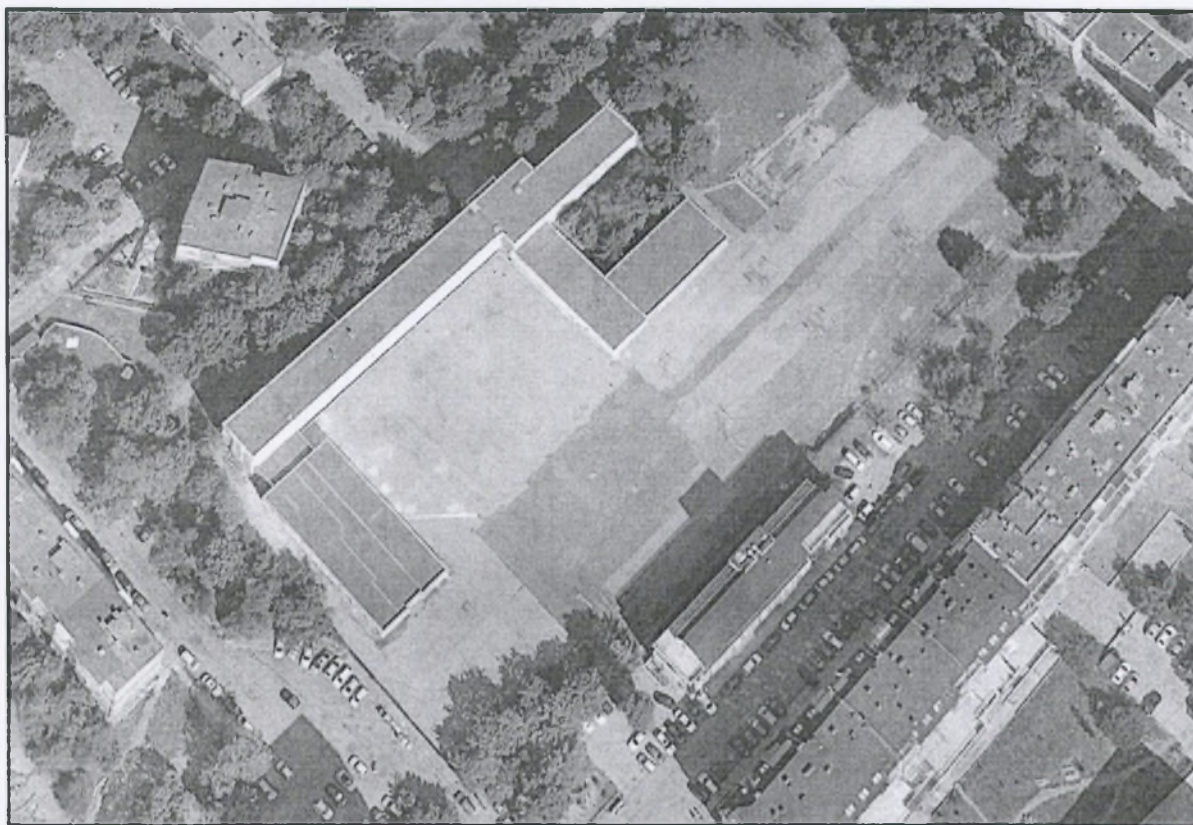


ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Определяне на наемната стойност на части от недвижим имот – публична общинска собственост – помещение за **ученически стол и бюфет** с обща площ от **150,26кв.м.** в сградата на 118-то СУ „Акад. Людмил Стоянов“, находяща се в гр. София, район Младост, м. Младост 1, УПИ II-за училище, кв. 6А, във връзка с провеждане на процедура по отдаване под наем по реда на чл. 28, ал. 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.



м. ноември, 2022год.
гр. София

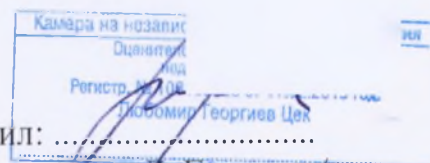
РЕЗЮМЕ

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Предмет на доклада:</i> | Недвижим имот – публична общинска собственост – помещение за ученически стол и бюфет с обща площ от 150,26кв.м. , в сградата на 118-то СУ „Акад. Людмил Стоянов“ |
| <i>Цел на доклада:</i> | Определяне на наемната стойност на обекта, във връзка с провеждане на процедура по отдаване под наем по реда на чл. 28, ал. 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. |
| <i>Местонахождение:</i> | гр. София, район Младост, м. Младост 1, УПИ II-за училище, кв. 6А |
| <i>Възложител:</i> | Столична община - район “МЛАДОСТ” |
| <i>Изпълнител:</i> | “СОФИНВЕСТ” ЕАД |
| <i>Ефективна дата на доклада:</i> | 10.11.2022г. |
| <i>Заключение:</i> | Наемна стойност на части от недвижим имот – публична общинска собственост – помещение за ученически стол и бюфет с обща площ от 150,26кв.м. , в сградата на 118-то СУ „Акад. Людмил Стоянов“, находяща се в гр. София, район Младост, м. Младост 1, УПИ II-за училище, кв. 6А, във връзка с провеждане на процедура по отдаване под наем по реда на чл. 28, ал. 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, е в размер на: |
| <i>Стойност на наема на имота:</i> | 90,01лв./месец (деветдесет и 0,01 лв./месец) 45,02€ /месец (четиридесет и шест и 0,02 евро/месец) Наем за 1,00кв.м/месец..... 0,60лв./м² (0,31€/м ²) |

Стойностите са без ДДС

Изготвил:

/инж. Л. Георгиев/



СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

- I. ОБЩА ЧАСТ
 1. Възложител
 2. Изпълнител
 3. Цел и предназначение на оценката
 4. Дата на изготвяне на оценката
 5. Срок на валидност на оценката
 6. Дефиниране на стандарта на стойността
 7. Ползвани документи и информация за изготвяне на оценката
 8. Допускания и ограничаващи условия
- II. ПРАВНА ХАРАКТЕРИСТИКА
- III. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ
- IV. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА
- V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ОЦЕНКА НА ОТДАВАНИЯ ПОД НАЕМ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

ПРИЛОЖЕНИЯ – ДОКУМЕНТИ СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА

ДОКЛАД

Определяне на наемната стойност на части от недвижим имот – публична общинска собственост – помещение за **ученически стол и бюфет** с обща площ от **150,26кв.м.** в сградата на 118-то СУ „Акад. Людмил Стоянов“, находяща се в гр. София, район Младост, м. Младост 1, УПИ II-за училище, кв. 6А, във връзка с провеждане на процедура по отдаване под наем по реда на чл. 28, ал. 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: СО – район МЛАДОСТ

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: „СОФИНВЕСТ“ ЕАД - инж. Любомир Георгиев - сертифициран оценител на недвижими имоти - Сертификат № 100102228/11.02.2015г. от КНОБ.

ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА: Реални части от недвижим имот – публична общинска собственост – помещение за **ученически стол и бюфет** с обща площ от **150,26кв.м.** в сградата на 118-то СУ „Акад. Людмил Стоянов“, находяща се в гр. София, район Младост, м. Младост 1, УПИ II-за училище, кв. 6А.

3. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на наемната стойност във връзка с провеждане на процедура по отдаване под наем по реда на чл. 28, ал. 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 10.11.2022г., това е датата, към която се отнася и е валиден докладът на оценителя за стойността на месечния наем.

Оценката е изготвена при курсове, съгласно фиксинга на БНБ към датата на оценката - 1 EUR = 1,95583 лв.

5. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

Оценителят предлага срок на валидност на оценката 6 (шест) месеца от датата на изготвяне, при условие, че няма значителни изменения във валутния курс и финансовата система в страната.

Срок на валидност на оценката – до 10.05.2023г.

6. ДЕФИНИРАНЕ НА СТАНДАРТА НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива стойност – най-вероятната сума, срещу която едно имущество ще бъде отдадено под наем, преминавайки от ръцете на наемодател в ръцете на наемател, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск, и двамата достатъчно добре познават имащите отношение факти.

7. ПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Възлагателно писмо № РМЛ21-ГД26-2028-(16)/27.10.2022г.;
- Акт за публична общинска собственост № 3328/2022г.;
- Закон за собствеността;
- Закон за общинската собственост;
- Правилник за приложение на ЗОС;
- Правилник за приложение на ЗДС;
- Правилник за приложение на ЗУТ;
- Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество;
- БСО;
- Информация за пазара на недвижими имоти на територията на Столична община.
- Наредба за цените при сделки с недвижимите имоти на СО;
- Оглед на имота.

8. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ:

Оценителят гарантира с подписа си:

Не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно - осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценката.

Няма никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент.

Ще запази търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката.

Полученото възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-добро ниво на професионалните познания.

Към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени за нуждите на оценката. Съдържанието на оценителския доклад е предназначено единствено за посочения получател. Съдържа информация, която може да бъде предназначена за ограничено ползване и/или поверителна. Друг освен указания получател на доклада за пазарна оценка или негов оторизиран представител, няма право да го копира или използва, както и да разкрива съдържанието му пред трети лица.

Изпълнителят на пазарната оценка не носи отговорност за модифициран, променен или фалшифициран оценителски доклад.

Експертът изготвил настоящата оценка, декларира, че няма търговски интерес към резултатите от оценката и че няма да разгласява информация свързана с настоящия обект.

Оценителят приема за достоверни всички представени към преписката документи и описани в т. 7 от доклада.

Съгласно сключения договор с възложителя, така изготвената оценка е негова собственост. Същата е предмет на търговска тайна и не може копия или данни от нея да се предоставят на други лица без знанието и съгласието на страните по договора.

II. ПРАВНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Съгласно Акт за публична общинска собственост № 3328, обектът предмет на настоящия доклад – **ученически стол и бюфет** с обща площ от **150,26кв.м.**, в сградата на 118-то СУ „Акад. Людмил Стоянов“, находяща се в гр. София, район Младост, м. Младост 1, УПИ II-за училище, кв. 6А, е публична общинска собственост – сграда за образование.

III. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Обектът, предмет на настоящата оценка – ученически стол и бюфет с обща площ от 150,26кв.м, находящ се в сградата на 118-то СУ ”Акад. Людмил Стоянов”, гр. София, район Младост, м. Младост 1, УПИ II-за училище, кв. 6А, по реда на чл. 28, ал. 2 от НЦСНИ на СО. Обектът е с вход откъм двора на училището.

Районът е с изградени елементи на техническата инфраструктура – улици, електроснабдителна, водоснабдителна и частично канализационна. Транспортна обезпеченост: метро и автобусен транспорт. В района няма производствени дейности и данни за замърсяване.

Конструкция – масивна стоманобетонова. Довършителни работи в имота – Под-мозайка, стени латекс, таван - латекс. Имотът попада в: категория на населеното място – нулева /за гр. София/, втора зона, с коефициент за под зона – 1,040, под зона Младост 1 /пр. 2 от Наредбата/. Имот с ограничение в НТП. Обектът се намира на първия етаж в училището.

IV. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Съгласно чл. 28, ал. 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижимите имоти на СО /приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008г./

„Чл. 28. (1) Дейността по ученическото столово хранене се възлага въз основа на конкурс по реда и условията на глава четвърта от Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

(2) При провеждането на конкурсите, наемната цена се определя на база 50% от наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.“

Наемната цена на ученическия бюфет е определена съгласно изискванията на НЦСНИ/ в. ж. пр1/.

НАЕМНО ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Съгласно Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община /НЦСНИСО/, приета с Решение № 81, по Протокол № 7 от 28.02.2008г. И Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО /НРУУРОЖТСО/ от 14.07.2005г.

Относно провеждане на конкурс за дейността по ученическото столово хранене в **118-то СУ "Акад. Людмил Стоянов"**, м. "Младост 1", кв. 6А, район Младост, гр. София, помещение - **ученически стол и бюфет** с обща площ **150,26кв.м**

I. КОРЕКЦИЯ НА ОСНОВНИЯ НАЕМ

| № | Показатели | Намаление в % | Увеличение в % |
|--|--|--------------------|------------------|
| А. Местонахождение на жилищата според функционалния тип на населеното място | | | |
| | Функционален тип | Зона | |
| 1. | Нулев | втора | 30% |
| Б. Конструкция на сградите | | | |
| 1. | Жилище в паянтови и полумасивни сгради | | |
| 2. | Жилище в масивни сгради | | |
| 3. | Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигащи плочи, скелетно - безгредови конструкции, изградени по система "пълзящ кофраж" и "едроразмерен /едроплощен/ кофраж" | | 7% |
| В. Разположение на жилищата във височина | | | |
| 1. | Втори етаж при двуетажна жилищна сграда | | |
| 2. | Втори до шести етаж | | |
| 3. | Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по - висок етаж | | |
| 4. | За жилище с височина на пода под 0,3 м спрямо средното ниво на терена: 1 - за всеки пълни 10 см | | |
| Г. Преобладаващо изложение на жилищните /без северозападните/ помещения | | | |
| 1. | Юг, югоизток | | |
| 2. | Запад, североизток | | |
| 3. | Север, северозапад | | |
| Д. Благоустройствени съоръжения | | | |
| 1. | За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор | | |
| 2. | За жилище с централно отопление | | 7% |
| 3. | За жилище без складово помещение | | |
| 4. | За жилище без водопровод и канализация | | |
| 5. | За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др. | | |
| Процент по Приложение № 2 | | 0% | 44% |
| Основна наемна цена: | | 0,80 лв. | |
| Коефициент за подзона: | | 1,040 | 0,83 лв. |
| Процент по Приложение № 2: | | 44% | |
| Наемна цена на 1 м2 площ след корекциите: | | 1,20 лв. | |
| 50% от наемната цена, съгласно чл. 28, ал. 2 от НЦСНИСО | | 0,60 | |
| Общо за обект Ученически стол и бюфет в 118-то СУ: | | 150,26 кв.м | 90,01 лв. |

В стойността на наема не е включен ДДС

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение, наемната стойност на части от недвижим имот – публична общинска собственост – помещение за **ученически стол и бюфет** с обща площ от **150,26кв.м**, в сградата на 118-то СУ „Акад. Людмил Стоянов“, находяща се в гр. София, район Младост, м. Младост 1, УПИ II-за училище, кв. 6А, във връзка с провеждане на процедура по отдаване под наем по реда на чл. 28, ал. 2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, възлиза на:

90,01лв. /месец (деветдесет и 0,01 лв./месец)

46,02€/месец (четиридесет и шест и 0,02 евро/месец)

Стойността е без ДДС

Оценката е съобразена с наредбата за цените при сделки с недвижимите имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008г. и допълнението от м. октомври, 2013г.

Сертифициран оценител:

