

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND202500013

Обект

пазарен наем на Сграда за обществено хранене

Адрес

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

Възложител

СПОРТНО УЧИЛИЩЕ ГЕН. ВЛАДИМИР СТОЙЧЕВ

Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

Общи данни

Оценка №	-	IND202500013
Вид на оценка	-	първоначален доклад
Възложител	-	СПОРТНО УЧИЛИЩЕ ГЕН. ВЛАДИМИР СТОЙЧЕВ
Изпълнител	-	„Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на оценката	-	08.1.2025 г.
Документ за собственост	-	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	-	№7251/13.02.2012г.
Обект на оценка	-	пазарен наем на Сграда за обществено хранене
Адрес	-	Гр. София, р-н Младост, ул."Асен Йорданов" №2
Кадастрален идентификатор	-	68134.4081.62.8
Година на изграждане/реконструкция	-	2012 г.
Вид на конструкцията	-	стоманобетон - монолитно
Степен на завършеност	-	в експлоатация
Довършителни работи, състояние	-	за ремонт
Застроена площ	-	76,00 кв.м

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните наеми	-	52 € 100%
средна наемна стойност за кв.м за района	-	0,68 €/кв.м
Пазарен наем (Евро)	52 €	0,68 €/кв.м
Пазарен наем (лв.)	100 лв.	1,32 лв./кв.м

Консумативите са за сметка на наемателя

Стойностите са с ДДС

Изготвил оценката:



инж.Станислава Чолакова

Проверил:



инж. М. Карастоянова



1. Предмет на заданието

Определяне на пазарен наем на Сграда за обществено хранене.

2. Възложител

СПОРТНО УЧИЛИЩЕ ГЕН. ВЛАДИМИР СТОЙЧЕВ

4. 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

5. Цел на оценката

Определяне на първоначален пазарен наем.

6. 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.

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните наеми

8. Дата на оценка

08.1.2025 г.

9. 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 и в условията на конкретен пазар. 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

- Нотариален акт: 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: №7251/13.02.2012г.
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация №204/17.12.2004г. на строеж "Ученически бюфет / преустройство на едноетажен КПП/" в УПИ I, кв.2, м.Къро, НПЗ-Изток-I по плана на гр.София
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставени данни от възложителя, обектът представлява:

Самостоятелен обект - Сграда за обществено хранене на един етаж с идентификатор 68134.4081.62.8 и ЗП = 76 кв.м.

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

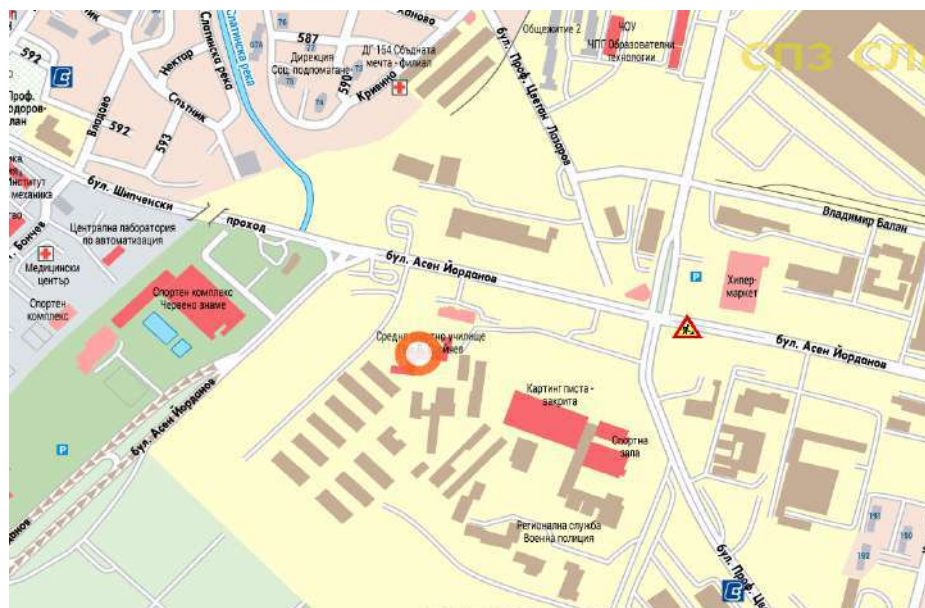
Сграда 68134.4081.62.8- гр. София, район Младост, ул. "Асен Йорданов" №2, вид собств. Държавна публична, функц. предн. Сграда за обществено хранене, брой етажи 1, застроена площ 76 кв. м, Брой върхове: 8 бр.

Заповед за одобрение на ККРР РД-18-35/09.06.2011 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният обект е разположен 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:

☒	електричество	☐	соларни панели
☒	водопровод	☒	канализация
☒	улици	☐	сондажен кладенец
☒	ТЕЦ	☐	газ

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро вертикална планировка - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

☒	училища	☒	обществено хранене
☐	детски градини	☒	търговски обекти
☐	здравни заведения	☒	ателиета за услуги
☐	държавни и общински сгради	☒	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:

☐	метро	☒	автобуси
☐	тролейбуси	☒	трамвайни линии
☒	маршрутни таксите		

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:

година на изграждане: 2012 г.	реконструкция:	вид на конструкцията: стоманобетон - монолитно
Предназначение: спомагателна сграда	брой етажи 1	асансьор не

Монолитни сгради - или т.нар „тухлени“ сгради. Това са сгради построени изцяло по монолитен способ, т.е. всичките им конструктивни носещи и преградни носещи или неносещи елементи са изпълнени на обекта (строежа) от монолитен стоманобетон (излят на място), тухлени и/или каменни зидарии и частично дървени, метални и други елементи. Класическите монолитни сгради със скелетна, рамкова или скелетно-рамкова конструкция с различни видове на фундиране (ивични, единични и шайбени фундаменти, фундаментни плочи и пилотно фундиране) е строително-конструктивната система, по която през последните четиридесет години са изградени болшинството от монолитните жилищни кооперации и обществените сгради. Най-характерното за нея е, че всички вертикални и хоризонтални товари и въздействия върху сградата се поемат изцяло от стоманобетонната конструкция състояща се от: стоманобетонни единични, ивични и шайбени фундаменти, в които са насадени стоманобетонни колони и вертикални шайби (обикновено това са противоземетръсни армирани стени), които са свързани с хоризонталните носещи

елементи (стоманобетонери греди, рамкови ригели и плочи). Тухлените зидове по правило са само пълнежни (неносещи) и определящо за тяхната дебелина е топло и звукоизолацията им. Покривната конструкция (наклонена или плоска) също се състои от стоманобетонери плочи и греди, покрити с керемиди или хидро и топлоизолация, но се допуска и изпълнението ѝ като дървен скелет с дъсчана обшивка и различни видове керемиди или ламаринени обкови. Напоследък по тази система се изпълняват около 90% от жилищните сгради, което е едно голямо предимство на новото строителство.

Архитектурна характеристика

Оценяваният търговски обект е самостоятелна сграда, въведена в експлоатация през 2012г. Сградата има обикновена архитектурна визия с изчистени линии. Фасадата е завършена с цветна мазилка.

Функционалност и предназначение

Имотът - търговски обект-Сграда за обществено хранене се състои от търговска площ и санитарни помещения. В момента на огледа имотът не работи .

Довършителни работи

Към момента на огледа имотът е довършен: под- гранитогрес, стени - латекс, фаянс, таван - латекс.

Състояние на имота

В момента на огледа имотът е за ремонт. Не работи и не се ползва по предназначение.

4. Заключение

Имотът е публична държавна собственост. Има ограничено предлагане и търсене на подобни имоти, поради специфичното местоположение. Имотът се намира в училищен двор с ограничен човекоподок.

Оценяваният имот в момента се нуждае от ремонт. Той има ограничени възможности за алтернативно ползване- обслужваща сграда свързана с училищната дейност. Към момента сградата не се ползва.

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, и
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

Метод на сравнителните наеми

Обект на оценка: пазарен наем на Сграда за обществено хранене

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

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	търговски площи	търговски площи	търговски площи	търговски площи
Източник на информацията		https://www.sofia.bg/w/56574 28	https://www.sofia.bg/w/56574 28	https://www.sofia.bg/w/56248 25
		265 лв.	113 лв.	461 лв.
продажна цена		135 €	58 €	235 €
цена (€/м2)		0,52 €/кв.м	0,53 €/кв.м	0,75 €/кв.м
начин на продажба		търг-начална цена 0%	търг-начална цена 0%	търг-начална цена 0%
площ на имота	76,00 кв.м	259,35 кв.м 15%	108,82 кв.м 10%	312,02 кв.м 15%
местоположение	Гр. София, р-н Младост, ул."Асен Йорданов" №2	1. СУ „Пенчо П. Словейков“, ул. „Стара планина“ № 11 0%	1. СУ „Пенчо П. Словейков“, ул. „Стара планина“ № 11 0%	93. СУ „Ал. Теодоров - Балан“, 0%
функционалност	сграда за обществено хранене	ученически стол 0%	Ученически бюфет 0%	Ученически бюфет 0%
етажност	партер	партер 0%	партер 0%	партер 0%
ниво на завършеност	в експлоатация	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		15%	10%	15%
Приравнена цена	0,68 €/кв.м	0,60 €/кв.м	0,58 €/кв.м	0,87 €/кв.м

Сравнителна стойност на наема

52 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: пазарен наем на Сграда за обществено хранене

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

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните наеми	52 €	100%
Изчислена пазарна стойност	52 €	

Пазарен наем (Евро)	52 €
Пазарен наем (лв.)	100 лв.

1. СУ „Пенчо П. Славейков“ обявява конкурс за отдаване под наем на части от имот – публична общинска собственост, находящ се на територията на Столична община, район „Оборище“, сградата на 1. СУ „Пенчо П. Славейков“, за ученическо столово и бюфетно хранене

ОБЯВА

1. СУ „Пенчо П. Славейков“ обявява конкурс по реда на чл. 6, ал. 2 от Наредбата за организиране на ученическо столово и бюфетно хранене в училищата на територията на Столична община, за отдаване под наем на:

1. Обект на конкурса: части от имот — публична общинска собственост, находящ се на територията на Столична община, район „Оборище“, сградата на 1. СУ „Пенчо П. Славейков“, ул. „Стара планина“ № 11, представляващи помещения за ученическо столово и бюфетно хранене. Ученически стол с площ 259,35 кв. м и Ученически бюфет с площ 108,82 кв. м:
1.1. Срог за отдаване под наем на обекта — 5 (пет) години.

2. Начална месечна наемна цена:

– За ученически стол — 265 (двеста шестдесет и пет) лв. без вкл. ДДС.

– За ученически бюфет — 113 (сто и тринадесет) лв. без вкл. ДДС.

2.1. Гаранцията за участие в конкурса е в размер на 1 000,00 (хиляда) лева. Всеки участник е длъжен да представи гаранция за участие.

Срокът за валидност на гаранцията за участие в процедурата е срокът за валидност на офертите. Всеки участник сам избира формата на гаранцията за участие, както следва:

1) парична сума — представя се квитанция или банково бордеро за внесен паричен депозит по банковата сметка, както следва: IBAN:

BG18SOMB91303126314301, BIC SOMBBSGF, банка: Общинска банка, титуляр 1. СУ „Пенчо П. Славейков“ като в нареждането за плащане задължително следва да бъде записано: „Гаранция за участие в конкурс за ученическо хранене в 1. СУ „Пенчо П. Славейков“.

2) оригинал на безусловна и неотменяема банкова гаранция със срок на валидност 60 (шестдесет) календарни дни, считано от крайния срок за получаване на офертите.

Краен срок за внасяне или учредяване на гаранцията е до крайния срок за подаване на оферти.

3. Оглед на обекта може да бъде направен всеки работен ден от обявяването на конкурса до крайната дата за подаване на оферти след предварителна заявка на тел: +359 887925436, лице за контакт: Мариана Тотева.

4. Място, дата и час на отваряне на оферти — 10.09.2024 г. от 11:00 ч. в сградата на 1. СУ „Пенчо П. Славейков“, на адрес: гр. София, ул. „Стара планина“ № 11. Отварянето е публично и на него могат да присъстват участниците лично, техни представители, представители на училищното настоятелство, както и представители на средствата за масово осведомяване.

5. Конкурсната документацията може да бъде закупена всеки работен ден до 17:00 часа на 09.09.2024 г. Същата може да бъде свалена от електронната страница на 1. СУ „Пенчо П. Славейков“, от електронната страница на район „Оборище“ и на сайта на Столична община (<https://www.sofia.bg>), раздел „Бизнес, инвестиции, строителство“, подраздел „Търгове и конкурси“ и на информационните табла в района и Столична община, след заплащане на цената по банков път + IBAN: BG18SOMB91303126314301, BIC SOMBBSGF, банка: Общинска банка, титуляр 1. СУ „Пенчо П. Славейков“. Цената на документацията е в размер на 80,00 лв. (осемдесет) лева с ДДС.

Документация

Заповед № 1799/19.08.2024 г. на директора на 1. СУ „Пенчо П. Славейков“

Приложение № 1

Приложение № 2

Приложение № 3

Приложение № 4



I. ПРЕДМЕТ НА КОНКУРСА

Предмет на конкурса – отдаване по наем на обекти за осъществяване на ученическо столово хранене и бюфет в 93.СУ „Александър Теодоров - Балан“, АПОС № 0733/24.09.1999г., адрес: ПК 1111, гр. София, ул. „Гео Милев“, № 32, с месечна наемна цена, определена по реда на чл. 28, ал. 2 от Наредбата за цените при сделките с недвижими имоти на Столична община съответно – 460,51 лв. без ДДС и 65,37 лева без ДДС.

93.СУ „Александър Теодоров - Балан“, представлявано от директора Евдокия Гергова, на основание разпоредбите на Закона за предучилищното и училищното образование, Закона за общинската собственост, Наредба за организиране на ученическо столово и бюфетно хранене в общинските училища на територията на Столична община, Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, в изпълнение на Решение № 122 от 11.04.2024г. на Столичен общински съвет и Заповед № СОА24-РД09-2943/16.06.2024г. на кмета на Столична община, обявява конкурс за отдаване под наем на обект: част от имот – публична общинска собственост, представляващ помещение за ученическо столово хранене и бюфет находящи се в сградата на 93.СУ „Александър Теодоров - Балан“, в приземен етаж на училището с площ 312, 02 кв.м. и ученически бюфет с площ 30,41 кв. м, АОС № 0733/24.09.1999г., ПИ с идентификатор 68134.703.164.1 по КKKP.

Обектът, предмет на настоящия конкурс, следва да се ползва само за посоченото му предназначение - организиране и осъществяване на ученическо столово хранене. Не се допуска използването му за производство и предлагане на друга продукция, използването му в извънучебно време за други дейности, както и преотстъпването на обекта за ползване /независимо дали на договорно или друго основание от външни за участника в конкурса юридически или физически лица/.

Специфично конкурсно условие – за осъществяване на ученическо столово хранене.

Срок на договора - **5 /пет/ години**, считано от датата на подписване на договора, като приключва след края на учебните занятия за съответната учебна година.

93. СУ "Александър Теодоров – Балан" обявява конкурс за отдаване под наем на части от имот – публична общинска собственост, за осъществяване на: ученическо столово хранене в 93. СУ „Ал. Теодоров – Балан“, за срок от 5 (пет) години

ОБЯВЛЕНИЕ

В изпълнение на Решение № 122 по Протокол № 8, т. 44 от 11.04.2024 г. на Столичен общински съвет, и Заповед № СОА24-РД09-2943/16.06.2024 г. на кмета на Столична община и на основание чл. 259, ал. 1 от Закона за предучилищното и училищното образование, във връзка с чл. 6, ал. 2 от Наредбата за организиране на ученическо столово и бюфетно хранене в общинските училища на територията на Столична община със **Заповед на директора на 93. СУ „Александър Теодоров – Балан“** е открита процедура по провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на обект, **представляващ част от недвижим имот – публична общинска собственост, за осъществяване на дейност за ученическо столово хранене в 93. СУ „Александър Теодоров – Балан“, намиращо се на територията на Столична община – район „Слатина“**

1. Специфично конкурсно условие: за ученическо столово хранене. Месечна наемна цена:

- Ученически стол – 460,51 лв. (четиристотин и шестдесет лева и петдесет и една стотинки) без ДДС;
- Ученически бюфет – 65,37 лв. (шестдесет и пет лева и тридесет и седем стотинки) без ДДС.

1.1. Срок на договора – 5 (пет) години.

2. Гаранцията за участие в конкурса е в размер на 1 000,00 (хилега) лева.

3. Конкурсната документация може да бъде закупена всеки работен ден от 08:30 часа до 16:00 часа до крайния срок за подаване на оферти, в сградата на 93. СУ „Александър Теодоров – Балан“, с адрес: гр. София, район „Слатина“, ул. „Гео Милев“ № 32, администрация. Стойността на конкурсната документация е 60,00 (шестдесет) лева с ДДС и се заплаща по банков път на следната банкова сметка:

БАНКА: Общинска банка АД
IBAN: BG73SOMB9130311997501
BIC: SOMBBOGF

4. Оферти се подават всеки работен ден от 08:30 до 16:00 часа до 04.09.2024 г., в 93. СУ „Александър Теодоров – Балан“, с адрес: гр. София, район „Гео Милев“, ул. „Слатинска“ № 32, администрация.

5. Публичното заседание за отваряне на предложенията ще се проведе на 05.09.2024 г. от 10:00 ч. в сградата на 93. СУ „Александър Теодоров – Балан“, с адрес: гр. София, район „Слатина“, ул. „Гео Милев“ № 32 – учителска стая.

6. Конкурсът е открит и конкурсната документация е утвърдена със Заповед № 1306/01.08.2024 г. на директора на 93. СУ „Александър Теодоров – Балан“.

7. Документацията е публикувана на електронната страница на районната администрация, на чиято територия се намира училището, и на сайта на Столична община, раздел "Бизнес, инвестиции, строителство", подраздел "Търгове и конкурси" и на информационните табла в района и Столична община. Допълнително информация за конкурса се оповестява на електронната страница и/или по друг подходящ начин, вкл. като се постави обявление на подходящо място в училището.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Документация за участие в конкурса
- Заповед № 1306/01.08.2024 г. на директора на 93. СУ „Александър Теодоров – Балан“

05.08.2024

*Снимков материал от оглед на САМОСТОЯТЕЛНА СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО
ХРАНЕНЕ, находящ в Гр. София, р-н Младост, ул."Асен Йорданов" №2*

	
фасада	фасада
	
Търговска площ	Търговска площ
	
Търговска площ	фасада

*Снимков материал от оглед на САМОСТОЯТЕЛНА СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО
ХРАНЕНЕ, находящ в Гр. София, р-н Младост, ул."Асен Йорданов" №2*

