



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София – 1000, улица "Московска" 33, телефонен номератор: 02/9377313, www.sofia.bg

17.10.2022 г.

X СОА22-ВК08-11887-[1]/17....

Рег. №

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад и проект за решение, постъпили в Столична община под № СОА22-ВК08-11887 от Младен Младенов – Кмет на Район „Връбница” за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс, с цел отдаване под наем на **самостоятелен обект в сграда**, представляващ **частна общинска собственост**, находящ се на територията на Район „Връбница”.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община (СО), **изразяваме становище**, относно законосъобразността на внесения в Столична община доклад и проект за решение от Младен Младенов – Кмет на Район „Връбница”.

Предложението в доклада е свързано с откриването на процедура за провеждане на **публично оповестен конкурс**, с цел отдаване под наем за срок от **5 /пет/ години** на **самостоятелен обект в сграда**, представляващ **МАГАЗИН № 7**, със застроена площ от **99,03 кв.м**, същият разположен на **първи етаж** от сграда с идентификатор

*Електронен документ подписан с квалифициран електронен подпис.
Становището се изпраща към председателя на СОС, чрез АИССО към АИССОС.*

68134.2818.4494.2, с административен адрес: ж.к. „Обеля - I“, бл. 104/3, вх. „А“, идентичен с вх. „В“, съгласно АЧОС № 688/14.03.1997 година.

В представения проект за решение **не е посочен идентификатор** на Магазин № 7, същият е посочен в Схема №15 – 987019, но е необходимо това да се отрази в проекта за решение. С тази цел, **предлагам да се измени последния**, като се добави следният текст: **„Самостоятелният обект в сграда е с идентификатор 68134.2818.4494.2.25 и с предназначение „за търговска дейност“.**

Общината се легитимира за собственик на самостоятелния обект в сграда с АЧОС № 688/14.03.1997 година на Район „Връбница“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. 38475/23.06.2006 година.

По преписката са представени: АЧОС, кадастрална скица, правен анализ, както и експертна пазарна оценка.

Експертната пазарна оценка е изготвена на месечна база от **лицензиран оценител – инж. В. Добрев**, с когото Столична община има сключен рамков договор, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Срокът на валидност на оценката е определен от оценителя до **15.03.2023 година**. Същият **противоречи** на максималния възможен срок от 6 месеца, указан в чл. 8, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО. В тази връзка, срокът на валидност на оценката, следва да се счита до **15.01.2023 година**.

Срокът на договора за наем по предлагания конкурс за помещението е **съобразен** с разпоредбите на чл. 14, ал. 7 от Закона за общинската собственост и чл. 13, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост.

В представения **проект за решение е посочена начална конкурсна цена** за обекта, но **не е посочено специфично конкурсно условие**, същото е описано в доклада, но е необходимо това да се отрази в проекта за решение.

С цел спазване на чл. 30, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и прецизиране на конкурсното условие, **предлагам да се измени проекта за решение**, като се обособят следните изречения:

„Специфично конкурсно условие - за стопанска дейност.

Начална конкурсна цена – 248,00 /двеста четиридесет и осем/ лева, без ДДС.“

Правните основания, посочени в проекта за решение са: чл. 8, ал. 1, чл. 14, ал. 1, ал. 2, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 19, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 1, т. 1 във връзка чл. 4, ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, **са правилни и съотнесими с фактическата обстановка и действащата нормативна уредба.**

Към останалите правни основания **предлагам да се добавят**: чл. 30, ал. 1 и ал. 4 и чл. 31, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Целесъобразността на предложението за конкурс следва да се преценява от Столичния общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви и направените от мен допълнения на проекта за решение.

17.10.2022 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

Съгласували, чрез АИССО:

Директор на ДОПК: Цветан Стоевски

Старши юристконсулт в ДОПК: Маргарита Стойнева

Изготвил, чрез АИССО: Специалист в ДОПК: Виктория Костадинова

*Електронен документ подписан с квалифициран електронен подпис.
Становището се изпраща към председателя на СОС, чрез АИССО към АИССОС.*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“



София 1229, бул. "Хан Кубрат" бл.328, вх.Б
тел. 02 495 77 41, факс: 02 934 6654, e-mail: info@vrabnitsa.bg, www.vrabnitsa.bg

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ул. „Московска“ № 33, ет. IV
гр. София

4.8.2022 г.

X КЪМ РВР22-ВК08-1116-[1]/...

Изм.пер.№

ДОКЛАД

ОТ
МЛАДЕН МЛАДЕНОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

Относно: *Необходимост от провеждане на процедура конкурс за отдаване под наем на нежилищен имот - частна общинска собственост*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Моля на основание чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.19, ал.1, ал.2 и ал.3 от Наредбата за общинска собственост и чл.1, т.1, чл.4, ал.3, от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и Приложение № 1 към Решение № 206 по Протокол № 51/31.03.2022 г. на Столичен общински съвет да бъде проведена процедура за обявяване на конкурс за отдаване под наем на нежилищен имот – частна общинска собственост, представляващ магазин №7, със застроена площ от 99,03 кв. м., находящ се в бл. 104/3 (строителен номер 3), вх. В, ж. к. „Обеля-1“, разположен в сграда с идентификатор 68134.2818.4494.2 по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. София, район „Връбница“, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, актуван с Акт за частна общинска собственост №688/14.03.1997 г., вписан в Службата по вписванията – гр. София на 23.06.2006 г.

Срок за отдаване под наем - 5 /пет/ години.

Начална наемна цена - 248,00 /двеста четиридесет и осем/ лева за месец без ДДС, определена от лицензиран експерт оценител, сключил рамков договор със Столична община.

Специфично конкурсно условие – за стопанска дейност.

/ЕИ/

Писмото се издава в 3 екземпляра.

Израща се 1 екземпляр на адресата чрез СЕОС, 1 екземпляр е за отдел „ПОКТДС“ и 1 екземпляр е за УАСО.

Приложения- 5 бр., 23 л.

Моля настоящият доклад да бъде докладван на заседание на Столичния общински съвет за стартиране на процедура за отдаване под наем на имота, и вземане на решение за провеждането на конкурс.

Приложения: Проект на решение – 2бр.; /4л /

Доклад до кмета на Столична община-1 бр. /2 л./

Заверено копие от АОС № 688/14.03.1997 г. -1 бр. /2 л./;

Анализ на правното състояние на имота – оригинали - 2 бр./2л./;

Доклад за пазарната оценка на имота – оригинали - 1 бр. - /13 листа/;



Приложение
СОС.pdf

С уважение:

4.8.2022 г.

X Младен Младенов

КМЕТ НА СО-РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

Заповед за заместване
№РД-09-196/18.09.2015г

/ЕИ/

Писмото се издава в 3 екземпляра.

Изпраща се 1 екземпляр на адресата чрез СЕОС, 1 екземпляр е за отдел „ПОКТДС“ и 1 екземпляр е за УАСО.

Приложения - 5 бр., 23 л.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска 33, Тел: 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <http://www.sofiacouncil.bg>

РЕШЕНИЕ N___

ПРОЕКТ!

на Столичния общински съвет

от _____ 2022 година

За откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот - частна общинска собственост на територията на СО - район „Връбница“.

На основание чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.19, ал.1, ал.2 и ал.3 от Наредбата за общинска собственост и чл.1, т.1, чл.4, ал.3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие да бъде проведена процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на нежилищен имот - частна общинска собственост, представляващ магазин №7, със застроена площ от 99,03 кв. м., находящ се в бл. 104/3 (строителен номер 3), вх. В. ж. к. „Обеля-1“, разположен в сграда с идентификатор 68134.2818.4494.2 по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. София, район „Връбница“, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, актуван с Акт за частна общинска собственост №688/14.03.1997 г., вписан в Службата по вписванията – гр. София на 23.06.2006 г., с предназначение за стопанска дейност и начална наемна цена 248,00 (двеста четиридесет и осем) лева за месец без ДДС, определена от лицензиран експерт оценител, сключил рамков договор със Столична община.
2. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата по провеждане на конкурса, съгласно чл. 31, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

Решението се издава в 2 екземпляра
Изпраща се на адресата чрез СЕОС. Приложения няма.
/ЕИ/

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2022 г., Протокол №. _____ точка _____ от дневния ред, по доклад _____ 2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Контролът по изпълнение на решението се възлага на Постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: _____

/Георги Георгиев/

Съгласувал

М. Митрев - Ст. юристконсулт отдел „ЮКГДС“ при район „Връбница“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска 33, Тел 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http: www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ N _____ **ПРОЕКТ**
на Столичния общински съвет
от _____ 2022 година

За откриване на процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на имот - частна общинска собственост на територията на СО - район „Връбница“.

На основание чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 9, ал.1, ал.2 и ал.3 от Наредбата за общинска собственост и чл.1, т.1, чл.4, ал.3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

1. Дава съгласие да бъде проведена процедура за провеждане на конкурс за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на нежилищен имот - частна общинска собственост, представляващ магазин №7, със застроена площ от 99.03 кв. м., находящ се в бл. 104/3 (строителен номер 3), вх. В, ж.к. „Обеля-1“, разположен в сграда с идентификатор 68134.2818.4494.2 по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. София, район „Връбница“, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, актуван с Акт за частна общинска собственост №688/14.03.1997 г., вписан в Службата по вписванията – гр. София на 23.06.2006 г., с предназначение за стопанска дейност и начална наемна цена 248.00 (двеста четиридесет и осем) лева за месец без ДДС, определена от лицензиран експерт оценител, сключил рамков договор със Столична община.

2. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата по провеждане на конкурса, съгласно чл. 31, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси

Решението се издава в 2 екземпляра

Изграна се на адресата чрез СЕОС. Приложения няма.

1 И

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2022 г., Протокол № _____ точка _____ от дневния ред, по доклад _____ 2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Контролът по изпълнение на решението се възлага на Постоянната комисия по стопанска политика и общинска собственост на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: _____

Георги Георгиев

Съгласувал: 

М. Митрев – СФ юриско-бул. отдел „ЛОКГДС“ при район „Връбница“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“



София 1229, бул. "Хан Кубрат" бл.328, вх.Б
тел. 02 495 77 41, факс: 02 934 6654, e-mail: info@vrabnitsa.bg, www.vrabnitsa.bg

ДО
Г-ЖА НОРДАНКА ФАНДЪКОВА
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ул. „Московска“ № 33
гр. София

X

Изх.рег.№

ДОКЛАД

от
МЛАДЕН МЛАДЕНОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

Относно: *Необходимост от провеждане на процедура конкурс за отдаване под наем на нежилищен имот - частна общинска собственост*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ФАНДЪКОВА,

Моля на основание чл.8, ал.1, чл.14, ал.1, ал.2 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.19, ал.1, ал.2 и ал.3 от Наредбата за общинска собственост и чл.1, т.1, чл.4, ал.3, от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и Приложение № 1 към Решение № 206 по Протокол № 51/31.03.2022 г. на Столичен общински съвет да бъде проведена процедура за обявяване на конкурс за отдаване под наем на нежилищен имот – частна общинска собственост, представляващ магазин №7, със застроена площ от 99,03 кв. м., находящ се в бл. 104/3 (строителен номер 3), вх. В, ж. к. „Обеля-1“, разположен в сграда с идентификатор 68134.2818.4494.2 по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. София, район „Връбница“, одобрени със Заповед №Р/Д-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, актуван с Акт за частна общинска собственост №688/14.03.1997 г., вписан в Службата по вписванията – гр. София на 23.06.2006 г.

Срок за отдаване под наем - 5 (пет) години.

Начална наемна цена - 248.00 (двеста четиридесет и осем) лева за месец без ДДС, определена от лицензиран експерт оценител, сключил рамков договор със Столична община.

Специфично конкурсно условие – за стопанска дейност.

1/11

Изпращат се в цяло в 3 екземпляра.

Изпраща се 1 екземпляр на адресата чрез СЕОС, 1 екземпляр е за отчет „ЛОКЪДС“ и 1 екземпляр е за УАСО.

Приложение- 4 бр., 21 л.

Моля настоящият доклад да бъде докладван на заседание на Столичния общински съвет за стартиране на процедура за отдаване под наем на имота, и вземане на решение за провеждането на конкурс.

Приложения: Проект на решение – 2бр.: /4л./

Заверено копие от АОС № 688/14.03.1997 г. - 1 бр./2 л./:

Анализ на правното състояние на имота – оригинали - 2 бр./2л./:

Доклад за пазарната оценка на имота - оригинали - 1 бр. - /13 листа/:



Приложение
кмет.pdf

С уважение:

X

КМЕТ НА СО РАЙОН ВРЪБНИЦА

Заповед за заместване

№РД-09-196/18.09.2015г

23-08-2005

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ Район "Връбница"

Вписано в книгите за недвижими имоти

кн. № 373589

Вх. рег. № 38475

регистър Стр. №

картотека
досие (РЗ) 688

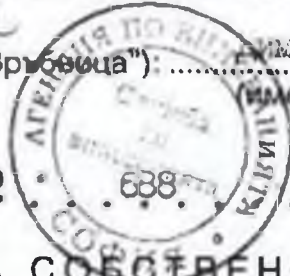
А К Т №

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Ч А С Т Н А

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в гр.София, ж.к."Обеля"-1
ул.



1. ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта:	14.03.1997г., гр.София
2. На какво ОСНОВАНИЕ и на коя ДАТА имотът е станал общински:	Чл.2, ал.1, т.б от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА -характер: (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.); -размер: (целият имот или ид.ч. е одобржавен); (обща пл.-застр.,незастр.) (площ в кв.м., етажност, конструкция, година на построяване):	Магазин №7, находящ се в бл.104/3/, вх.В, ж.к."Обеля"-1, съставляващ 99,03 кв. м. площ.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес):	Ново строителство
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име, адрес):	
6. Но и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО РАНО АКТОВЕ:	Акт №2243/29.10.1992г.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр., район, кв., парцел, пл. No, местност, ж.к., ул. No, бл., вх., ап. ет.)	гр.София, район "Връбница", ж.к."Обеля"-1, бл.104/3/, вх.В, магазин №7
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на сервизните помещения (тавани, мазета):	
9. ЦЕНА НА ИМОТА	

ОБЩИНСКА ОБЩИНА - Район "Връбница" (88)
ИЗПРНО С ОРИГИНАЛА
27.06.2005

10. От кого се СТОПАНИСВА и УПРАВЛЯВА имота: СО-Район "Връбица"

- основание:
(заповед N, дата)

11. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ:

- основание (заповед No, дата):

- за срок от до

- вид
(възмездно, безвъзмездно, концесии)

12. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ за:

- на кое лице

- основание (заповед No, дата).....

- вид (възмездно, безвъзмездно).....

13. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА НАДСТРОЯВАНЕ И ПРИСТРОЯВАНЕ

- на кого

- основание (заповед No, дата).....

14. ИЗВЪРШЕНИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ с имота:

(замяна, продажба, делба и др.)

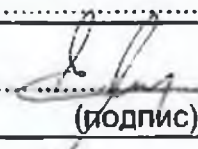
.....на основание.....

(заповед No, дата)

15. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО

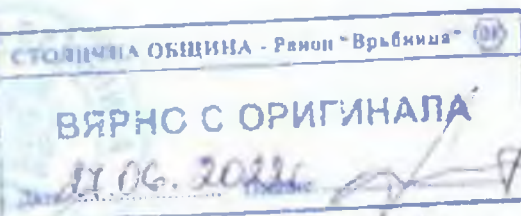
16. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

инж. Даниела Ангелова Василева - гл. специалист


(подпис)

17. ЗАБЕЛЕЖКА

МАГАЗИН №7, находящ се в блок №104/3/, вх., "В", ж.к., "Обеля-1" (строителен номер) е идентичен с
МАГАЗИН №7, блок №104/3/, вх., "А", ж.к., "Обеля-1" (граждански номер) със застроената площ от 99,03
кв.м. /деветдесет и девет цяло и три стотни кв.м./



Радия Василева
гл. специалист "ОАМ 4"



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“



София 1229, бул. "Хан Кубрат" б.л.328, вх.Б
тел. 02 495 77 41, факс: 02 934 6654, e-mail: info@vrabnitsa.bg, www.vrabnitsa.bg

ПРАВЕН АНАЛИЗ

Нежилищен имот, представляващ магазин № 7 със застроена площ от 99,03 кв. м., находящ се в бл. 104/3 (строителен номер 3), вх. А, ж.к. „Обеля-1“, разположен в сграда с идентификатор 68134.2818.4494.2 по катаstralна карта и кадастралните регистри на гр. София, район „Връбница“, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, актуван с Акт за частна общинска собственост № 688/14.03.1997 г., вписан в Службата по вписванията – гр. София на 23.06.2006 г.

Не се установиха данни за предявени пред районната администрация претенции по реда и условията на Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти по Закона за устройство на територията и другите благоустройствени закони, както и по § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти.

Няма данни за наличие на вещни тежести – ипотечи, възбрани, запори, ограничени вещни права в полза на трети лица.

Няма съдебни спорове и изпълнителни производства по отношение собствеността на гореносочения имот.

Няма данни, че имотът е включен в капитала на общинско дружество.

Началник отдел „ОСЖИ“:


/арх. Мария Митрева/

Старши юриконсулт „ДЮКТДС“:


/Мирослав Митрев/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“



София 1229, бул. "Хан Кубрат" бл. 328, вх. Б
тел. 02 495 77 41, факс: 02 934 6654, e-mail: info@vrabnitsa.bg, www.vrabnitsa.bg

ПРАВЕН АНАЛИЗ

Нежилищен имот, представляващ магазин № 7 със застроена площ от 99,03 кв. м., находящ се в бл. 104/3 (строителен номер 3), вх. А, ж.к. „Обелия-1“, разположен в сграда с идентификатор 68134.2818.4494.2 по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. София, район „Връбница“, олобрен със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, актуван с Акт за частна общинска собственост № 688/14.03.1997 г., вписан в Службата по вписванията – гр. София на 23.06.2006 г.

Не се установиха данни за предявени пред районната администрация претенции по реда и условията на Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти по Закона за устройство на територията и другите благоустройствени закони, както и по § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти.

Няма данни за наличие на вещни тежести – ипотeki, възбрани, занори, ограничени вещни права в полза на трети лица.


Няма съдебни спорове и изпълнителни производства по отношение собствеността на горепосочения имот.

Няма данни, че имотът е включен в капитала на общинско дружество.

Пачалник отдел „ОСЖН“:


/арх. Мария Митрева/

Старши юриконсулт „ПОКТДС“:


/Мирослав Митрева/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за отдаване под наем на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се жилищен блок №104, вх.В ж.к. "Обеля-1" – магазин №7 с идентификатор 68134.2818.4494.2

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. София м.юли 2022г

Валидна за: СО р-н Връбница

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ : Празен магазин №7 с площ от 99.03м² , находящ се в "Обеля", Бл.107 ,вх."В".

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ: Определяне на базисната наемна цена на ползвания магазин за м².

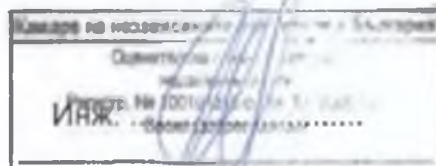
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: СО р-н. "Връбница"

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж. Васил Добрев Добрев , притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101316 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти, и на Рамков договор № СОА19-ДГ56.508/09.05.19г.г със Столична община , за възлагане и извършване на оценки на имоти и вещни права върху имоти.

ДАТА НА ДОКЛАДА: 22.07.2022г.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА: Начална наемна цена – 248.0лв/месец

Сумата е без ДДС



/Добрев/

ДОКЛАД

ЗА ИЗВЪРШЕНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА С ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ЦЕНА НА ОБЩИНСКИ ИМОТ НАХОДЯЩ СЕ В БЛОК № 104, вх.В , ж.к. "ОБЕЛЯ-1" – МАГАЗИН №7 С ПЛОЩ ОТ 99,03М2 ,С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.2818.4494.2

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1.1 ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

► Предмет на пазарната оценка

Магазин , находящ се на територията на гр. София , район "Връбница"- с площ от 99,03м2 – в блок ,№104 ,ж.к. "Обеля-1"с АОС №688/14.03.1997г.

► Цел на оценката

Определяне на справедливата пазарна стойност на имота , с оглед определяне на пазарната наемна стойност на помещението.

1.2 ИЗПЪЛНИТЕЛ

Пазарната е направена от инж. Васил Добрев Добрев , притежаваш сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101316 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти, и на Рамков договор № СОА19-ДГ56.508/09.05.19г.г. със Столична община , за възлагане и извършване на оценки на имоти и вещни права върху имоти.

1.3 ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА И СРОК НА ВАЛИДНОСТ

► Дата на оценката

Пазарната оценка е валидна към **15.07.2022г.**, към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата.

► Дата на огледа

Огледът на оценявания обект е извършен на **12.07.2022г.**

► Валидност на оценката

Отчитайки икономическите условия в страната и пазара на недвижими имоти , развиващ са в условията на валутен , начало на обща финансова криза на капиталния пазар считам , че валидността на оценката може да бъде в сила до **15.03.2023г.**

След тази дата получените резултати по оценката трябва да бъдат актуализирани , ако това е необходимо.

1.4 СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Всички анализи , разчети и заключения , които са използвани в настоящия доклад , са подчинени на изискванията – изготвената оценка *да отговаря на стандарта*

„справедлива пазарна стойност“ /Fair Market Value“

Справедливата пазарна стойност е тази стойност , която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач , в процеса на осъществяване на сделката.

На базата на определената пазарна стойност се формира наемната цена за отдаване на имота под наем.

Настоящият доклад е изготвен въз основа на представената документация , огледът и конкретните данни , установени на място към посочената по-горе дата.

Оценителя декларира , че няма никакви интереси към оценявания обект, като и към Възложителя , които биха повлияли върху оценката.

1.5 ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ

При изготвянето на оценката са използвани следните документи , материали и нормативни актове:

- Документ за собственост АОС № 688/14.03.1997
- Наредба за анализите на правното състояние за условията и реда за лицензиране на оценители.
- ЗУТ
- Стандартите на АП : СБО-1 – СБО-8 /ДВ. Бр. 57 06.2002г.
- оглед и преценка на място

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

2.1 ПРАВЕН СТАТУТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

► *правен статут*

Към датата на оценката въз основа на направените проучвания и предоставената информация показват ,че към датата на оценката собствеността е – **общинска собственост** съгласно приложените документи

► *местоположение и състояние на сграден фонд*

Населено място	-гр.София община „Връбница”
Функционален тип	- трета
Зона	- трета
Поддържане	- не добро
Привлекателност	- не добра
Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид	- много слабо
Пазарно търсене на собственост от оценявания вид	- никакво

Заключение: Имота не е привлекателен, в съседство да него има много магазини , и част от тях са затворени нуждае се от ремонт.

Състояние: Имота са намира в партера на бл. №104 ,не е на комуникативно място. същият е разбиван., Бъдещия наемател ,е необходимо да инвестира значителни средства ,за да добие имота приличен вид, и за узаконяване като се има в предвид и ограничението във времето за отдаване под наем и местоположението.

3. ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ

А/ ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ИМОТА

Съгласно „Наредба за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община „ от 28.02.2008г. оценката се изготвя при използването на два метода:

- Метод на сравнителните продажби.
- Метод на разходите
- Приходен метод /капитализиране на дохода/

3.1 ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Същност на метода: Оценката е резултат от пряко сравнение на оценявания актив с анализиране на извършени сделки на подобни на него активи ,за да се достигне до индексация за най-вероятната му стойност.

Силни страни на метода: Наличие на конкретни пазарни данни , които са една пазарна действителност.

Слаби страни на метода: В страни с развита пазарна икономика и богата база данни, методът не притежава слаби страни. В нашите конкретни условия ,на слабо развит пазар ,и къси редица пазарни данни/ в много случай и деформирани/ следва много внимателно да се използва.

Сравнителния анализ на възприетите пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези ,на които се сключват реални сделки.

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти

Еталонните 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 продажби или информация за предлагане на сходни имоти (която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертно мнение и се приемат редица допускания).

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър разгъната застроена площ. Изборът на този показател е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот. Изчисленията се извършват по следната принципна схема.

$$\left(\frac{\text{продажна цена на}}{\text{сравняемия имот}} \right) \pm (\text{ценова корекция}) = (\text{стойност на оценявания имот})$$

За целите на настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. София. За сравнение са подбрани производствени сгради с прилежащо дворно място, предлагани на пазара и сходни по местоположение на оценявания. Приети са следните допускания:

- Прието е допускането, че офертната цена на сравнимите обекти ще се намали с 13% - 15% при постигане на пазарна реализация.

- Посочените еталонни имоти се предлагат на пазара с прилежаща земя. За определяне на пазарната стойност на сградите, от коригираната им пазарна стойност е приспадна стойността на прилежащата земя, определена по пазарни цени на района. Офертната цена на сравнимите сгради е коригирана с коефициент за съответствие и привеждане към оценяваната, отчитащ конкретно предназначение, вид на конструкцията и състояние- строителна годност.

Сравнителния анализ на възприетите пазарни цени е в известна степен относителен , поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези , на които се сключват реалните сделки.

Анализирайки офертната информация определена по метода на сравнителните продажби пазарната стойност на имот находяща се в бл. № 104 ж.к. "Обеля-1", р-н "Връбница" след закръгление възлиза на 85 600,0 лв.

3.3 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Същността на метода за оценка по *вещната стойност* се заключава в извеждане на справедлива пазарна стойност на база производствени разходи

/разходи за строителството/ за единица обем или площ , коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита: вида на конструкцията , нормативен амортизационен срок, продължителност на експлоатация , възможен срок за бъдеща експлоатация, начин на ползване и др.

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти ,

които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект.

Пазарната стойност на 1 м² застроена площ , при този тип изпълнение на строителните работи е актуализирана с действащите цени на производителя , включваща всички разходи ,и такси.Възприетите инвестиционни стойности са съобразени с публикуваните в месечното списание на "Стройексперт СЕК"

При формирането на крайната пазарна стойност по този метод , при включено право на строеж , е използвана зависимостта/ДВ бр. 29/1998г /:

$$C_{nc} = C_{zk} \cdot 0,25 \cdot \left(1 + \frac{F}{2S} \right)$$

$$P_c = K_{им} \cdot C_{nc} \cdot S$$

където:

Ц_к – коригираната пазарна цена на земята същата е определена на база Анализ на информация от брокерски къщи за пазарната стойност на подобни имоти.

F - Разгънатата застроена площ

S- Площа на сградата /парцела/

К_{ич} - % на идеалните части

Използвайки изложената методика, крайната пазарна стойност на оценявания имот след закръгляния възлиза на 83 300 ле

3.3 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА

В основата на метода е капитализирането на дохода ,който би се получил от отдаване на обекта под наем за определен период от време - равен на остатъчния му срок на годност /метод на приходната стойност/

При разчетите се използва зависимостта:
 $S = V \cdot ЧПП$

където: S-справедливата пазарна стойност
V- пазарен множител
ЧПП- чист паричен поток - нетен доход от наем след приспадане на присъщите разходи и данъци.

Пазарния множител V се определя по зависимостта:

$$V = \frac{g^{n-1}}{g^n \cdot (g-1)}$$

където: n – оставащия период за експлоатация в години- 40год.

g – норма на капитализация

$$g = 1 + \frac{P}{100}$$

където: P – лихвен процент за недвижими имоти в района:-11,5 %

Отчитайки всички фактори пазарната стойност на имота определена по метода на капитализиране на дохода след закръгление възлиза на 83 000лв.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОЦЕНКАТА

4.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

За илюстриране на заключението относно крайната пазарна стойност на оценявания имот, данните за стойностите по използваните методи за оценка и тегловните коефициенти са приведени в следната таблица:

№	методи на оценка	Пазарна ст-т - лв	Тегловен коефициент
1	сравнителни продажби	85 600,0	0,2 0
2	Вещна стойност	83 300,0	0,30
3	капитализиране на дохода	83 000,0	0,50

Направеното претегляне на оценките по отделните методи е в зависимост от вероятността за сбъждане на приетите хипотези при тяхното изготвяне.

Отчитайки всички фактори по състоянието на оценявания имот, местоположението му, както и условията на пазара, в началото на финансова криза стойността на имота възлиза на 83 360,0 лв

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА НАЕМНА ЦЕНА

На основа на така определената пазарна стойност се изчислява дължимата наемна цена за период на ползване от 5 /пет/ остатъчни години.

Ст-ст на обекта

Наемната стойност =

Y

Където Y - анюитетен фактор, зависещ от годините за отдаване на обекта под наем и възприетия лихвен процент.

Отчитайки всичко това анюитетен фактор е 28,01

$$\text{-дължим наем за 1 година : } \frac{83\,360,0}{28,01} = 2\,976,0\text{лв}$$

$$\text{- дължим наем за 1 месец : } \frac{2\,976,0}{12} = 248,0\text{ лв}$$

Определената стойност от 248.0 лв формира пазарната начална наемна цена на имота за един месец при срок на отдаване -25 години, имота не се ползва от години, изоставен и вътре се нуждае от капитален ремонт.

Или по 2.50 лв/м2 – без ДДС.

м. юли 2022г.





