриков

(име, презиме, подпис и печат)



регистър.....

картотека.....

досие (РЗ) 138

АКТ № 138

## ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ПУБЛИЧНА

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

- на недвижим имот, находящ се в София, район "Искър"  
ул. кв. 54, п. I, ж.к. "Дружба" I ч.

ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта	19.05.98 г. - София, район "Искър"
2. На какво ОСНОВАНИЕ и на коя ДАТА имотът е станал общински:	чл. 2, ал. 1, т. 6 във връзка с чл. 3, ал. 2, т. 2 от ЗОС
3. ВИД и ОПИСАНИЕ НА ИМОТА - характер: (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.); - размер: (целият имот или ид. ч. е одържавен); (обща пл.-застр., незастр.) (площ в кв.м., етажност, конструкция, година на построяване):	Масивна сграда с 1403 м <sup>2</sup> застроена площ Сградата е на три етажа /два нормални и един тавански/, с общо 21 стаи и един кинозалон, с избени помещения. В избеното помещение е изградено ПРУ с площ от 80,74 м <sup>2</sup> и помещение за търговска дейност с площ от 440 м <sup>2</sup>
БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес):	Профсъюзен дом на културата
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име, адрес):	не
6. № и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ:	АДС № 488/26.08.97 год.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр., район, кв., парцел, пл. №, местност, жк, ул. №, бл., вх., ап., ет.)	гр. София, район "Искър", кв. 54, п. I, ж.к. "Дружба" I ч.
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на сервизните помещения (тавани, мазета):	изток-парк с езеро; запад - ул. "Кръстю Пастухов"; север парк и бл. 154; юг - алея от парк
9. ЦЕНА НА ИМОТА:	

Вярно е оригиналът  
сп. 138. Искър Н. Патриков

17. ЗАБЕЛЕЖКА:

Варна с. община  
с.т.с. Невроде



## ПАСПОРТ

Наименование

на обекта

Профсъюзен дом на културна дружба

гр. (с.)

София

окръг

СЪДЪРЖАНИЕ  
НА ИНФОРМАЦИОННИЯ ЛИСТ  
ЗА ЧИТАЛИЩАТА, ПРОФСЪЮЗНИТЕ, МЛАДЕЖКИТЕ  
И ДРУГИ ДОМОВЕ И КУЛТУРНИ КЛУБОВЕ

I. Сгради и помещения	стр.
Основна сграда	3
Зрителна зала	3
Сцена	4
Други зали и помещения	4
Помещения извън основната сграда	6
Помещения на читалища без основна сграда	6
Климатична и вентилационна уредба	6
Отопление на сградата	7
Противопожарни уреди	7
Основни недостатъци на сградата и помещенията	7

II. Техника	
Сценична механизация	7
Електрооборудване и осветителна техника	8
Озвучителна техника	9
Кинотехника	11
Музикални инструменти	11
Техника за кръжоците	12

Група	Елемента и показатели на МТБ	ред	Мярка и единица
1	2	3	4

## I. СГРАДИ И ПОМЕЩЕНИЯ

## В ОСНОВНАТА СГРАДА

## 1. СГРАДА:

Застроена площ  
Разгъната площ  
Кубатура  
Етажност: на един, два, три и повече  
етажа  
Стойност, вкл. преустройствата  
Година на строеж  
Специално строена или приспособена  
Собствена или наета  
Разположение: в центъра или в квар-  
тал

1 кв. м. 417.63  
2 кв. м. 360.6  
2а куб. м. 1721  
3 подчертава се  
4 х. лв. 338.140  
5 год. 1956  
6 подчертава се  
7 подчертава се  
8 подчертава се

## 2. ЗРИТЕЛНА ЗАЛА:

Площ — по вътрешни размери  
Кубатура  
Зрителски места  
от тях: на партера  
на I балкон  
на II балкон

9 кв. м. 324  
10 куб. м. 3220  
11 брой 526  
12 брой 440  
13 брой 86  
14 брой  
15 подчертава се

Входове и изходи: отделни или общи  
Вид столове:

— подвижни: тапицирани, дървени —  
специални, дървени обикновени  
— неподвижни: тапицирани, дърве-  
ни специални, дървени обикновени

16 подчертава се  
17 подчертава се

# Хронологична оборотна ведомост по аналитични нива

2031 Административни сгради.

за месец Май'2021

Област бюджет

МО №	от дата	Със с-ка	Обороти			
			по дебита		по кредита	
			количество	стойност	количество	стойност
	30/04/202	Начално салдо	5.000	1287943.03	0.000	0.00
		Всичко за сметка 2031	5.000	1287943.03	0.000	0.00
		Салдо:	5.000	1287943.03		



**Хронологична оборотна ведомост по аналитични нива**

**2413 Амортизация на сгради**

за месец Май'2021

Област бюджет

Наименование на класификатора					Обороти	
					дебит	кредит
			30/04/2021	Начално салдо	0.00	92688.03
Всичко за сметка 2413					0.00	92688.03
Салдо:						92688.03

Гл. счетоводител: .....

Изготвил: .....









**КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# *Сертификат*

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

**Рег. № 10010**

**от 30 юли 2010 год.**

**ГАЛИНА**

**НИКОЛОВА**

родена на

год. в гр.

, община

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 5291 от 21.02.1997 год. от Агенцията за приватизация



.....  
**Людмил Симов**

**Председател на УС на КНОБ**