

Източник: Focus-news.net

Дата: 24 юли 2017

Арх. Здравко Здравков: Трябва да имаме ясния хоризонт, накъде сме тръгнали по отношение на визията на София

Необходимостта от създаването на планов документ е важна за столицата. Това каза арх. Здравко Здравков, главен архитект на Столична община по време на пресконференция по повод старта на подготовката за работата по актуализацията на Общия устройствен план на София чрез инициативата Визия за София, предаде репортер на Агенция „Фокус“. Според него трябва да има ясна стратегическа цел накъде са тръгнали. „В тази промяна са необходими развитие на темата мобилност, околна среда, развитие на темата за градските пространства“, поясни арх. Здравков. Той посочи, че нещата няма да се случват от днес за утре или за една нощ. „Ние трябва да имаме ясния хоризонт, накъде сме тръгнали“, обясни архитектът. Той поясни, че освен общия устройствен план, действат Общинският план за развитие и интегрирания план за градско възстановяване и развитие. Арх. Здравков обясни, че с визията за развитие на София, ако при него пристигне инвестиционен проект, той ще може да прецени дали отговаря на тази визия. По думите му тя е изключително важна и успоредно с нея ще стартира и анализ на общия устройствен план. „Градът е жив организъм. Ако към 2007 г. не сме знаели какво ще се случи, не сме очаквали кризата от 2008 г., не сме очаквали, че ще имаме 7 години застой, че 2015 г. ще има един бум на строителството. Несериозно е да кажем, че ние ще знаем какво ще се случи 2020 – 2025 г. Това са неща, които в една динамика трябва да сме подготвени, затова ни е необходим крайния хоризонт“, допълни арх. Здравков.

<http://www.focus-news.net/news/2017/07/24/2418830/arh-zdravko-zdravkov-tryabva-da-imame-yasniya-horizont-nakade-sme-tragnali-po-otnoshenie-na-viziyata-na-sofiya.html>

Източник: Gradat.bg

Дата: 24 юли 2017

Къде ще бъдат разрешени небостъргачи в София - вижте карти на трите зони

Ограничението за височина няма да важи за района на Централна жп гара, за Западната дъга на Околовръстното шосе и за бул. "Цариградско шосе" след детелината за летището

Новите промени в Закона за устройството и застрояването на Столична община, които предстои да бъдат обсъдени от Народното събрание, ще засегнат стотици собственици на парцели. Най-щастливи ще са притежателите на земя в трите обособени зони за много високо строителство, където височината на сградите няма да се ограничава. Това ще позволи изграждането на истински небостъргачи във въпросните територии.

На обратния полюс ще са притежателите на земя в комплексните градски центрове и в смесените многофункционални зони (СМФ), където се въвеждат ограничения в устройствените параметри (сега там няма ограничение за кота корниз). В комплексните центрове от първо, второ и трето "А" максималната височина на сградите ще бъде 125 метра, а в смесените многофункционални зони и в комплексните центрове от трето "Б" ниво - 75 метра.

Разработените промени от Направление "Архитектура и градоустройство" към Столична община имат за цел да спрат хаотичната поява на небостъргачи в София, обяви преди дни главният архитект на Столична община Здравко Здравков. Трите зони за много високо строителство са определени с основната идея да не скриват гледката към Витоша планина.

Най-голяма ще е територията за небостъргачи около Централна жп гара. Освен за бившия железопътен завод зад гарата, ограниченията за височина ще отпаднат и за района на жп гара София-Север между бул. "Рожен" и бул. "Илиянци" (част от бившата научно-производствена зона (НПЗ) "Военна рампа"), както и за част от бившата НПЗ "Хаджи Димитър", вкл. територията на Сточна гара и терените около моста "Чавдар". Припомняме, че преди десетина години испански компании ("Риофиса", URBAS Guadalupe) имаха намерение да изградят небостъргачи зад Централна жп гара, но кризата на имотния пазар от 2008 г. замрази проектите им.

Ето границите на тази зона: около Централната жп гара и железопътните трасета, ограничени от: Предгаров площад, бул. "Княгиня Мария Луиза", бул. "Рожен", ул. "Илиянско шосе", ул. "Сергей Румянцев", бул. "Илиянци", бул. "История Славянобългарска", ул. "Каменоделска", ул. "Кожарска", Владайска река, ул. "Първа българска армия", ул. "Резбарска", ул. "Филип Тотю", ул. "Панайот Хитов", ул. "Кап. Георги Мамарчев", ул. "Иван Маринов Йончев", ул. "Ильо войвода", ул. "Черковна", бул. "Ген. Данаил Николаев" (съществуващо и проектно трасе), Предгаров площад.

Втората зона за много високо строителство ще е край бул. "Цариградско шосе" - от детелината за летището до р. Искър (след 7-ми километър). Районът се оформя като "сити" на София и без нормативни промени. Сега там се намира най-високата сграда в София - "Капитал Форт" (126 м), и се строи бъдещата най-висока - "Скай Форт" (202 м). Терените край бул. "Цариградско шосе" попадат административно в район "Младост" и в район "Искър" (жк "Дружба").

Ето границите на тази зона: - северно и южно от бул. "Цариградско шосе", ограничени от: бул. "Александър Малинов", бул. "Христофор Колумб", бул. "Проф. Цветан Лазаров", ул. "Обиколна", р. Искър, бул. "Цариградско шосе", ул. "Обрещца", бул. "Самоковско шосе", бул. "Андрей Сахаров", ул. "Ресен", ул. "Анна Ахматова".

Третата зона за небостъргачи ще е при Западната дъга на Околовръстното шосе при жк "Люлин". Това е най-неувоената и далекоперспективна територия от изброените. Единственото по-мощно намерение там е на американска компания, която планира изграждането на бизнес и търговски парк с високи сгради край детелината на бул. "Царица Йоанна" и Околовръстния път.

Ето границите на тази зона: източно и западно от Софийския околовръстен път, ограничени: от ул. "3-ти март", кв. "Филиповци", р. Шейовица, р. Какач, продължение на бул. "Добринова скала" от бул. "Сливница" до р. Какач, бул. "Добринова скала", ул. "Ицках Грациани", продължение на ул. "3-ти март" от ул. "Ицках Грациани" до Софийски околовръстен път.

http://gradat.bg/news/2017/07/24/3012005_kude_shte_budat_razresheni_nebosturgachi_v_sofia_-_&rubricname=news/

Източник: Gradat.bg

Дата: 18 юли 2017

Молове и небостъргачи в София - ако инфраструктурата позволява

За обществени сгради с над 20 000 кв. м РЗП и с над 75 м височина ще се изисква доказване на транспортно-комуникационно обезпечаване

За одобряване на подробни устройствени планове (ПУП), предвиждащи строителство на общественообслужващи сгради с разгъната застроена площ над 20 000 кв. м и/или височина над 75 метра ще се изисква доказване на транспортно-комуникационното обезпечаване на територията. За целта ще се прави проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват. Това гласят промени в Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО), представени вчера от главния архитект на София Здравко Здравков.

Транспортното проучване показва как тези сгради ще повлияят не само на местата за паркиране и гариране, но и по отношение на натоварването на прилежащите булеварди и кръстовища.

Подобно проучване ще се изисква и за по-малки/ниски сгради с решение на Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ). Предстои Столичният общински съвет да приеме наредба за извършване на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване.

Преди два месеца арх. Здравко Здравков обясни, че транспортното проучване вече се изисква в определени случаи, макар все още да не е регламентирано в нормативната уредба. Това става с решение на ОЕСУТ или на комисиите към Столичния общински съвет (СОС), когато проектът се разглежда там. Например, компанията "България Билдинг" представи такава проучване при обсъждането на ПУП за 77-метровата сграда на бул. "България" и ул. "Борово".

"Проблемът е, че изискването не е заложено в закона и съм обвинен в свръхадминистриране", поясни вчера Здравков.

Очаква се до дни промените в Закона за устройството и застрояването на Столична община да бъдат публикувани за обществено обсъждане. По думите на главния архитект идеята е наесен те да бъдат внесени за разглеждане в Народното събрание.

Припомняме, че изискването за трафик анализ при изграждане на големи сгради бе заложено в промените в ЗУЗСО, внесени в Народното събрание в края на 2016 г. (бел. ред. - за които не стигна времето да бъдат приети). Конкретният текст тогава гласеше:

"За одобряване на подробни устройствени планове, предвиждащи строителство на сгради с РЗП над 20 000 кв. м с жилищно или обществено предназначение, се изисква доказване на транспортно-комуникационното обезпечаване на територията въз основа на анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват."

Сега големите жилищни сгради (под 75 метра) са отпаднали от обхвата на новото изискване.

http://gradat.bg/news/2017/07/18/3008618_molove_i_nebosturgachi_v_sofia_-_ako_infrastrukturata/

Източник: Gradat.bg

Дата: 21 юли 2017

Общият устройствен план на Столична община ще бъде актуализиран на база "Визия за София"

Инициативата ще бъде представена на 24 юли от Йорданка Фандъкова, Елен Герджиков, арх. Здравко Здравков и арх. Любо Георгиев

В понеделник, 24 юли, ще бъде представена инициативата "Визия за София", на чиято база ще бъде актуализиран Общият устройствен план на Столична община. Подробности за проекта ще дадат кметът на София Йорданка Фандъкова, председателят на Столичния общински съвет Елен

Герджиков, главният архитект на Столична община Здравко Здравков и ръководителят на екип Визия и директор на ОП "Софпроект-ОГП" арх. Любо Георгиев.

Дългосрочната визия за развитие на София и крайградските територии ще има за цел да подобри начина на градско планиране, като включи още в началото на процесите на взимане на решения всички хора и организации, които участват в създаването на общото бъдеще на града: общински власти, неправителствени организации, инвеститори, изследователи, експерти и граждани.

Задачи на Визията са анализ на моментното състояние на София и създаването на механизми за устойчиво взаимодействие между заинтересованите страни. Проектът е инициатива на Столична община и ще послужи за основа на всички бъдещи стратегии за развитие на града до 2050 г.

Работата по Визията включва събиране, обобщаване, създаване, дискутиране и анализ на информацията по всички теми, свързани с бъдещето на София. Процесът се координира от екип Визия, чийто ръководител е арх. Любо Георгиев. Преди дни той спечели конкурса за директор на общинско предприятие "Софпроект - Общ градоустройствен план".

http://gradat.bg/news/2017/07/21/3010747_obshtiat_ustroistven_plan_na_stolichna_obshtina_shte/

Източник: Gradat.bg

Дата: 21 юли 2017

МРРБ публикува за обществено обсъждане проектонаредба за изменение и допълнение на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти

Министерството на регионалното развитие и благоустройството публикува за обществено обсъждане проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и мотивите към нея.

Промяната цели привеждане на Наредбата в съответствие със Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 13 от 07.02.2017 г.), като в Наредбата се определя форматът на запис на цифровите копия на инвестиционните проекти на електронен носител, които се представят за съгласуване и одобряване.

За облекчаване на инвестиционния процес за по-ниските категории строежи се създава приложение, в което се определят задължителният минимален обхват на частите на инвестиционните проекти, необходими за издаване на разрешение за строежите от четвърта и пета категория.

С измененията се отстраняват и съществуващи неточности и непълноти в действащите разпоредби, както и осъвременяване и привеждане в съответствие с настъпили промени в действащата нормативна уредба, уеднаквяване на терминологията и допълване на наредбата с изисквания за обхват и съдържание на нови проектни части на инвестиционния проект.

http://gradat.bg/news/2017/07/21/3011191_mrrb_publicuva_za_obshtestveno_obsuidane/

Източник: Cross.bg

Дата: 19 юли 2017

Кметлицата на столичния "Младост" пуска за продажба 10 дка терен за 400 хил. Лева

KAUZA

Кметът на столичния квартал „Младост“ Десислава Иванчева иска да продаде 10 дка общинска земя само срещу 400 хиляди лева. Това стана ясно от доклад, който самата Десислава Иванчева е внесла до Столичния общински съвет, предава Дарик.

Заради липси на важни документи обаче, той няма да бъде част от дневния ред на заседанието на СОС на 20 юли. Зам.-председателят на местния парламент, който е и начело на стопанската комисия в СОС, Николай Стойнев определи намеренията на Иванчева като скандални, тъй като вместо да следва предизборните си обещания за запазване на зелените площи в района, тя започна да разпродава терени.

След повече от половин година на поста си като кмет на „Младост“, това е един от първите доклади на Десислава Иванчева, в който обаче са налице редица пропуски. Без представена скица на имотите, без становище на районния главен архитект, предложението на Иванчева е да се продаде общински терен от 10 дка за сумата от 400 хиляди лева. Заради липсите и отсъствието на самата вносителка докладът беше отложен в общинската стопанска комисия.

А според зам.-председателя на местния парламент Николай Стойнев предложението е скандално предвид недоволството на жителите на „Младост“. „Жалко, че кмета на района го нямаше да си защити предложението. То е на една страница. Там е записано, че предлага имот от 10 декара в „Младост 4“ да се продаде за 400 000 лева. Там трябва да търсим терени по какъв начин да се обезщетят собствениците, които имат терени в зелени площи, така че да не се строи. А да се продава терен от 10 декара за 400 000 лева ми се струва скандално“, каза Стойнев.

Зам.-кметът на „Младост“ Биляна Петрова обясни липсата на необходимите документи като изгубили се по пътя: „Видяла съм преписката. Не съм я пускала лично от деловодство, така че ще проверя как се е пращала комплектована, да не би да остават при нас тези документи. Когато съм гледала папката, запознавайки се със случая, там ги имаше тези документи“.

Общинският съветник от Реформаторския блок Стефан Марков също се осъмни в предложената ниска цена. „Цената наистина е доста странна“, коментира той.

Ако се набави необходимата документация, предложението на Десислава Иванчева ще влезе за разглеждане чак след лятната ваканция на Столичния общински съвет.

<http://www.cross.bg/ivancheva-leva-desislava-1549588.html>

Източник: Epicenter.bg

Дата: 20 юли 2017

Десислава Иванчева предаде и продаде гражданите на "Младост" твърди той

Георги Кадиев за пореден път се отрече от кмета на "Младост"

Поводът е внесен днес от нея доклад за продажба на 10 дка имот, на рѳба на бъдещия Източен парк на цени, 15 пъти под пазарните.

Бившият активист и кандидат на БСП за кмет на София и настоящ лидер на партия "Нормална държава" Георги Кадиев за пореден път се отрече от издигнатата и избрана от името на неговата партия Десислава Иванчева за районен кмет на столичния кв. "Младост".

Поводът е внесен днес от нея доклад за продажба на 10 дка имот, на рѳба на бъдещия Източен парк на цени, 15 пъти под пазарните.

Ето и целия постинг на Георги Кадиев във Фейсбук:

Когато кметът на Младост Иванчева предаде и продаде хората от ПП #НормалнаДържава, опитах да я разбера.

Донякъде го очаквах. Всеки властимащ опитва да се "еманципира" от тези, които са му помагали. Приказката "революцията изядва децата си" е много стара и много вярна.

Това, което не понесох, е да предаде и продаде гражданите на Младост. Защото убива идеята за смисъла на гражданското общество.

Внесеният от нея днес доклад за продажба на 10 дка имот, на ръба на бъдещия Източен парк (между Младост и Горубляне), на цена от 39.99 лв. за кв.м., е точно такова предателство.

Откровена корупционна схема. Просто защото е на цена около 15 пъти под пазарната. И в продажбата са включени хора, забъркани в реституцията на друг скандален имот до бл. 70 в Младост 1.

Още веднъж: моите извинения към гражданите на Младост.

ПП #НормалнаДържава направи перфектната кампания, победила всички големи партии.

За съжаление, за грешния човек.

<http://epicenter.bg/article/Georgi-Kadiev-za-poreden-pat-se-otreche-ot-kmeta-na--quot-Mladost-quot--/132443/2/98>

Източник: Standartnews.com

Дата: 19 юли 2017

Кметът на "Младост" ще оцветява блоковете

Ексцентричният кмет на Младост Десислава Иванчева излезе с ново култово предложение. Тя предлага да бъдат оцветени блоковете (предлаганите гами са на снимката). Ето какво съобщи Иванчева на страницата си във "Фейсбук" :

Съграждани, искам да се допитам до Вас в каква цветова гама предпочитате да бъдат сградите в „Младост“. Имаме възможност да предлагаме варианти за цветни съчетания при санирането на блокове, а и при реновирането на сгради общинска собственост. Имайте предвид, че когато решението се базира на светли цветове, това удължава живота на санираните фасади.

Естествено въпросът, който задавам тук е с консултативен характер и няма представителност на официално проучване, каквото също ще търся възможност да направим, но искам да се запозная с Вашите желаниа и настроения.

Цветовете от илюстрацията са примерни и имате свобода да предлагате и комбинации в друга гама.

http://m.standartnews.com/regionalni/kmetat_na_mladost_shte_otsvetyava_blokovete_-359335.html

Източник: Fakti.bg

Дата: 21 юли 2017

С 8% годишно се увеличават продажбите на имоти

Обемите продажби на недвижими имоти през последните 4 години непрекъснато нарастват, сочат данните на Агенцията по вписванията. Най-голям ръст е отчетен през 2014 г., когато пазарът се оттласна от дъното и цените започнаха да растат.

През последните 3 години продажбите в София нарастват равномерно с по около 8% годишно. Ръстовете, регистрирани от Агенцията по вписванията се забавят през последните месеци, отчитат анализатори и обясняват тенденцията с високия интерес на клиентите към новото строителство, което е в процес на изграждане и вписването на сделките ще стане на по-късен етап.

Публикувано във факти.бг: Като брой продажбите в София са около 25 000 на година, което все още е далече от нивата в бума, когато достигаха до 45 000 сделки годишно и това предполага един много по-балансиран пазар и е още една индикация, че не можем да говорим за прегряване и балонизиране на жилищния пазар в София. „Данните за обемите продажби като цяло показват стабилно и умерено увеличаващо се търсене, което дава много добра основа за продължаващо развитие на жилищния пазар в София”, коментира ситуацията Полина Стойкова, изпълнителен директор на компанията Bulgarian Properties.

<https://fakti.bg/imoti/249835-s-8-godishno-se-uvelichavat-prodajbite-na-imoti>

Източник: Capital.bg

Дата: 21 юли 2017

Жилищата в София: повече сделки и по-скъпи апартаменти

Данните към средата на годината показват, че средните нива вече са над 1000 евро на кв.м

Пазарът на жилища в София продължава да расте: през второто тримесечие на годината има повече сделки и цените плавно растат. Средните нива надхвърлят 1000 евро на квадрат, отчитат агенциите, като това е за пръв път след кризата от 2008-2009 г. За ръста в търсенето и цените има обяснение: увеличени доходи и ниски лихви по кредитите. И макар че в края на първото тримесечие някои агенции за имоти прогнозираха спад в интереса и задържане на цените, пазарът ги опровергава.

Ръстът при сделки и цени

За второто тримесечие на 2017 г. сделките с имоти в столицата са 7441, или с 8.95% повече от същия период на предходната година, сочи статистиката на Агенцията по вписванията. Паралелно нарастват и цените: в проценти увеличението е 7.61% на тримесечна и 17.8% на годишна база, показват данните на компанията за недвижими имоти Bulgarian Properties. Изпълнителният директор на агенцията Полина Стойкова отбелязва, че за пръв път от 2009 г. насам средната цена за кв. метър в София преминава четирицифрения праг и достига 1060 евро. Средната цена на жилищата също се измества нагоре от 87.1 хил. до 90.8 хил. евро за първата половина на 2017 г.

Бургас и Варна също са със силни показатели: броят сделки расте за година съответно с 10.4% и 6%. В Пловдив покупките са 4006, или има спад от 8%. Общият брой сключени сделки в България за март - юни е 54 613, което е съвсем малко под обема им в сравнение с миналата година.

Кой търси

Купувачите в столицата са предимно семейства между 30 и 50 години, с 1 или 2 деца, които се интересуват от по-големи апартаменти. Най-търсени са двустайните с дял от 50%, защото са достъпни като сума и са лесни за отдаване под наем, следвани от тристайни с 30%, по данни на Bulgarian Properties. Пренебрежимо малко са чуждестранните купувачи, но нараства интересът от българи в чужбина. Бъдещите сгради са с тройно повече апартаменти: при 10-процентов ръст на строящите се сгради, броят на жилищата се увеличава с 37% спрямо началото на 2016 г., показват данни на НСИ.

Бавните разрешителни

За периода януари - март са издадени 1093 разрешителни за строеж за цялата страна, което е по-малко от половината за същия период на върховата 2007 г. "Ако преди кризата купуваш земя и на момента получаваш разрешително за строеж, сега това отнема около година и половина", отбелязва Димитър Савов, изпълнителен директор на строително-инвестиционната BLD. Това води до задържане на капитал в "земята" и удължава значително сроковете за изпълнение на проектите. Друг проблем, пред който се изправя бизнесът, е тромавата бюрокрация - например налага му се да чака 6 месеца за разрешение за премахването на 9 диви круши в свой парцел. "Колеги от бранша ми казаха да не си губя времето и да ги отсека, най-много да ме глобят. И наистина е така." Дългите срокове водят до загуби, намаляват възвращаемостта и вдигат крайната цена на апартаментите. Незастроената земя в столицата не пада под 200 евро на кв.м, което многократно изпреварва останалите икономически показатели, допълва Савов.

Висока доходност при отдаване под наем

Поскъпването на наемите в София изпреварва цените на жилищата и прави инвестицията в апартамент за отдаване все по-привлекателна, смятат от Bulgarian Properties. По техни данни приблизително 20% от клиентите са инвестирани в ново жилище с това намерение, отбелязват Bulgarian Properties.

Разликите в кварталите

Новият фокус на бизнеса е в квартал "Кръстова вада", където има свободни терени и инфраструктурните подобрения привличат инвестициите и цените вече се движат между 850 и 1200 евро на кв.м, коментират Bulgarian Properties.

В подценявания досега квартал "Овча купел" със своята площ и връзка с метрото също се очаква повишаване на цените на жилищата, посочват от агенцията. "Зона Б-5" също има добри перспективи. Кварталите "Лозенец", "Иван Вазов" и център остават с традиционно високи цени между 1500 и 2000 евро за кв.м, а не са изключение и суми над тези. Много висок интерес се отчита при бутиковите апартаменти в малки жилищни сгради в центъра, които надхвърлят 2000 евро на кв.м. Значително по-ниски остават цените в "Люлин", като макар да варират в различните части, средно са около 650 евро на кв.м.

Удобствата, предлагани от комплексите затворен тип, добавят приблизително 20% към цената на апартаментите спрямо средните за съответния квартал, като те се продават още на зелено, допълват от BLD.

http://www.capital.bg/biznes/imoti/2017/07/21/3010526_jilishtata_v_sofia_poveche_sdelki_i_po-skupi/

Източник: Capital.bg

Дата: 23 юли 2017

Сделките за бизнес имоти са скочили три пъти тази година

Близо 80% от ръста се дължат на продажбите на търговски центрове

Сделките за бизнес имоти са нараснали повече от три пъти през първата половина на годината, като общата сума е достигнала над 360 млн. евро. Това показва анализът на консултантската компания за бизнес имоти Forton, стратегически партньор на Cushman&Wakefield за България и Македония. Основният двигател на ръста са продажбите на търговски центрове, които формират близо 80% от инвестиционния пазар. Силното първо полугодие и нарастващият интерес от чужди инвеститори са причината, поради която от компанията прогнозира обемът на сделките до края на годината да достигне 800 млн. евро. За сравнение - през 2016 г. продажбите бяха на стойност 290 млн. евро.

Силна година

Няколко големи продажби на търговски центрове са основната причина за общия ръст на пазара, като главните играчи са южноафрикански купувачи. Най-голямата сделка беше тази за мол Serdika Center, който беше придобит от NEPI за 207 млн. евро. По-значими продажби извън София бяха сделките за "Галерия Бургас" и "Галерия Стара Загора", които бяха купени от MAS Real Estate за 62 млн. евро, както и придобиването на "Мол Варна" от германската Kronberg International.

В останалите сегменти по-значими сделки бяха продажбата на Телефонната палата и историческата сграда на Уникредит Булбанк в центъра на София, както и тази на "Интерхотел България" в Бургас. По-големи сделки се очаква да бъдат сключени през втората половина на годината. "Макар че през последните месеци пазарът беше движан основно от търговските площи, очакванията ни са да регистрираме големи придобивания и в други сегменти като офис площи и хотели. Добър знак е и високият дял на чуждите инвеститори при тези придобивания, което говори за увеличаващо се доверие към пазара и България като цяло", коментира Явор Костов, мениджър "Капиталови пазари" в Cushman & Wakefield Forton.

Търговски площи

Наемите в столичните търговски центрове леко нарастват през първата половина на годината, като достигат 31 евро/кв.м на месец. Причината е растящото потребление и активното търсене на площи за разрастване в сегмента на облеклата и обувките в цялата страна, като по-високият клас марки се насочват основно към столицата и Пловдив. Увеличава се търсенето и от страна на търговци на спортни стоки заради тенденцията за здравословен начин на живот.

"Интересът към централните търговски улици също е висок, но там слабото предлагане на по-големи площи под наем ограничава възможностите за сделки", коментира Росен Генов, мениджър "Търговски площи" в Cushman & Wakefield Forton. Наемните нива там остава без промяна на 46 евро/кв.м на месец.

Поради липсата на нови проекти общата наличност на площи в търговските центрове се запазва - 738.5 хил. кв.м, като половината от тях са в София. Като цяло заетостта в столичните молове остава над 90%, макар и част от освободените от Carrefour и Piccadilly помещения все още да са без наематели. Замяната им с нови наематели обаче е вече в ход, като през второто тримесечие Billa зае освободения супермаркет на Piccadilly в Serdika Center.

Офиси

На пазара на офис площи се наблюдава висока активност в наемането, стабилни нива на наемите и силен интерес към строителството на нови сгради. Общо за полугодieto са били сключени или подновени договори за 85.6 хил. кв.м, което е увеличение с 55% спрямо същия период на миналата година. Само за второто тримесечие новонаетата площ е достигнала близо 54 хил. кв.м, което е ръст от над 60% на годишна база. Увеличението се дължи главно на няколко големи сделки и предоговаряния, като пазарът остава движан от IT и аутсорсинг компаниите, на които се дължат около 70% от търсенето на площи клас А. Активност има и от страна на финансови и фармацевтични компании. През последните месеци се наблюдава лек ръст на наемите в първокласния сегмент, които се повишават с 4% до 13.5 евро/кв.м.

Най-голямата сделка за годината се очертава тази на Progress (бившата "Телерик"), която подписа договор за наем на 10.8 хил. кв.м в Grafix Business Center. Това е почти цялата площ в сградата, която се очаква да бъде завършена през 2018 г.

"Пазарът е много динамичен и за поредна година сме в ситуация сгради в строеж да са почти изцяло отдадени под наем преди разрешение за ползване. Това подкрепя лек ръст на наемните нива и задържа дела на свободните площи под 9.5%, но в близките години очакваме плавен ръст на незаетите площи", обобща Станимира Пашова, мениджър "Офис площи" в Cushman & Wakefield Forton. Причината е активното строителство, което ще увеличи предлагането.

Най-големият проект, който получи разрешение за ползване през второто тримесечие на 2017 г., е Millennium Center. Отдаваемата офис площ в него е 23.2 хил. кв.м, като за повече от половината

бяха сключени договори за наем предварително. Изграждането на нови офиси остава динамично, като към средата на годината в строеж са 360 хил. кв.м. От тях до края на годината се очаква да бъдат въведени в експлоатация 134 хил. кв.м.

Индустриални имоти

Строителството на индустриални пощи се увеличава през първата половина на годината, което е свързано с ръста в различни сектори като производство, логистика и търговия на дребно. Започването на изграждането на логистичния център на датската Jysk в индустриалната зона в Божурище с площ 80 хил. кв.м и други по-малки проекти значително са увеличили складовите и производствените площи в строеж в София. Към средата на годината те са достигнали близо 182 хил. кв.м, като повечето от тях са за собствени нужди или строителство по поръчка.

В района на Пловдив също предстоят нови инвестиции в логистични площи с разширението на базата на Kaufland с 25 хил. кв.м. В страната активни са основно компании от леката промишленост и производството на автомобилни компоненти. В Кърджали например турската Teklas в момента изгражда четвърти завод.

"Интересът за изнасяне на производства в страната остава висок, както и този за разрастване на вече работещи на пазара компании", коментира Владимир Гюрджиев, мениджър "Индустриални имоти и развитие на парцели" в Cushman & Wakefield Forton.

Инвестициите в площи под наем представляват малко над 12% от площите в строеж в района на София, но със започналото разширяване на големите индустриални паркове се очаква делът им да нарасне. Макар че интересът към наемане е висок, недостигът на първокласни площи ограничава сделките, отчитат от компанията.

През второто тримесечие на годината под наем са отдадени близо 9400 кв.м индустриални площи, като най-голямата сделка е в Transcapital Logistic Center, където са отдадени 6360 кв.м за нуждите на търговска верига. Запитвания има най-вече от страна на търговци на дребно, логистични компании и дистрибутори. Засега наемите в София остават стабилни на ниво от 4.2 евро/кв.м.

http://www.capital.bg/biznes/pazari/2017/07/23/3010907_sdelkite_za_biznes_imoti_sa_skochili_tri_puti_tazi/

Източник: Capital.bg

Дата: 17 юли 2017

Данъчно третиране на продажбата на недвижими имоти

Кога физическо лице е длъжно да се регистрира по ДДС и кога трябва да плати данък печалба

Физическо лице продава през ноември 2016 г. собствен апартамент за 100 000.00 лв. През май 2017 г. продава втори апартамент за 29 000.00 лв. Трябва ли да се регистрира по ЗДДС? Дължи ли данък по ЗДДФЛ?

Относно регистрацията по ЗДДС: Съгласно чл. 96, ал. 1 от ЗДДС на задължителна регистрация по общ ред подлежи всяко данъчно задължено лице с облагаем оборот в размер на и над 50 000 лв., реализиран за период не по-дълъг от последните 12 последователни месеца преди текущия. Облагаемият оборот по смисъла на чл. 96, ал. 2 от закона включва сумите на данъчните основи на облагаемите доставки, извършени от лицата, включително тези, облагаеми с нулева данъчна ставка. Това означава, че за да формира облагаем оборот за целите на задължителната регистрация по ЗДДС при посочените обстоятелства, въпросното лице трябва да е ДЗЛ и да извършва облагаеми

доставки. Решаващо за оценката дали в случая физическото лице е задължено да се регистрира по ЗДДС е това дали при посочените обстоятелства то извършва независима икономическа дейност.

Икономическа дейност или не

Съгласно разпоредбата на чл. 3, ал. 2 от закона независима икономическа дейност е всяка дейност, осъществявана редовно или по занятие срещу възнаграждение, включително експлоатацията на материално и нематериално имущество с цел получаване на редовен доход от него. Според ал. 3 на същия член от закона не е независима икономическа дейността, осъществявана от физически лица по трудово правоотношение или по правоотношение, приравнено на трудово; както и дейността на физическите лица, които не са еднолични търговци, за осъществяваната от тях дейност, уредена в закон, по управление и контрол на юридически лица.

В случая физическото лице е извършило в периода 11.2016 г. - 5.2017 г. продажби на два апартамента. Следва ли да се приеме, че с тези продажби лицето извършва независима икономическа дейност по смисъла на чл. 3, ал. 2 от ЗДДС?

За да се отговори на въпроса, следва да се определи дали дейността му по продажбите на апартаментите представлява дейност, извършвана редовно и/или по занятие по смисъла на чл. 3, ал. 2 от ЗДДС.

В доскорашната практика на Върховния административен съд (ВАС) като критерий за определяне на една дейност като "редовна" за целите на ЗДДС се приема, че това е системното (три или повече пъти за една година) осъществяване на тази дейност с цел извличане на печалба в свой частен интерес. В този смисъл са и Решение на ВАС №7301 от 23.05.2012 г. по а.д. №1394 от 2012 г., Решение на ВАС №5935 от 26.04.2013 г. по а.д. №7552 от 2012 г. Така в случаите на продажби на недвижими имоти ВАС е приел, че лицето осъществява дейност редовно, ако извърши три или повече от три продажби в рамките на 12 последователни месеца с цел реализиране на печалба.

Този критерий обаче, не се споделя от Съда на Европейския съюз (СЕС). Според него не толкова броят на извършените продажби, определя редовността на дейността, а конкретните обстоятелства, при които се осъществява тя. Така например според съда обикновеното упражняване на правото на собственост върху недвижим имот от неговия титуляр само по себе си не може да се разглежда като икономическа дейност. В този смисъл са съответно т. 43 и т. 19 от неговите Решение по съединени дела C-180/10 и C-181/10 от 2011 г., и Решение по дело Fini H, C-32/03 от 2005 г.

Според становището на СЕС обикновеното упражняване на правото на собственост на имоти (осребряването им) не може да се квалифицира като икономическа дейност. Ако при продажбите на тази собственост лицето не е предприело активни действия с използването на средства, използвани от производител, търговец или доставчик на услуги по смисъла на чл. 9, § 1, ал. 2-ра от Директивата за ДДС, неговите действия се вписват само в обхвата на действия за управление на лично имущество.

Изложеното дава основание да се направи заключение, че продажбата на въпросните апартаменти ще се квалифицират като "независима икономическа дейност" само, ако при продажбата им лицето е предприело активни действия, надхвърлящи обикновеното управление на лично имущество, като използва средства, подобни на тези, използвани от търговец.

Така например, ако за реализацията на тези продажби лицето е организирано извършването на довършителни строителни работи в апартаментите, изграждане на В и К, и/или ел. инсталации, т.е. извършило е действия които излизат извън обхвата на обикновеното управление на собственото имущество, или е организирано рекламна кампания за продажбите им, неговата дейност се определя като икономическа и това го превръща в данъчно задължено лице по смисъла на ЗДДС. В такъв случай, лицето подлежи на задължителна регистрация по чл. 9б от закона.

Ако при продажбите на тази собственост лицето не е предприело активни действия с използването на средства, използвани от производител, търговец или доставчик на услуги по смисъла на чл. 9, §

1, ал. 2 от Директивата за ДДС, неговите действия се вписват само в обхвата на действия за управление на лично имущество.

Относно дължимостта на данък по ЗДДФЛ

На облагане с подоходен данък подлежат всички облагаеми доходи, получени от местни физически лица от източник в страната. Съгласно чл. 12, ал. 1 от ЗДДФЛ облагаеми са всички доходи, придобити от тези лица, с изключение на тези определени от закона като необлагаеми. В тази връзка е от значение:

- как са придобити продадените апартаменти, тъй като съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1, т. 26 от закона "доходите от продажба или замяна на имущество, придобито по наследство и завет, както и на имущество, реституирано по реда на нормативен акт" е освободен от облагане;

- колко години са изминали между датата на придобиването на имотите и тяхната продажба, тъй като съгласно чл.13, ал.2, т."б" от закона продажбите на два недвижими имота през дадена данъчна година е освободено от облагане, ако между датата на придобиването и продажбата им са изминали 5 или повече години.

Лицето следва да отчете как и кога са придобити продадените апартаменти. Ако те са придобити по наследство, завет или вследствие реституционна процедура, доходът му ще е необлагаем. Необлагаем ще е доходът му от тях, ако те са придобити преди 5 или повече години от продажбата им. В противен случай то дължи върху дохода данък, размерът на който се определя по реда на чл. 33 от ЗДДФЛ.

Размерът на облагаемия доход от продажба или замяна на имущество се определя по реда на чл. 33, ал. 1 от ЗДДФЛ и представлява положителната разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на имуществото, намалена с 10 на сто.

http://www.capital.bg/biznes/konsult/2017/07/17/3008375_danuchno_tretirane_na_prodajbata_na_n_edvijimi_imoti/

Източник: Bitelevision.com

Дата: 23 юли 2017

Инвеститор разказва как законите се променят, за да бъдат в полза на определени хора

Инвеститорът Милчо Благоев, изпълнителен директор на НИКМИ, разказва пред Сашо Диков за 10 годишната му борба, законът да бъде спазен. По думите му през 2007 г. фирмата му придобива имот от 3600 кв.м от Столична община. За него той плаща 4 млн. лева. Според Благоев това е най-скъпо закупената земя в историята.

„Защо беше толкова скъпа? Защото тя беше оценена през разгънатата застроена площ, тоест беше дадена висока етажност за застрояване. В ОУП беше заложено да има висока сграда, след което направих проект, но процедурата се спря, заради изменение на общия устройствен план. 2 дни преди да се гласува изменението, архитект Диков казва „Колеги, ще ви бъда благодарен ако този терен за строителство се отреди за озеленяване.“ От тогава започна нашата сага“, сподели Благоев. Милчо Благоев заяви, че 2 години е било бавено застрояването на земята, докато накрая е било напълно отказано, въпреки високата цена, на която е закупил имота.

„Започнаха мъки и дела. Обжалваме Общия устройствен план, промениха закона, че гражданите нямат право да го обжалват. Атакувахме изменението на общия устройствен план, промениха

Закона за устройство на територията и нямахме право и това да обжалваме. Чак 2015 г. се даде възможност за обжалване на административни актове“, заяви Благоев.

<http://www.bitelevision.com/investitor-razkazva-kak-zakonite-se-promenyat-za-da-badat-v-polza-na-opredeleni-hora/>