ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-
ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
Вх. № 215
19.06.2024

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица, ул. Отец Паисий №2, тел.03143 2786
obshtina@perushtitsa.egov.bg, https://perushtitsa.egov.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ПЕРУЩИЦА

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Изх. № 1966
19.06.2024 г.

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

Вносител: Николай Баков – Кмет на Община Перущица

Относно: Даване на съгласие за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 30 години на спортен обект, публична общинска собственост – недвижим имот дворно място, съставляващо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, ул. „Трети март“, вид собственост общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Спортно игрище, площ 26352 кв. м, квартал 21, парцел III, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, в който има разположени Градски стадион със съблекалня, спортен терен, два плувни басейна, трибуни и прилежащ терен.

Правно основание: Чл. 21, ал.1 т. 8 от ЗМСМА, чл.8, ал. 1 от Закон за общинската собственост, чл. 108, ал.1 и ал.2 и чл.110 от Закона за физическото възпитание и спорта и чл. 56, т.1 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Перущица /НРПУРОИ/.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на разпоредбата на чл.103, ал.2, т.2 от Закона за физическото възпитание и спорта (ЗФВС), Общински съвет – Перущица със свое Решение № 32, взето с Протокол № 4 от 28.03.2024 год. и Решение № 43, взето с Протокол № 5 от 18.04.2024 год. прие Наредба за условията и реда за използването на спортните обекти, собственост на община Перущица. С Наредбата се регламентира условията и реда за използване на спортните обекти – общинска собственост, които са включени в списък, одобрен от Общински съвет – Перущица, с Решение № 39, взето с Протокол № 4 от 28.03.2024г., както и при съответното прилагане Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Перущица /НРПУРОИ/.

В община Перущица с вх. № 1405/24.04.2024г. е депозирано инвестиционно намерение от спортен клуб, вписан в регистър по чл. 9, ал. 1, т. 1 от ЗФВС - Сдружение „Спортен клуб „ТРИАТЛОН ПЕРУЩИЦА“, ЕИК 207746780, представлявано от Евгени Маринов, за провеждане на процедура по отдаване под наем за срок до 30 години на спортен обект, включен в годишния списък, а именно:

- Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, ул. Трети март № , п.к. 4225., вид собственост общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Спортно игрище, с площ 26352 кв. м, квартал 21, парцел III, а по акт за общинска собственост с площ от 26382 кв.м., заедно с изградените в него сграда с идентификатор 55909.501.443.1 по КККР област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, ул. Трети март №, п.к.4225., вид собственост общинска публична, функционално предназначение Спортна сграда, база, бр. етажи 1,застроена площ 166 кв.м., РЗП – 166 кв.м.,

като по акт за общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м., два външни открити басейни, трибуни, актувани с АПОС № 193/31.01.2000 год.

Съгласно чл.17 от Наредбата, спортните обекти – общинска собственост могат да се отдават под наем на спортни клубове, вписани в регистъра по чл. 9, ал. 1, т. 1 от ЗФВС, воден от министъра на спорта и развиващи дейност на територията на община Перущица за срок до 30 години след публично оповестен конкурс, проведен въз основа на решение на общински съвет и заповед на кмета на общината, като началната наемна цена се определя въз основа на одобрена оценка от независим лицензиран оценител.

Кметът на общината е възложил на лицензиран оценител инж. Стефан Жеков, със сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353/14.12.2009г. изготвянето на експертна оценка за определяне на пазарен месечен наем, според който първоначалната наемна цена на обекта възлиза на 2340 лв. с вкл. ДДС.

Спортният обект е включен в Годишната програма на Община Перущица за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2024г.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21 ал. 1 т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 1 от Закон за общинската собственост, чл. 108, ал.1 и ал.2 и чл.110 от Закона за физическото възпитание и спорта и чл. 56, т.1 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Перущица /НРПУРОИ/, предлагам на Общински съвет Перущица, да приеме следното

Р Е Ш Е Н И Е :

I. Дава съгласие за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 30 години на спортен обект – общински недвижим имот:

- Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, ул. Трети март № , п.к. 4225., вид собственост общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Спортно игрище, с площ 26352 кв. м, квартал 21, парцел III, а по акт за общинска собственост с площ от 26382 кв.м., заедно с изградените в него сграда с идентификатор 55909.501.443.1 по КККР област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, ул. Трети март №, п.к.4225., вид собственост общинска публична, функционално предназначение Спортна сграда, база, бр. етажи 1, застроена площ 166 кв.м., РЗП – 166 кв.м., като по акт за общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м., два външни открити басейни, трибуни, актувани с АПОС № 193/31.01.2000 год.

II. Определя начална цена на месечния наем на спортния обект в размер на 2340,00 лв. (две хиляди и триста и четиридесет лева) с вкл. ДДС.

III. Определя депозит за участие в търга - 250 лв.

IV. Определя следните изисквания към кандидатите:

Кандидатите може да са единствено спортни клубове, спортна федерация или обединен спортен клуб, които са вписани в регистъра по чл. 9, ал. 1, т. 1 от ЗФВС, воден от министъра на спорта и развиващи дейност на територията на община Перущица, като същите нямат просрочени задължения към община Перущица и Държавата. Към офертите кандидатите представят документите предвидени в чл.109 и чл.110 от ЗФВС.

Както и особени изисквания към кандидатите:

1. Да нямат просрочени финансови задължения към Община Перущица;

2. Да са изпълнили задълженията си към Община Перущица по предходно финансиране или подпомагане и/или по договори свързани със спортни обекти - общинска собственост, включително и задължението за осигуряване на свободен достъп до спортните обекти;

3. Седалището и мястото за развиване на спортната им дейност да е на територията на община Перущица;

4. Състезателите на спортния клуб по съответния спорт, с изключение на националните състезатели, да водят тренировъчен или учебен процес на територията на община Перущица;

5. Програма за управление на спортния обект, която предвижда средства за заплащане на наема за срока на договора;

6. План за ползване на спортния обект за първите 5 години от срока на договора за наем и актуализиран план за останалия срок;

V.Възлага на Кмета на Община Перущица да назначи комисия за провеждане на публично оповестен конкурс. Същата комисия да изготви конкурсната документация.

Мотиви: Настоящето решение се приема на основание чл. 21, ал.1 т. 8 от ЗМСМА, чл.8, ал. 1 от Закон за общинската собственост, чл. 108, ал.1 и ал.2 и чл.110 от Закона за физическото възпитание и спорта и чл. 56, т.1 от НРПУРОИ и създаване на условия и възможности за развитие на физическото възпитание и спорта на територията на община Перущица.

Приложение: 1. Инвестиционно намерение вх. № 1405/24.04.2024г.
2. АПОС № 19/31.01.2000 год., скица на имота
3. Оценка за пазарен наем на обекта

НИКОЛАЙ БАКОВ
Кмет на Община Перущица

Съгласували:
Светла Кирчева -Директор д-ция САБХДЕП

Адв. Цветан Косев
Адвокат на община Перущица

Изготвил:
Жана Стоянова – гл. специалист УРОС

ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА
гр. Перущица - Пловд. обл.
Вх. № 1405
24.04 2024 г.

ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

От Сдружение „Спортен клуб „ТРИАТЛОН ПЕРУЩИЦА““, ЕИК 207746780,
със седалище и адрес на управление: гр. Перущица, п.к. 4225
ул. „Иван Вазов" № 47

До Кмета на Община Перущица
гр. Перущица, ул. „Отец Паисий" № 2

I. Общи положения

Във връзка и в изпълнение на нормативните изисквания на Закона за физическото възпитание и спорта („*ЗФВС*") и Наредба за условията и реда за използването на спортните обекти, собственост на община Перущица („*Наредбата*") Сдружение „Спортен клуб „ТРИАТЛОН ПЕРУЩИЦА", ЕИК 207746780 („*Сдружението*") представя настоящото инвестиционно предложение за наем на Градски стадион и прилежащия към него терен, собственост на Община Перущица, находящ се в Поземлен имот 55909.501.443, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. „Трети март", вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Спортно игрище, площ 26352 кв. м, по акт за общинска собственост е с площ 26 382 кв.м, ведно с едноетажна сграда с идентификатор 55909.501.443.1, с площ 166 кв.м., по акт за общинска собственост с площ 157 кв.м., квартал 21, парцел III, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК за период от 30 години.

Настоящото намерение има за цел развитие и популяризиране на спорта в областта, организиране и ръководене на тренировъчния процес и състезателната дейност на територията на областта, привличане и насърчаване към практикуване на спорт, стимулиране на здравословния начин на живот, извършване на инвестиции в общината, привличане на фенове и туристи и т. н.

II. Представяне на Сдружението

1. Сдружение „Спортен клуб „ТРИАТЛОН ПЕРУЩИЦА"", ЕИК 207746780 е сдружение, надлежно регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел със седалище и адрес на управление в гр. Перущица. Сдружението е член на „Българска асоциация по триатлон" Сдружение, ЕИК 205929733, лицензирана спортна федерация с Лиценз № 75 от 30.03.2020 г., издадена от Министерство на младежта и спорта.

2. Основните цели на настоящото предложение:

2. 1. Популяризиране на спорта на национално ниво чрез обучение и организиране на участието на български състезатели в различни състезания и шампионати;

2. 2. Привличане на нови и млади състезатели с цел създаването на следващо (ново) поколение състезатели, които да подобрят условията на конкурентност и да има база за подбор за следващите фази от професионалното им развитие;

2. 3. Разширяване на географията на спорта в България, чрез привличане на нови организатори и подобряване на комуникацията с местната власт в полза на спорта;

2. 4. Подобряване на медийното отразяване чрез привличането на медийни партньори, създаването на информационна мрежа и база данни за национални и регионални медии.

2. 5. Развитие на спорта за високи постижения;

2. 6. Развитие на спорта за всички.

2. 7. Международно сътрудничество и прилагане на добри практики в спорта.

3. Конкретни цели и задачи на Сдружението:

3.1. Осигуряване на спортни бази за практикуващите спорта в общината;

3.2. Повишаване нивото на спорта, чрез:

3.2.1. Увеличаване на броя на практикуващите спорта;

3.2.2. Въвеждане на съвременна методика на обучение;

3.2.3. Възпитание на културно поведение и морал в младите спортисти.

3.3. Увеличаване на броя на практикуващите спорта, чрез:

3.3.1. Издаване и разпространение на информационни материали, книги, брошури, листовки, съдържащи информация относно спорта и правилата за неговото провеждане;

3.3.2. Издаване и разпространение на книги, брошури, листовки, съдържащи методики на преподаване.

3.3.3. Рекламиране на спорта, чрез материали в интернет пространството, чрез интервюта в медиите, създаване на видео-съдържание, обяви за набиране на членове на клубовете и др.;

3.3.4. Провеждане на демонстрации и организиране на спортни прояви, популяризиране на проявите и разработване на адекватни мерки за информираност относно възможностите за практикуване на спорта за всички.

3.4. Изграждане на система за развитие на спорта за високи постижения, чрез:

3.4.1. осигуряване на условия за по-пълноценни тренировки на състезателите;

3.4.2. осигуряване на квалифицирани треньорски кадри за повишаване на качеството и ефективността на тренировъчния процес;

3.4.3. създаване на условия за ефективна подготовка на състезателите, включваща развитие на функционалните и психологическите качества и техническите умения, с цел подобряване на спортните им резултати;

3.4.4. стимулиране на участниците в международни форуми с цел по-добро представяне.

III. Инвестиционно намерение

1. Общи положения:

Сдружението изразява желанието си да реализира настоящото инвестиционно намерение на територията на Община Перущица, като наеме за срок от 30 (тридесет) години Градски стадион и прилежащия към него терен, собственост на Община Перущица, находящ се в Поземлен имот 55909.501.443, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. „Трети март“, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Спортно игрище, площ 26352 кв. м, ведно с едноетажна сграда с идентификатор 55909.501.443.1, с площ 166 кв.м., квартал 21, парцел III, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК.

2. Планирани инвестиции:

С настоящото инвестиционно намерение, сдружението изразява готовността си да направи цялостен ремонт и инвестиции в обекта, които се състоят в следните дейности:

1. Цялостно изграждане на представителен терен на Стадиона с естествена тревна настилка с размери 68 х 100 м, с дренажна и автоматизирана поливна система;

2. Изграждане на професионална лекоатлетическа писта с 8 коридора – най-високо ниво на МАЛФ (IAAF), даваща възможност за организиране на мероприятия от най-високо международно ниво;

3. Изграждане на турникетна система;

4. Построяване на трибуни за 2500 - 3000 човека;

5. Изграждане на външен открит басейн с дължина 50 м. и ширина 20 м. (8 коридора) с дълбочина от 1,8 до 2,5 м. (обем на басейна – 2 234 куб.м.), на мястото на съществуващите сега две неизползваеми басейнови легла на обекта. Предвижда се изграждането на подвижна прибираща се телескопична конструкция за зимните месеци;

6. Монтиране на осветителни стълбове с осветление от 2 000 лукса;

7. Ремонт на прилежащата Сградата на стадиона, като за целта се предвижда изграждането на следните обекти в нея:

- конферентна зала за 300 човека;
- 4 броя съблекални;
- 2 броя съдийски стаи;
- лекарска стая;
- антидопингова стая;
- стая на охрана;
- кафетерия-лоби бар;
- складово помещение;
- перално помещение;

8. Обособяване на хотелска част.

Обща размер на инвестиция възлиза на сумата в размер на 10 000 000 лв.

3. Етапи на изпълнение:

Предвижда се инвестиционното намерение да бъде изпълнено на два етапа, които са следните:

1. Привеждане в състояние за експлоатация на стадиона.

Краен срок за изпълнение: 2024 г.

2. Проектиране и изграждане на лекоатлетическа писта, басейн и цялостен ремонт на съществуващата сграда към стадиона.

Краен срок за изпълнение: 2036 г.

4. Изпълнението на горните дейности ще има следните социални, културни и финансови ефекти върху Община Перущица:

1. Сдружението, заедно с негови партньори се ангажира да организира на множество спортни събития на територията на Общината;

2. Изграждането на изцяло нов футболен стадион ще привлече големи клубове, които желаят да играят приятелски срещи и да организират летните и зимните си подготовки на територията на Общината. Целта на Сдружението е Община Перущица да стане център за подготовка на български и международни футболни клубове;

3. Привличане на нарастващ брой последователи и фенове на спорта на територията на гр. Перущица във връзка с организираните спортни турнири и мероприятия и гостуващите известни футболни клубове;

4. Заедно със спортните събития на стадиона, има възможност да бъдат активно организирани и културни мероприятия в него – концерти, представления и всякакви други събития, което ще има положителен културен ефект върху цялата област.

5. Популяризиране на общината и дейностите, които се извършват в нея.

6. Организирането на множество събития в областта ще увеличи посещения на туристи, което ще доведе до увеличаване на потреблението /консумацията на храни и стоки/ на територията на Община Перущица.

7. Развитие на икономиката в областта, което ще доведе до създаването на нови работни места за живущите, което значително ще подобри качеството на живота им.

За Сдружение „Спортен клуб „ТРИАТЛОН ПЕРУЩИЦА““:

ЕВГЕНИ МАРИНОВ

Председател на Управителния съвет и
Законен представител

Спортен клуб ТРИАТЛОН ПЕРУЩИЦА ПЕРУШИЦА

Приложение № 3
Изготвен съгл.чл.56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

Общинска администрация...Община Перущица.....

ОДОБРЯВАМ:.....

/ подпис и печат/

КМЕТ:...Никола Янкулов.....

/име и фамилия/

регистър:
картотека
досие (РЗ)

АКТ №.....19.....

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

.....публична.....

(публична,частна)

на недвижим имот, находящ се в.....гр. Перущица.....

1.Дата на съставяне	31.01.2000 г.
2.Правно основание	Чл. 2 ал. 1 т. 6 и чл. 56 от ЗОС
3.Вид и описание на имота	Дворно място с площ от 46 842 кв.м., съставляващо парцел I - Парк, Стадион и спортна зала, имоти: имот 443 - Стадион с площ от 26 382 кв.м., ведно с едноетажна сграда с площ от 157 кв.м. - съблекалня, имот 441 - гробище с площ 14 938 кв.м., имот № 1702 с площ от 3 773 кв.м., паркинг с площ от 1 749 кв.м. от квартал 21 по плана на гр. Перущица - 1989 г.
4.Бивш собственик на имота	Държавен
5.Съсобственици-име,адрес	Няма
6.№ и дата на съставени по-рано актове	Акт за ДС № 55/1951 и Акт за ДС № 56 от 1951 г.
7.Местонахождение на имота	гр. Перущица, парцел I -Парк, Стадион и спортна зала, имоти: 443, 441, 1002, паркинг от кв. 21 по плана на гр. Перущица
8.Граници на имота	Север - път за с. Кръстовица Юг - улица "П. Савов" Изток - път и земеделска земя Запад - улица "Преслав"

Служба по вписванията
град ПЛОВДИВ

9.Предоставени права върху имота

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

10.Разпореждания с имота (с част от имота)

(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)

11.Имотът е включен в капитала на търговско дружество:

(Акт,правно основание,дружество)

12.Актосъставител (трите имена и длъжност):

Месолка [redacted] Тошкина-Коева - Гл. [illegible] Община Перущица

[redacted]

(подпис)

13.Забележки:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

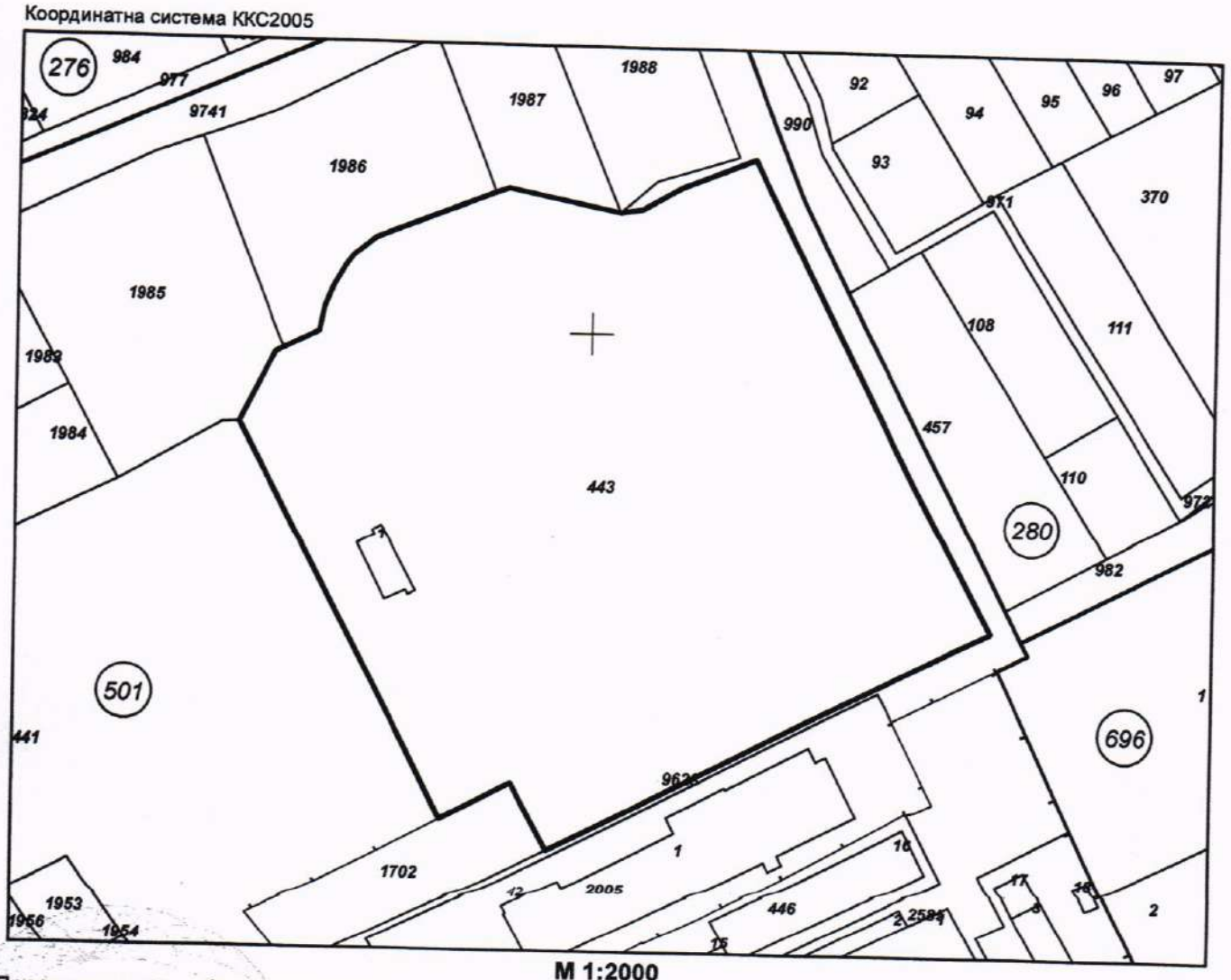
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛОВДИВ
4000, ПЛ."СЪЕДИНЕНИЕ" № 3, ЕТ.1, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-347754-05.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **55909.501.443**

Гр. **Перущица**, общ. **Перущица**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Перущица, ул. "ТРЕТИ МАРТ"**
Площ: **26352 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Спортно игрище**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 21, парцел: III**

Скица **№ 15-347754-05.04.2024 г.** издадена въз основа на заявление [redacted] **№ 01-191580-05.04.2024 г.**

..... Елеонора [redacted] Койнарева ОбА Перущица

Подписан с квалифициран електронен печат: Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **55909.501.441, 55909.501.9623, 55909.501.1702, 55909.501.1988, 55909.501.1987, 55909.501.1986, 55909.501.1985**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **115246756, ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА**
площ 26382 кв. м от правото на собственост
Акт за публична общинска собственост № 148 том 31 рег. 7327 от 17.04.2007г., издаден от Служба по вписванията-гр.Пловдив

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **55909.501.443.1:** застроена площ **166 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Спортна сграда, база**

Скица **№15-347754-05.04.2024 г.** издадена въз основа на заявление **№ 01-191580-05.04.2024 г.**

.....

Елеонора [redacted] Койнарева ОбА Перущица

"АСА КОНСУЛТ" ЕООД
гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72
GSM 088 820 43 89; E-mail:spjekov@abv.bg

ОЦЕНКА НА ПАЗАРЕН НАЕМ НА ОБЕКТ

ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМА КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ ЗА ОБЕКТ:

Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион с трибуни за 2500 човека и игрално поле, заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип, а по акт за общинска собственост с площ от 26 382 кв.м, заедно с изградените в него Сграда с идентификатор № 55909.501.443.1 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, функц. предн. Спортна сграда, база, брой етажи 1, застроена площ 166 кв.м., РЗП - 166 кв.м, състояща се от преддверие, коридор, помещение за охрана, две съблекални за отбори с тоалетни и бани, съблекалня и стая за съдии, склад, лекарска стая, перално помещение, медицински кабинет, представляваща Сграда на съблекалня на стадион, с масивна стоманобетонова конструкция, като по акт за публична общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м, Външни открити басейни, с масивна стоманобетонова конструкция, малък със застроена площ 357 кв.м и голям със застроена площ 423 кв.м.

ЦЕЛ - определяне на пазарна стойност на наем за един месец за консултативни нужди, за начална стойност при търг, други



STEFAN [redacted] ZHEKOV

Digitally signed by STEFAN PETROV ZHEKOV
DN: email=spjekov@abv.bg, o=ASA KONSULT EOOD, 2.5.4.97=NTRBG-115870606, sn=ZHEKOV, givenName=STEFAN, serialNumber=PNOBG-6507308247, cn=STEFAN PETROV ZHEKOV, c=BG
Date: 2024.06.02 09:38:43 +03'00'

гр. Пловдив ***03.06.2024 год.***

изготвил: *инж. СТЕФАН [redacted] ЖЕКОВ - строителен инженер;*
Независим оценител - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз No: 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	*Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2,*
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*„АСА КОНСУЛТ" ЕООД, Пловдив - чрез инж.СТЕФАН КЕКОВ-независим оценител на недвижими имоти*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:	Определяне на пазарен наем на обект: Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион с трибуни за 2500 човека и игрално поле, заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип, а по акт за общинска собственост с площ от 26 382 кв.м, заедно с изградените в него Сграда с идентификатор № 55909.501.443.1 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, функц. предн. Спортна сграда, база, брой етажи 1, застроена площ 166 кв.м., РЗП - 166 кв.м, състояща се от преддверие, коридор, помещение за охрана, две съблекални за отбори с тоалетни и бани, съблекалня и стая за съдии, склад, лекарска стая, перално помещение, медицински кабинет, представляваща Сграда на съблекалня на стадион, с масивна стоманобетонова конструкция, като по акт за публична общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м, Външни открити басейни, с масивна стоманобетонова конструкция, малък със застроена площ 357 кв.м и голям със застроена площ 423 кв.м.
СОБСТВЕНИК :	Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2, Акт за Публична общинска собственост на недвижим имот № 19 от 31.01.2000 г..
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:	Определяне индикативна пазарна стойност на наем към 03 юни 2024 г.
ДАТА НА ОЦЕНКАТА:	03 юни 2024 год.
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:	31 декември 2024 год. (към датата на изготвяне до края на календарната година, при липса на промяна на обстоятелства влияещи върху същата)

ОБЩА ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА ОБЕКТ: Градски стадион с трибуни, съблекалня и басейн, включваща: футболно игрище, трибуни за 2500 човека на земнонасипна дига, сграда на съблекалня - в лошо техническо и санитарно-хигиенно състояние , на бетонова конструкция, която е компрометирана, два басейна в лошо техническо и санитарно-хигиенно състояние, с бетонова конструкция, която е компрометирана , без обзавеждане, С ВКЛ.20% ДДС.	**2340 лв**

СЛОВОМ : две хиляди триста и четиридесет лева за един месец

забележка: Посочената наемна цена за обекта е с вкл. 20% ДДС и е за ползване на обект - Градски стадион с трибуни, съблекалня и басейн, включваща: футболно игрище, трибуни за 2500 човека на земнонасипна дига, сграда на съблекалня - в лошо техническо и санитарнохигиенно състояние - без дограми, без инсталации и други довършителни работи - на бетонова конструкция, която е компрометирана, два басейна в лошо техническо и санитарнохигиенно състояние, с бетонова конструкция, която е компрометирана , без обзавеждане, като всички разходи по поддръжка и експлоатация са за сметка на наемателя, при ползване на обекта за спортни и обществени цели, както и възможности за безвъзмезно ползване от община Перущица при предварителна заявка и други .

Подпис на експерта, изготвил оценката :

инж. Стефан К Жеков *- гр. Пловдив, ул. "Райко Даскалов" № 72, строителен инженер - специалност Промишлено и гражданско строителство; Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз №: 4356 от 22.12.1995 г.*

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ***ОПРЕДЕЛЯНЕ НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ за един месец, а именно:*** Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион с трибуни за 2500 човека и игрално поле, заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип, а по акт за общинска собственост с площ от 26 382 кв.м, заедно с изградените в него Сграда с идентификатор № 55909.501.443.1 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, функц. предн. Спортна сграда, база, брой етажи 1, застроена площ 166 кв.м., РЗП - 166 кв.м, състояща се от преддверие, коридор, помещение за охрана, две съблекални за отбори с тоалетни и бани, съблекалня и стая за съдии, склад, лекарска стая, перално помещение, медицински кабинет, представляваща Сграда на съблекалня на стадион, с масивна стоманобетонова конструкция, като по акт за публична общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м, Външни открити басейни, с масивна стоманобетонова конструкция, малък със застроена площ 357 кв.м и голям със застроена площ 423 кв.м.

1.2. Цел на оценката: Определяне на индикативна пазарна стойност на наема на недвижим имот, съобразно методите, посочени в §1,т.10 от ДР на ДОПК и свързаната с него Наредба № Н-9 от 14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени на Министъра на финансите, съобразена с реда за отдаване по Закона за физическото възпитание и спорта, която да послужи за провеждане процедури по отдаване под наем на спортни организации, счетоводни нужди, данъчни цели, консултативни нужди.

1.3. Стандарт на стойността: Оценката се базира на

Стандарт на стойността:

Концепция за оценка на права на собственост и други вещни права в определен правен контекст.

Справедлива пазарна стойност:

Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Справедливата пазарна стойност би определила цената, на която следва разумно да се очаква извършването на продажба на абсолютно или ограничено вещно право чрез частен договор към деня на оценката му, ако са налице следните предпоставки:

- наличие на необвързани продавач и купувач с нужната за целта готовност, разумно аргументирана към условията на предстоящата сделка;
- разумен срок, през който да се договори сделката, като се държи сметка за характера на предмета на сделката и състоянието на пазара при неизменяема (статична) стойност по време на срока на договаряне;
- предмета на сделката се предлага свободно на пазара с разумна гласност;
- не се взимат предвид допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от крайни цели;
- възмездното прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена да представлява нормалните съображения за продадена собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

База на стойността е пазарната стойност.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценяваните обекти или активи. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект или актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и / или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект или актив.

Приложим стандарт: БСО

- Част Първа
- Част Втора, раздел Първи - Специфики при оценка на „Недвижими имоти"

Дефиниции:

• Недвижими имоти - в БСО под понятието „недвижими имоти" се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

• Поземлен имот - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

• Урегулиран поземлен имот - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с Част Първа на БСО.

При оценката на право върху недвижим имот е необходимо да се идентифицира характера на правомощията, възникващи за притежателя на това право, и да се отразят всички ограничения или тежести, породени от съществуването на други права върху същото имущество. Сумата от отделните стойност на различните видове права върху даден имот често е различна от стойността на необремененото първостепенно право.

1.4. Методи на оценката: Оценката се базира на сравняване на подходящо избран основен показател, какъвто се явява наемната цена на кв.м. на подобни имоти, което е съотносимо с метода на сравнимите неконтролирани цени. Вторият метод е на база стойността на имота и възможността за реализиране от него на приходи, което е съотносимо с метод на увеличената стойност. Определянето на заключителната пазарна стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники за оценяване на недвижими имоти. Заключението на оценителя се формира като претеглена стойност между отделните стойности от различните методи на оценка. Методите, посочени в § 1, т. 10 от ДР на ДОПК и свързаната с него Наредба № Н-9 от 14.08.2006 год. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени на Министъра на финансите. Наемната цена на спортни обекти или части от тях - общинска собственост се определя по чл. 11 от Закона за физическото възпитание и спорта, в случаите когато се отдават под наем на спортни организации.

При даване на становището използвам следните стандарти за стойността:

* пазарна стойност - най-вероятната продажна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли в пряка сделка между дадени купувач и продавач, които се водят от собствените си интереси, без влияние на външни фактори.

По БСО -2018 г. - Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

* пазарна стойност на наема - най-вероятната цена за ползване на определен обект за определен период, срещу която дадена собственост може да се предостави за ползване в пряка сделка между дадени наемател и собственик, които се водят от собствените си интереси, без влияние на външни фактори.

При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободен пазар.

1.5. Основание за оценката: Договор за възлагане на "АСА КОНСУЛТ" ЕООД-Пловдив с община Перущица

1.6. Акт за собственост: За периода на изготвяне на експертизата Обектът е собственост на Община Перущица, обл. Пловдив, ул."Отец Паисий" №2, Акт за Публична общинска собственост на недвижим имот №19 от 31.01.2000г.

1.7. Оценител извършил оценката: "АСА КОНСУЛТ"ЕООД-Пловдив,чрез инж.Стефан Жеков-Независим оценител - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти.

1.8. Възложител на оценката: Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2.

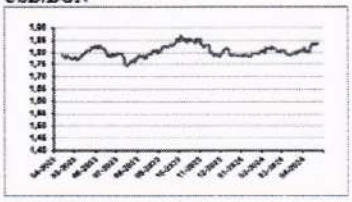
Дата на оценката: **03.06.2024 год.**

Валутен курс на БНБ към датата на оценката

Оценката е изготвена в съответствие с представените в настоящия раздел параметри на заданието с кореспондиращи данни за:

основен лихвен процент на БНБ		основни валутни курсове на БНБ	
годишна лихва	месечна лихва	Евро / BGL	USD / BGL
3.79 %	0. 3158 %	1. 95583	* 1.80

USD/BGN



ОЛП: 3.79 % от 01.04.2024



1.8. Ограничителни условия.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключение са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

- Притежаването на този оценителски доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица без последните да са предварително упълномощени за това от възложителя на настоящата оценка, или действуващи по силата на надлежно приложен закон;
- За нуждите на настоящата оценка са преценявани факти, условия и събития, които са съществували към текущата ефективна дата и в този смисъл последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание;
- Анализите и стойностите, предвидени в настоящия доклад, са приложими само и единствено за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада;

Следвайки логиката на използваните методи за оценка и конкретното й предназначение, при отчитане на факторите и обстоятелствата, свързани с оценявания обект в условията на съществуващия пазар, може да се прогнозира, че представените данни, анализи и заключения имат справедлив характер и са валидни към фиксираната в доклада дата на оценка, като възможните изменения, които биха настъпили при последващи периоди са в границите над 10 %, не са отчитани.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ

Придържайки се към общоприетите принципи и норми на обществено поведение, естеството на професионалната етика изисква налагане и спазване на допълнителни норми и правила за професионално поведение, които са неразделна част от оценителския процес и практика. Представените по-долу принципи на професионална етика не би следвало да с приемат като едно субективно и ограничено виждане за начина на поведение и дейност на професионалиста оценител, това е една обективна необходимост за професионалното му бъдеще, облечена в съдържание, търсещо нужното и разумно равновесие между легитимните комерчески интереси и правата на трети лица. Като естествено продължение на изложеното по-долу е разбирането, че основните принципи на професионална етика и поведение са и могат да бъдат декларация за независимост и професионализъм, формулирани дефинитивно като норми на поведение в процеса на оценителската дейност. По смисъла на тези норми оценителят, извършил оценката, отразена в настоящия доклад, се задължава :

- Да действа аргументирано в интерес на достойнствата и репутацията на упражняваната от него професия, прилагайки професионални преценки и работейки отговорно по проблемите, засягащи интересите на клиента и обществеността.
- Да се отнася коректно с всички в професионалната си дейност, уважавайки правата на трети лица, в т.ч. и правата върху интелектуална собственост.
- Да установява доверие с клиента, целейки осигуряване на максимално за случая разбиране на неговите права и интереси, действайки в рамките на договорените проблеми професионално и непредубедено.
- Да действа винаги само в рамките на своята компетентност, а в случай на евентуална недостатъчност да уведоми клиента и потърси съответното професионално съдействие.
- Да подлага на анализ и проверка всички данни, които могат да се включат в конкретно проучване, въз основа на които могат да се вземат решения.
- Да анализира всички рискове, с цел намаляване до възможния минимум нежеланите последствия от тях за клиента.
- Да преустановява професионалните си действия чрез отклоняване на клиента във всички случаи на поява на неопределими конфликти на интереси.
- Да не предоставя на трети лица информация, която би могла да навреди на интересите на клиента, освен в случаите, когато е предварително упълномощен за това или го изисква закона.
- Да поема винаги отговорността за своите професионални действия и писмено да декларира отсъствието на неопределим конфликт на интереси в тях.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че:

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

- както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

- ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;

- полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;

- към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя.

1.9. Информационни източници.

Закон за устройство на територията;
Наредби и други подзаконови нормативни документи;
Специализирани издания за недвижими имоти;
Строителни издания за стойности на строителни материали, машиносмени и др.;
Специализирана информация публикувана в страници в интернет;
Стандартите за бизнес оценяване;
Информация за реализирани сделки с подобни имоти в района на оценявания обект;
Закон за местните данъци и такси;
Закон за държавната собственост и правилника за приложението му;
Закон за общинската собственост и правилника за приложението му;
Закон за физическото възпитание и спорта;
Оглед на място;
Техническо и експертно становище на оценителя за състоянието на имота
Други информационни източници;

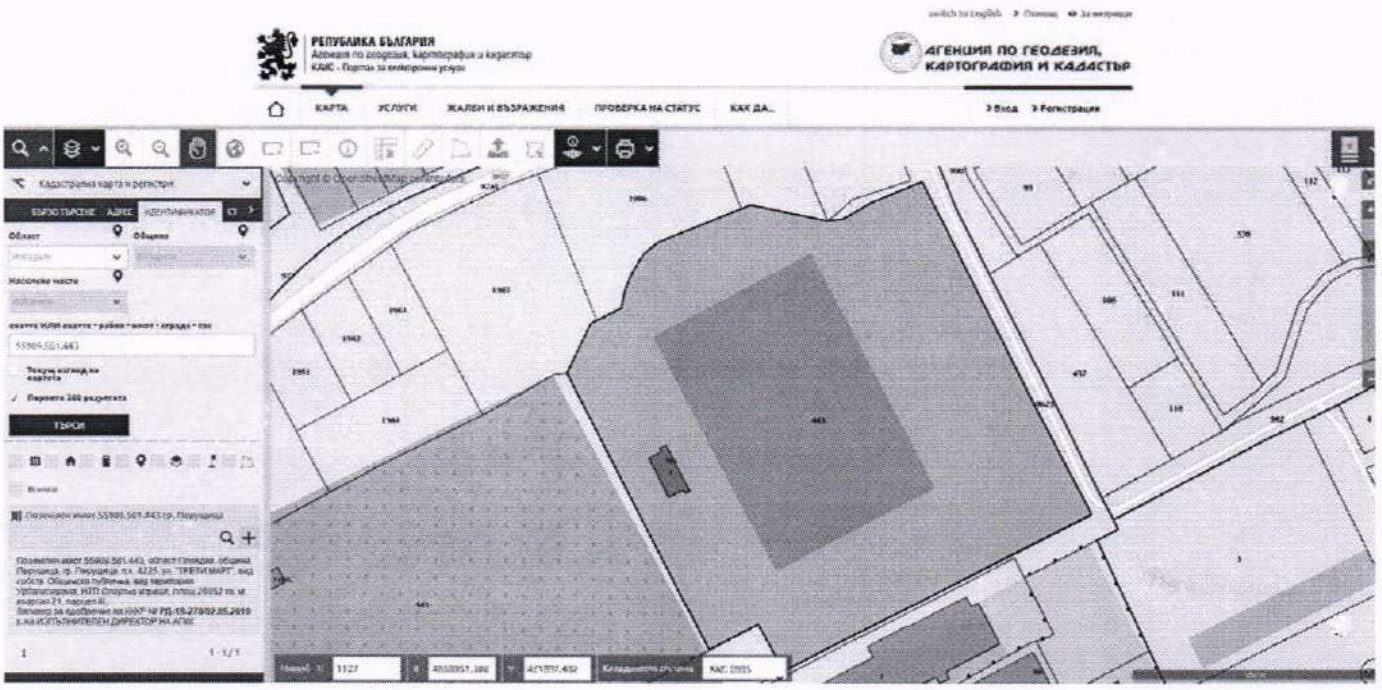
/ ЗАКОН за физическото възпитание и спорта
Глава трета - СПОРТНИ ОРГАНИЗАЦИИ
Раздел I Общи положения
Чл. 11. (1) Спортните организации развиват и популяризират спорта чрез осъществяване на тренировъчна, състезателна и организационно-административна дейност по видове спорт.
(2) Спортните организации са спортни клубове и спортни федерации.
(3) Спортните организации оказват съдействие при реализирането на държавната и общинската политика в системата на физическата активност, физическото възпитание и спорта и участват в изпълнението на Националната стратегия и националната програма по чл. 7, т. 2.
(4) Спортните организации водят отделна счетоводна отчетност и разграничават приходите, разходите, активите и пасивите, свързани със:
1. стопанските и нестопанските дейности, ако такива са налице;
2. дейностите, които са обект на публично подпомагане.
Раздел II - Спортни клубове
Чл. 12. (1) Спортните клубове са сдружения с нестопанска цел или капиталови търговски дружества, които организират практикуването и развитието на физическата активност и спорта чрез индивидуални и групови спортни дейности.
(2) Спортните клубове са:
1. спортен клуб за развитието на един или на сходни спортове и спортен клуб за развитие на военно-приложни спортове, включени в списъка по чл. 8, т. 11;
2. многоспортов клуб за развитието на повече от един спорт, практикувани по един обединяващ принцип.
(3) Спортен клуб по ал. 2, т. 1 може да е член само на една спортна федерация, а спортен клуб по ал. 2, т. 2 – само на една многоспортова федерация.
(4) Преобразуването на спортен клуб не води до промяна на неговото класиране или на неговите отбори в първенства и състезания, както и до преминаването им от една група в друга.

Собственост – Обектът е собственост на Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2, Акт за Публична общинска собственост на недвижим имот № 19 от 31.01.2000 г.

СКИЦА НА ОБЕКТА

Извадка от кадастралната карта за недвижим имот:

Градски стадион с трибуни за 2500 човека и игрално поле, заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип, а по акт за общинска собственост с площ от 26 382 кв.м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, ведно с построената в същото място съблекалня, спортен терен, два плувни басейна.



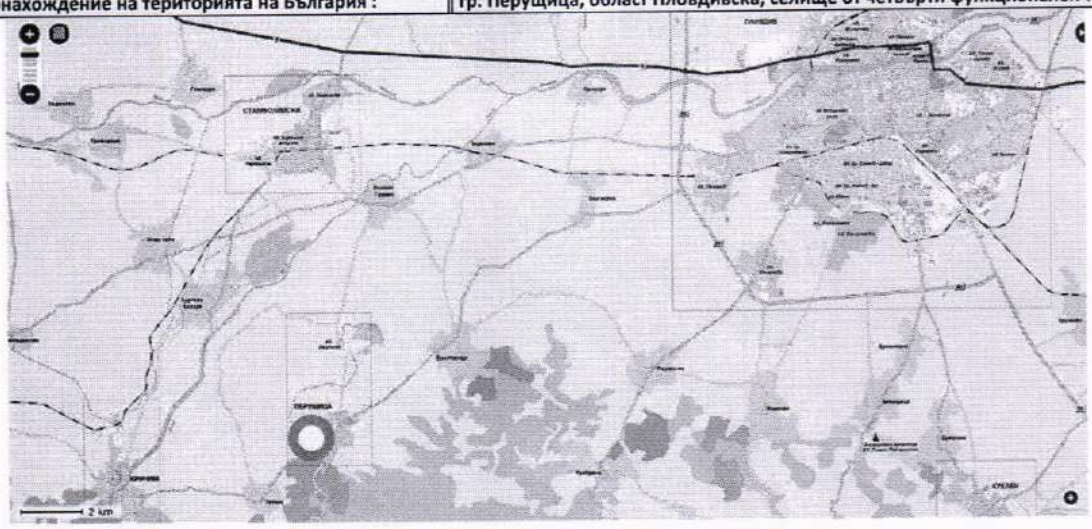
ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Градски стадион с трибуни, съблекалня и басейн в УПИ III-спортно игрище , квартал 21 по регулационния план на гр.Перущица одобрен със Заповед №509/22.06.1989г. на кмета на община „Родопи", изменен със Заповед №17 от 11.02.2009г. на кмета на Община Перущица, ЕКАТТЕ 55909,' област Пловдив, Община Перущица, с административен адрес ул."Трети март" № . Имотът се намира в източната част на град Перущица, селище от четвърти функционален тип, втора строителна зона. Обектът е Градски стадион със съблекални. Намира се на пътя Перущица-Брестовица-Пловдив, до производствени сгради, гробищен парк, ниви. До обекта има добра транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Намира се в смесен район. Попада в терен за спорт и атракции по ОУП на гр. Перущица. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 300 м. До имота е прокарана необходимата инженерна инфраструктура - водопровод, канализация, електропоровод, към момента изключени от градските мрежи, улица е с трайна настилка.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:			
Район:	☐ ЦГЧ	☐ жилищен район	■ **промишлен район**
	☐ предградие	☐ село	☐ извън регулация
Застроеност:	☐ над 75%	☐ **/25÷75/%**	■ под 25%
Ползване:	**жилища 50%**	**в т.ч. ж.к. 0%**	**индив. 50%**
	търговия 0%	**услуги 5%**	**пр-во 30 %**
	админ. 0%	**офиси 5%**	**други 10%**
Развитие:	☐ бързо	☐ устойчиво	■ **бавно**

Местонахождение на територията на България :	гр. Перущица, област Пловдивска, селище от четвърти функционален тип



Техническа инфраструктура за района:

1. Водопроводна мрежа	■ **да**	☐ не
2. Канализационна мрежа	■ **да**	☐ не
3. Електрозахранване	■ **да**	☐ не
4. Мрежа за стационарни телефони	■ **да**	☐ не
5. Топлозахранване /централно/	☐ да	■ **не**

Вертикална планировка:

1. Улична мрежа с трайни пътни настилки	■ **да**	☐ не
2. Обществен паркинг	■ **да**	☐ не
3. Улично осветление	■ **да**	☐ не

До обекта е изпълнена необходимата инженерна инфраструктура и вертикална планировка.

Транспортна достъпност: добра, има добра връзка към останалата част от града. Разположена е в смесена зона –източната част на града. Отдалечен от централната част на града на 2 км.

Характеристики по ЗУТ:

- По данни, предоставени ми за оценката, има дворно място към обекта за отдаване под наем
- Парцелът е застроен, в строителните граници на населено място.

Налични съоръжения, сгради, огради и др. - Обектът се намира в строителните граници на града и до него са изградени електропровод, водопровод, канализация, пътна мрежа.

Настоящо използване: Към датата на оценка обектът е предвиден да се използва за спортни и обществени мероприятия – Градски стадион, не се използва и е в лошо техническо и здравно-хигиенно състояние, трибуните са полуразрушени, съблекални - на степен останала конструкция, плувните басейни са с негодна за използване конструкция, с пукнатини и разрушения, като цяло обектът е предвиден е за спортна дейност. При огледа на място се констатира, че спортното съоръжение не се ползва, същото е със свободен достъп, липсват пейки по трибуни, има саморасли дървета и друга растителност, негодни за ползване са съблекални и централна трибуна, басейните са с конструктивни пукнатини и обрасли с дървета в обема си, видимо съоръжението се използва за единични събития през годината (под 10% от времето през годината).

2.2. Описание на имота

Градски стадион с трибуни, съблекалня и басейн в УПИ III-спортно игрище , квартал 21 по регулационния план на гр.Перущица одобрен със Заповед №509/22.06.1989г. на кмета на община „Родопи", изменен със Заповед №17 от 11.02.2009г. на кмета на Община Перущица, ЕКАТТЕ 55909,' област Пловдив, Община Перущица, с административен адрес ул."Трети март" № . Имотът се намира в източната част на град Перущица, селище от четвърти функционален тип, втора строителна зона. Обектът е Градски стадион със съблекални. Намира се на пътя Перущица-Брестовица-Пловдив, до производствени сгради, гробищен парк, ниви. До обекта има добра транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Намира се в смесен район. Попада в терен за спорт и атракции по ОУП на гр. Перущица. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 300 м. До имота е прокарана необходимата инженерна инфраструктура - водопровод, канализация, електропоровод, към момента изключени от градските мрежи, улица е с трайна настилка.

По своята характеристика, Дворното място е:

Застроен и незастроен терен, включен в Урегулиран Поземлен Имот - УПИ III-443-за спортно игрище от кв. 21 по застроителния и регулационния план на гр. Перущица

Отстоянието от най-близкия пазарен център гр. Пловдив е до 16 км,

Отстоянието от центъра на населеното място до имота е до 1,500 км,

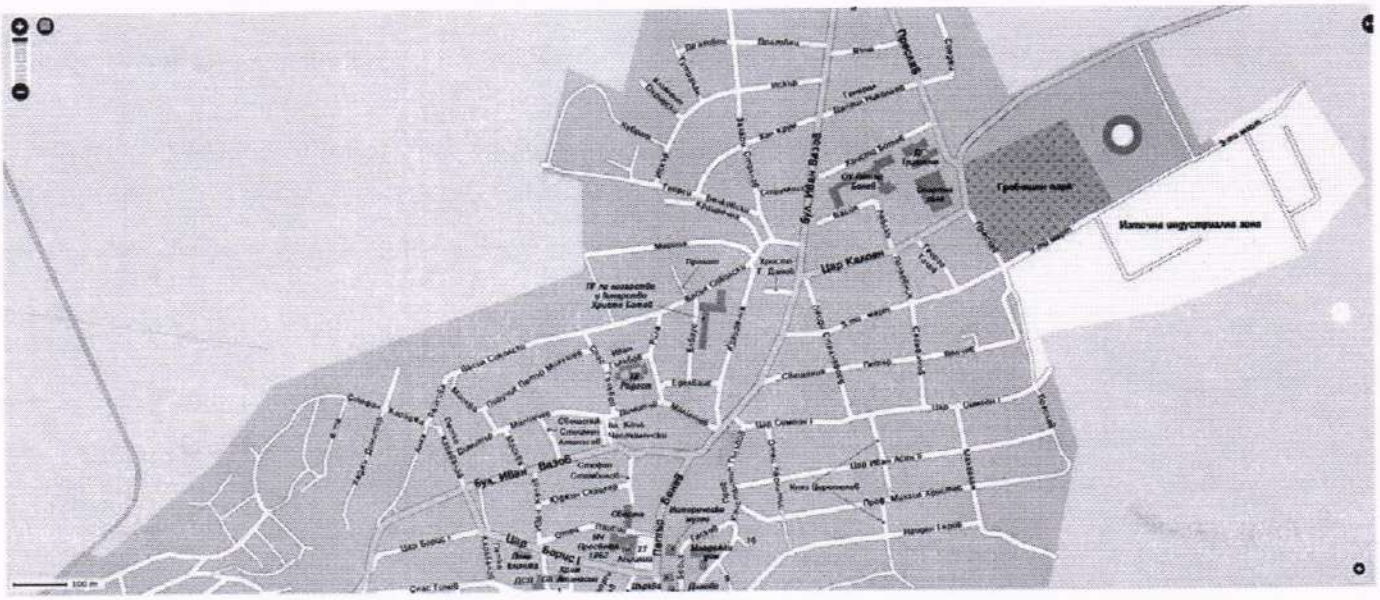
Отстоянието от път с трайна настилка до дворното място е 0,100 км.

Отстоянието от спирка на масовия обществен транспорт в населеното място е 0,300 км,

Отстояние от водопровод - 10 м;

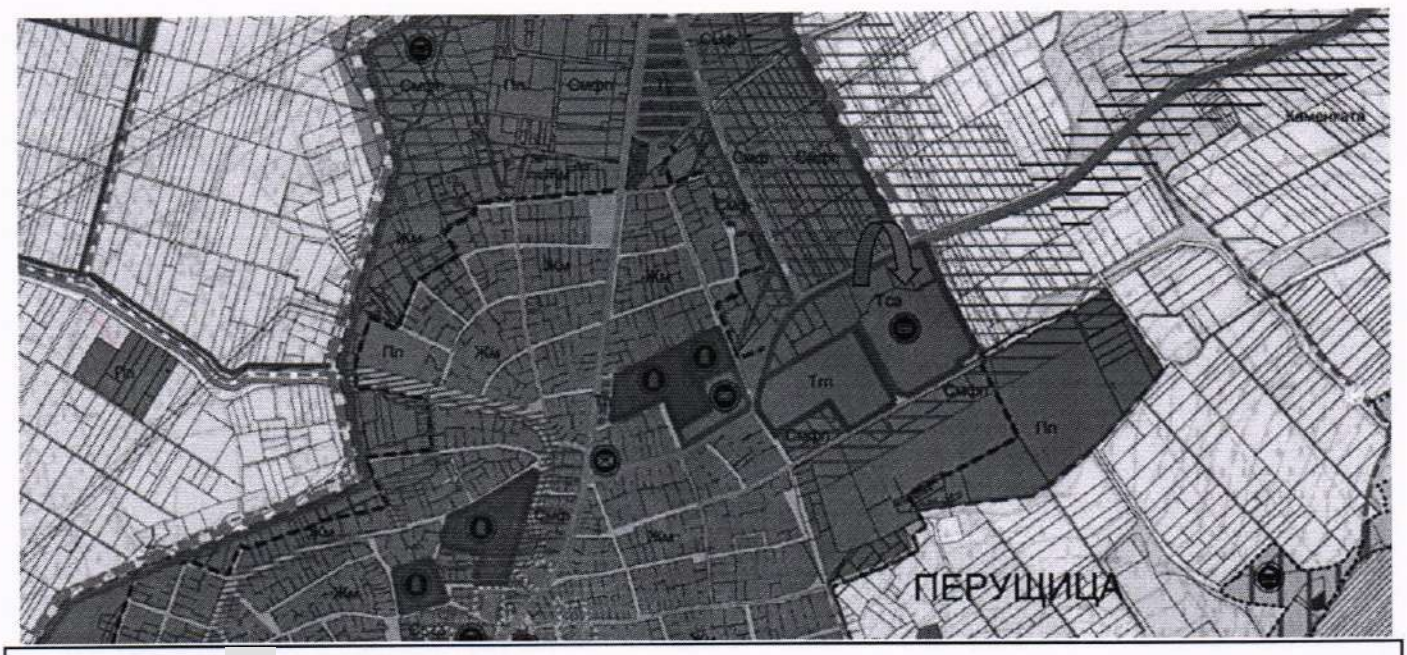
Отстояние от канализация - 10 м;

Отстояние от електропоровод - 10 м;



По ОУП на гр. Перущица обектът е разположен в територия за спорт и атракции (Тса), с показатели:

	ТЕРЕН ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ					Допуска се застрояване само за спорт и атракции. Устройствените показатели се установяват с ПУП съгласно чл.33 от Нар.7/ПНУОВТУЗ. Минималната площ, предвидена за озеленяване, за терени в границите на урбанизираната територия е от 20% до 40%, а извън тях – от 50% до 80%. ½ от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност.	Тса		площ с контур



Застроеният имот е УПИ III – спортно игрище", кв.21, гр. Перущица, граничещ с улица „Трети март" от юг, улица от изток, гробищен парк от запад и незастроени терени от север. Основният подход към имота е от юг и югозапад, където е предвидено пешеходно площадно пространство устроено с озеленени площи с паркова растителност. Автомобилният подход към имота е от улица „Трети март" към паркинг осигурен за посетителите и от изток. Предвидени са места за спиране на автомобили на хора.

Достъп от улица, която е реализирана, с асфалтобетонова настилка, като улица е с трайна настилка.

Ограждане – изпълнена е частично ограда с бетонова основа и колове и мрежа.

Вертикална планировка – изпълнена частично.

До обекта има добра транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Намира се във втора зона на населеното място, селище от четвърти функционален тип, в смесен.

КОМЕНТАР:

Имотът се намира на административен адрес: гр. Перущица, обл. Пловдив, община Перущица,ул."Трети март" № - спортно съоръжение-стадион със съблекални и трибуни за 2500 човека, както и два басейна.

Достъпът до имота се осъществява по улици с трайна настилка.

Районът е с устойчив градоустройствен режим, с развита инфраструктура.

Районът на стадиона не е поддържан.

Няма данни за локални замърсители на околната среда. Екологичната обстановка в района е добра.

Местоположението на имота е привлекателно по отношение на евентуален пазарен интерес.

Поземленият имот е застроен терен със сгради - Спортно съоръжение - стадион със съблекалня, трибуни и два стари басейна, изградени в Поземлен имот, представляващ застроено дворно място с игрище за футбол, на което е изпълнена трибуна, в лошо техническо състояние, като липсват пейки, повредени настилки и самозелесени. Обектът попада в за спорт и атракции, с одобрен ОУП за Тса - в поземленият имот може за се изграждат само алейна мрежа и подземна техническа инфраструктура, без надземни съоръжения и площадки. Няма започнало строителство на ново съоръжение, има възможност за допълнително застрояване на трибуни на спортното съоръжение, до имота има изградени инсталации - електропровод, водопровод, канализация. Има изпълнена улица с трайна настилка.

Възможно е изграждане на паркинг за автомобили.

Няма изградена и действаща поливна система за терена, няма дренажна инсталация. Няма изградена писта за лекоатлетически състезания и тренировки.

Обектът има изпълнено частично ограждане, централния вход за съоръжението е полуразрушен.

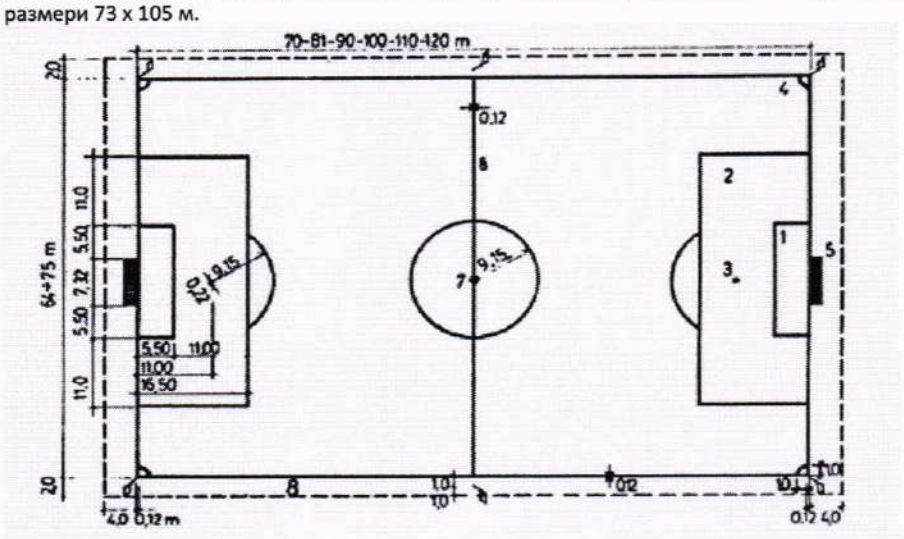
НОРМИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА СПОРТНИ СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

(Публ. в "Нормативна база на проектирането и строителството", 1989 г. - специализирано издание на Комитета по териториално и селищно устройство)

Раздел VI - ФУТБОЛ

Чл. 36. Състезанията по футбол се провеждат на футболни игрища.

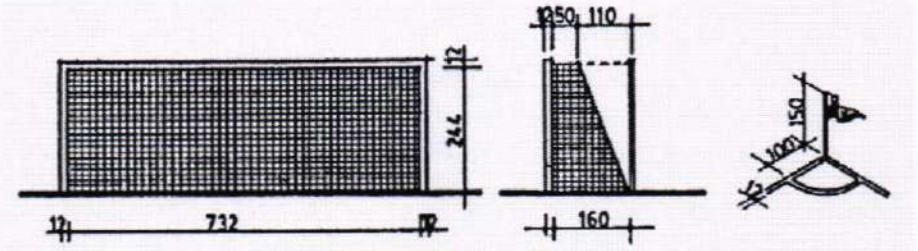
Чл. 37. (1) Спортното поле на футболното игрище се проектира с размери и маркировка съгласно фиг. 13. Състезателните игрища се приемат с оптимални размери 73 х 105 м.



Фиг. 13. Размери и маркировка на спортно поле за футбол: 1. поле пред вратата; 2. наказателно поле; 3. точка за изпълнение на наказателния удар; 4. ъглово поле; 5. врата; 6. средна линия; 7. център на игрището; 8. осигурителна ивица

(2) Игралното поле и осигурителните ивици на състезателните футболни игрища се затревяват, като се осигурява отводняването им през дренажна система.

(3) Вратите са с размери и конструкция съгласно фиг. 14. Напречната и страничните греди се проектират с кръгло (диаметър 12 см) или квадратно (12 x 12 см) напречно сечение.



Фиг. 14. Изглед и размери на врата за футболно игрище и на колче с флагче

(4) Колчетата, към които се прикрепват флагчета, са на височина 1,5 м и се изработват от здрав материал (дърво, пластмаса). Колчетата се прикрепват неподвижно към терена.

Чл. 38. При покрити стадиони за футбол минималната височина до носещата покривна конструкция трябва да бъде 25 м в центъра на игралното поле и 20 м над вратите.

Чл. 29. (1) Учебно-тренировъчната работа по футбол се провежда на футболни игрища, за които се допуска:

1. намаляване на размерите им до 45 x 75 м при спазване съотношение на страните 2:3;

2. кортова настилка с осигурено отводняване.

(2) Общата физическа подготовка по футбол се провежда в салони с площ до 300 кв. м, съоръжени с уреди и тренажорни устройства.

Чл. 40. Ориентацията на футболните игрища по дългата ос е север-юг, с допустимо отклонение в двете посоки до 10°.

В наредбата е посочено начина на изграждане на помощни помещения, складове, помещения за съдии, помещения за здравно обслужване, тренировъчни игрища, и други обекти, необходими за функционирането на спортното съоръжение.

ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

ЗЕМЯ – ЗАСТРОЕНО ДВОРНО МЯСТО СЪС СПОРТНО СЪОРЪЖЕНИЕ.

Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион с трибуни за 2500 човека и игрално поле, заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип, а по акт за общинска собственост с площ от 26 382 кв.м..

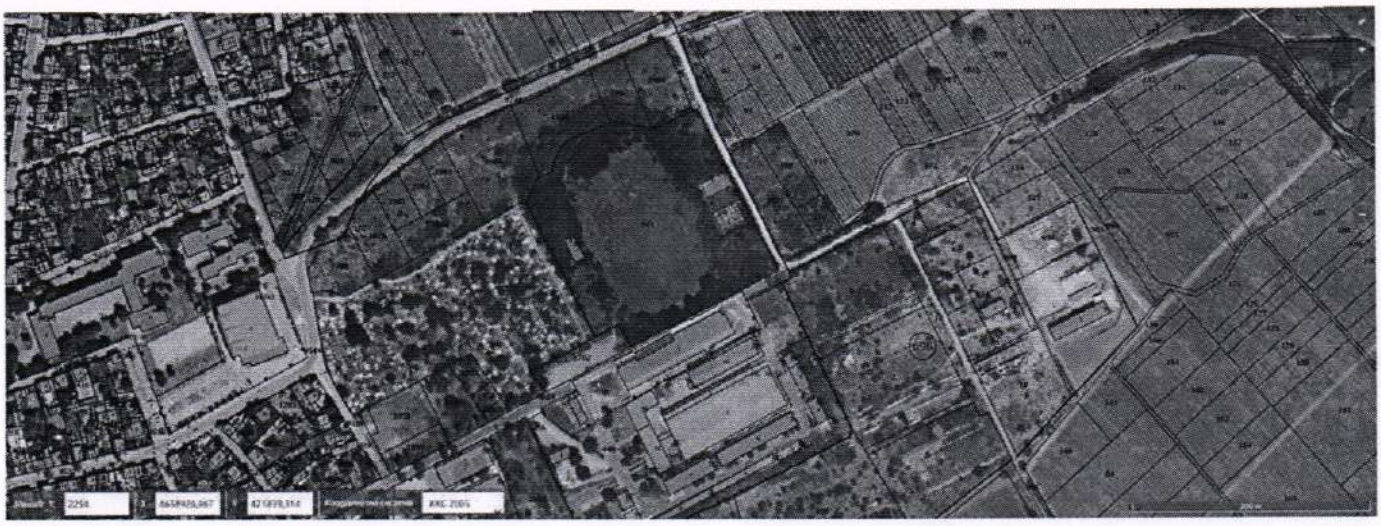
Начин на трайно ползване: урбанизирана територия, за спортна дейност и атракции.



Имотът е застроен със стари сгради с функционално предназначение за спортно съоръжение - стадион със съблекални и трибуни на земнонасипна дига, с футболно игрище, затревено, с монтирани врати,.

На място е реализирана частично трибуна, която е в лошо техническо състояние – няма седалки, настилки и пътеки са полуразрушени, а на места липсват. Няма реализирана на място лекоатлетически писта, тренировъчни игрища и други спортни площадки, които да обслужват спортно – тренировъчната дейност. Футболното игрище отговаря на размерите за провеждане на спортни състезания, като е затревено. Има реализирана ограда от север, изток и частично от юг. Централният вход от североизток е затворен и не се ползва. Като цяло спортното съоръжение е в лошо техническо състояние, като се нуждае от основен ремонт.

Теренът е равнинен. Към момента на огледа не се ползва за спортни състезания.



ОБЕКТ 1 :

Сграда с идентификатор № 55909.501.443.1 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, функц. предн. Спортна сграда, база, брой етажи 1, застроена площ 166 кв.м., РЗП - 166 кв.м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК - състояща се от преддверие, коридор, помещение за охрана, две съблекални за отбори с тоалетни и бани, съблекалня и стая за съдии, склад, лекарска стая, перално помещение, медицински кабинет, представляваща Сграда на съблекалня на стадион, с масивна стоманобетонова конструкция, като по акт за публична общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м, разположена в поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III,/

Сградата е с масивна стоманобетонова конструкция – скелетно-гредова, с бетонови основи, със носещи стоманобетонови колони, греди, рамки, стоманобетонови плочи, стоманобетонова покривна конструкция с изпълнена покривна хидроизолация. Стените в сградата са стоманобетонови и с тухлена зидария. Няма изпълнени са довършителните работи – мазилки, настилки, облицовки (общо в много лошо техническо и санитарно -хигиенно състояние), няма монтирани врати и прозорци. Старите прокарани инсталации на водопровод, канализация и електро инсталации са демонтирани. Фасадата е в лошо състояние, като са свалени фасадните мазилка и облицовка, няма изпълнена фасадна топлоизолация – сградата е с ниско ниво на показатели за топлотехническа ефективност – нуждае се от основен ремонт и изпълнение на мероприятия по осигуряване на необходимата топлоизолация. Част от тухлената зидария на стените е разрушена. В помещенията няма положени подови настилки, мазилки, облицовки, боядисвания. Няма оборудване на санитарните възли.

При оглед на място се констатират конструктивни дефекти, провисвания, видима армировка, течове от покрив – ползван за трибуна. На покрива липсва изпълнена хидроизолация.

Основните мрежи – водопровод , канализация и електроподаване са прекъснати и не са свързани с градските мрежи.

Като цяло сградата се нуждае от основен ремонт и реконструкция.

Обектът се състои от: преддверие, коридор, помещение за охрана, две съблекални за отбори с тоалетни и бани, съблекалня и стая за съдии, склад, лекарска стая, перално помещение, медицински кабинет

Сградата е на едно ниво.



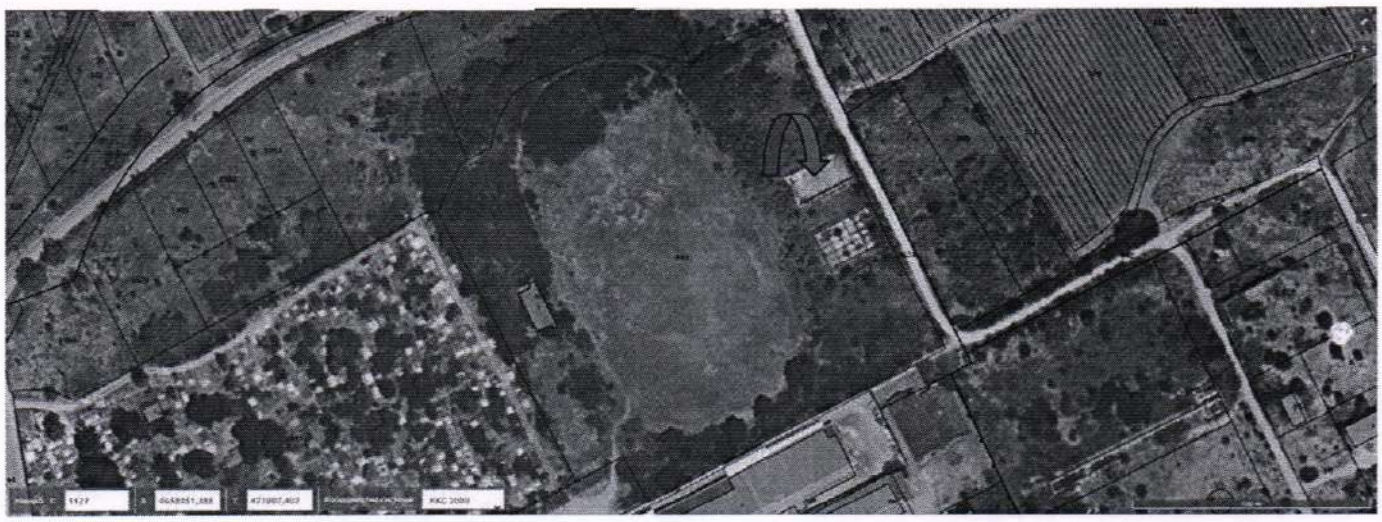
ОБЕКТ 2 :

Външни открити басейни, с масивна стоманобетонова конструкция, малък със застроена площ 357 кв.м и голям със застроена площ 423 кв.м , разположени в поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип.

Същите не са нанесени в КККР. Изпълнени са в източната част на имота. Представляват два басейна с бетонова конструкция – стени и дъно, като малкият – северен басейн е с площ 357 кв.м по замерване от скица, големият – южен басейн е с площ 423 кв.м по замерване от скица. Южният басейн е с по-голяма дълбочина. Двата обекта са в много лошо състояние. Стените и дъната на същите са силно напукани и не са в състояние да задържат вода. В същите има саморасли дървета и друга растителност. Към момента на огледа не е възможно използването им по предназначение.

Основните мрежи – водопровод , канализация и електроподаване не са прекарвани и не са свързани с градс[illegible]те мрежи.

Като цяло басейните се нуждаят от основен ремонт и реконструкция.



ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

1. **Предназначение –** Градски стадион – спортно игрища с трибуни, съблекални и два басейна.
2. **Извеждане на стойността на обекта** - Оценката се базира на сравняване на подходящо избран основен показател, какъвто се явява наемната цена на кв.м. на подобни имоти, което е съотносимо с метода на сравнимите неконтролирани цени. Вторият метод е на база стойността на имота и възможността за реализиране от него на приходи, което е съотносимо с метод на увеличената стойност. Определянето на заключителната пазарна стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники за оценяване на недвижими имоти. Заключението на оценителя се формира като претеглена стойност между отделните стойности от различните методи на оценка. Методите, посочени в § 1, т. 10 от ДР на ДОПК и свързаната с него Наредба № Н-9 от 14.08.2006 год. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени на Министъра на финансите. Наемната цена на спортни обекти или части от тях - общинска собственост се определя по чл. 11 от Закона за физическото възпитание и спорта, в случаите когато се отдават под наем на спортни организации.

При даване на становището използвам следните стандарти за стойността:

* пазарна стойност на наема - най-вероятната наемна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли за определен период от време за ползване срещу заплащане в пряка сделка между даден наемател и даден наемодател, които се водят от собствените си интереси, без влияние на външни фактори.

3. **Събрани доказателства и предоставени документи:**

– извършен оглед на място;
– Скица на имота;
– Акт за Публична общинска собственост на недвижим имот № 19 от 31.01.2000 г..,
– Други

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СГРАДИ

Съобразно методите, посочени в § 1, т. 10 от ДР на ДОПК и свързаната с него Наредба № Н-9 от 14.08.2006 год. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени на Министъра на финансите:

Съгласно разпоредбите на § 1 от ДР на ДОПК:

.....

8. "Пазарна цена" е сумата без данъка върху добавената стойност и акцизите, която би била платена при същите условия за идентична или сходна стока или услуга по сделка между лица, които не са свързани.

.....

10. "Методи за определяне на пазарните цени" са:

а) методът на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци;

б) методът на пазарните цени, където обичайната пазарна цена е цената, използвана в процеса на продажба на стоки и услуги в непроменена форма на независим партньор, намалена с разходите на търговеца и с обичайната печалба;

в) методът на увеличената стойност, при който обичайната пазарна цена се определя, като себестойността на продукцията се увеличи с обичайната печалба;

г) методът на транзакционната нетна печалба;

д) методът на разпределената печалба.

Редът и начинът за прилагане на методите се определят с наредба на министъра на финансите.

Съгласно разпоредбите на „Наредба № Н-9 от 14 август 2006 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, издадена от Министерство на Финансите, Обн. ДВ. бр.70 от 29 Август 2006 г. :

.....

Чл. 3. В тази наредба се използват следните наименования на методите по чл. 16, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане и § 1, т. 10 от допълнителните разпоредби на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс:

1. метод на сравнимите неконтролирани цени;
2. метод на пазарните цени;
3. метод на увеличената стойност;
4. метод на разпределената печалба;
5. метод на транзакционната нетна печалба.

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Чл. 18. (1) Методът на сравнимите неконтролирани цени съпоставя цената за продукти и услуги по контролирана сделка с цената за продукти или услуги по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия.

(2) За целите на метода на сравнимите неконтролирани цени неконтролирана сделка е съпоставима с контролирана сделка, ако се установи, че:

1. различията между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не влияят съществено върху цената при пазарни условия; или
2. могат да се извършат корекции по чл. 11.

Чл. 19. Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато са налице:

1. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между свързаното лице и независими лица; или
2. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между независими лица.

Чл. 20. При прилагане на метода на сравнимите неконтролирани цени се извършват корекции по чл. 11 с цел елиминиране на различията между контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка, установени въз основа на онези от следните фактори, които влияят върху цената

.....

МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

Чл. 28. (1) Методът на увеличената стойност съпоставя нормата на надбавка, реализирана при продажбата на произведени продукти или при оказани услуги по контролирана и съпоставима неконтролирана сделка.

(2) При този метод пазарната цена по контролираната сделка се получава като сума от:

1. себестойност на продукцията или предоставените услуги; и
2. надбавка, изчислена като произведение от размера на разходите по т. 1 и съпоставима норма на надбавка.

(3) Норма на надбавка е съотношението между:

1. разликата между приходите от продажби и себестойността на продукцията или предоставените услуги; и
2. себестойността на продукцията или предоставените услуги.

Чл.29.Методът на увеличената стойност се прилага,когато се установи съпоставима норма на надбавка,реализирана от:

1. същото свързано лице при съпоставими сделки с независими лица; или
2. независими лица при съпоставими сделки.

Чл. 30. Неконтролирана сделка е съпоставима с контролирана сделка за целите на метода на увеличената стойност, ако се установи, че:

1. различията между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не влияят съществено върху нормата на надбавка, реализирана при пазарни условия; или
2. могат да се извършат корекции по чл. 11.

1.МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Приходната стойност е определена на база :

а. Фактическото състояние и възможността за бъдеща експлоатация, което е установено при направения оглед на място

б. Текущите пазарни цени на СМР и темпа на инфлация

в. Реално направените разходи за придобиване на активите

г. Реално направените разходи за ремонти и подобрения на активите.

д. Процентът на дефектите и незавършените СМР на активите

е. Остатъчният срок на годност

ж. Амортизацията на обекта,

з. Пазарната стойност на подобни обекти в района,

Като първа стъпка в анализа на стойността на пазарния наем на оценявания обект следва да се приеме остойностяването му чрез определяне на необходимо–присъщите разходи за неговото създаване или подмяна към момента на извършваната оценка, както и отчитането на пазарната оценка на обекта. Основната идея на метода се определя от предположението за взаимна обвързаност между вероятната пазарна цена на имота, включително и всички разходи, произтичащи от акта на неговото създаване, съпоставяне с вида, състоянието, характера и качеството на разглеждания обект към момента на извършване на оценката и неговата наемна стойност.

При тази първа стъпка са съобразени следните условия:

➔брутна застроена площ;

➔стойността на материалите, вложени в строителството;

➔стойността на СМР на база от проучени и анализирани пазарни аналози;

➔за определяне обобщената стойност на обекта чрез разходите по неговото създаване;

Като втора стъпка в анализа на стойността на пазарния наем на оценявания обект следва да се приеме отчитането на следните фактори:

➔разходи по управление /административни разходи/, които включват разходи за персонала, за управлението на недвижимия имот, за контрол и проверки

➔експлоатационни разходи /производствени/ - свързани с експлоатацията на недвижимото имущество, без амортизационни отчисления

➔разходи за поддръжка и ремонт

➔риск от отпадане на наема – неизплатени суми от наем, незаети помещения, разходи по съдебни дела за освобождаване на помещения, прекратяване на наемни отношения и др.

➔годишната ефективност от отдаването на подобни помещения под наем в %

➔Остатъчният срок на годност – приемат се годините, за които се допуска, че строителните съоръжения при нормална поддръжка и добро стопанисване могат да се използват рентабилно

Използван алгоритъм: *Приход.стойност = Год. наем x V-фактор*

където V-фактор е зависимост на остатъчния срок на ползване в год. и лихвения процент на недвижимия имот – същият се отчита таблично

2.СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

Сравнителната стойност е на база предлагане и средни цени за отдаване под наем на подобни недвижими имоти в района на гр. Перущица, обл. Пловдив, както и средни за страната, публикувани в специализираната преса и направените проучвания

в бюрата за недвижими имоти, коригирани със съответните корекционни коефициенти за състоянието, местоположението, инфраструктурата и статута на имота.

При прилагането на този подход /метод на сравненията/ се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били отдадени под наем, като цената се определя въз основа на предишни сделки. При използването на този подход е необходимо данните за сравняемите обекти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, към която се изготвя оценката, да са близки.

Пазарната наемна стойност на обекта на оценка е съобразена с :

➔наемните тойности на пазара на обекти от този тип в района: активност, атрактивност, Евро /доларов/ еквивалент на продаваните обекти, инфлационни индекси на наемите на недвижимите имоти и др.

➔пазарния статус на имота – разположение, степен на изграденост на елементите на КОО, инженерна инфраструктура, привлекателност на населеното място и района, екологично състояние и др.

➔предвиждания за изграждане на сгради в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, необходимите разходи за реализация към датата на оценката и др.

➔вещноправен режим на собствеността

➔цел на оценката.

Основните етапи при метода на сравнителните наемни цени са :

- определяне източници на информация;
- намиране на данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- определяне стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти;
- приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие;

7. Дефиниции и използвана терминология.

Пазарната стойност е главния фокус в оценителската практика и като същност може да се третира в две основни направления – икономическо и правно. Представената по-долу дефиниция има подчертано икономически характер и е съгласувана със съответните международни стандарти за стойността в оценителската практика.

- *Справедлива пазарна стойност* – най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на вещни права върху конкретен имот чрез частен договор към момента на извършване на оценката в условията на открит и конкурентен пазар, допускайки :
- страните по сделката /продавач и купувач/ са типично мотивирани и разумно аргументирани към условията на предстоящата сделка и съобразно това обстоятелство действат благоразумно и мотивирано по начин, който те считат за тяхна най-добра полза при отсъствие на взаимна обвързаност;
- наличие на разумен срок от време за предлагане на предстоящата сделка в условията на конкурентен пазар, без да се отчитат оферти на специфични купувачи, ръководени от крайни цели и скрити стимули, различни от тези, които биха се породили от разбирането за най-ефективно и най-добро използване на предлаганата недвижима собственост.
- Възмездно прехвърляне на права по сделката да се извърши по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, като крайната цел да представлява нормалните съображения за продадената собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

В представената дефиниция са маркирани някои понятия, които за нуждите на анализите в настоящия доклад за оценка следва да се конкретизират както следва :

А/ недвижимата собственост в повечето случаи се отъждествява с недвижим имот и следва да се дефинира като съвкупност от условия, интереси и ползи, произтичащи от регламентирани субективни права на собственост и /или ползване върху вещи, които в качеството си на материална субстанция се определят като земя и трайни подобрения върху нея, изразяващи се в сгради и строителни съоръжения;

Б/ Сградите и строителните съоръжения следва да се третират като сложни технически системи, чиито конструктивни елементи са трайно прикрепени към земната основа и създават покрити огradени и/или неогradени пространства, функционално предназначени за бита и обществено–стопанската дейност на човека.

В/ Взаимната обвързаност следва да се разбира като отношения между лица, при които едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на решения от финансов и стопански характер.

Г/ Най-ефективното използване на оценявания обект се определя като установяване на оптимална по отношение на краен финансов резултат и стопански риск, реална или алтернативно възможна форма на стопанска дейност в рамките на имота, третирайки го като самостоятелен стопански обект или обособена част от предприятие.

Д/ Краен финансов резултат в конкретния случай е стойността на нетния доход в рамките на един отчетен период, представляващ сбор от нетната печалба след данъчно облагане, текущото обезценяване на обекта, определено от нормативно признатите амортизации на съставляващите го дълготрайни материални активи и други непарични удръжки.

Е/ Обособена част от предприятие е организационна структура, която може самостоятелно да осъществява стопанска дейност в рамките на предприятието, което се дефинира като комплексна и оперативна организация за търговия, производствена дейност и услуги, извършваща стопанска дейност под формата на регистрирано по установения ред юридическо лице.

За нуждите на анализите и преценките, свързани с установяване обемно- планировъчното решение на оценявания обект, определянето на необходимите площи се извършва в съответствие със съдържанието и правилата на нормативната база /Площи и обеми на сгради. Терминология и правила за изчисляване/, които в конкретния случай могат да се дефинират както следва :

Урегулиран поземлен имот - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Активен пазар – пазарът, на който съществуват следните условия: търгуваните на пазара единици са хомогенни, желаещите купувачи и желаещите продавачи са налице по всяко време и цените са достояние на обществеността.

НТП – начин на трайно ползване на имота – жилище, апартамент.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Цена - парична сума, поискана, предложена или заплатена за определен обект/актив. Тя е исторически факт, независимо дали е обявена, или е останала в тайна, и се отнася към определен момент и място. В зависимост от финансовите възможности, мотиви или особени интереси на конкретен купувач и продавач заплатената цена може да не съответства на стойността, приписвана на обекта от други хора.

Обект - самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.

Брутна разгъната застроена площ – сборът от брутните площи на всички етажи, включително на използваемото подпокривно пространство /за сграда, блок или секция от сграда/, като под брутна площ следва да се разбира цялата площ, ограничена от : Външната повърхност на фасадните стени и /или от мислените равнини, разполовяващи дебелината на вътрешните ограничаващи стени /за помещения от сграда/

Външната повърхност на фасадната стена и/или на парапета /за оградено отворено пространство/

Хоризонталната проекция от контура на покриващ конструктивен елемент /за неоградено покрито пространство/

Външната повърхност на фасадните стени и парапети /за етаж от сграда или секция от сграда/

Нетна площ - използваемата част от брутната площ, ограничена от :

Контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени, парапети и колони /за помещения от сграда или оградени пространства/

Хоризонталната проекция от контура на покриващ конструктивен елемент и контура на поддържащите го колони и стени /за неоградено покрито отворено пространство/

Под отворено пространство на сграда следва да се разбира отворена от една или повече страни част от сграда с определено предназначение, ограничена от отворената страна или страни с парапет, колонада или от мислената вертикална равнина, съвпадаща с контура на покриващия конструктивен елемент /напр. Балкон, лоджия, тераса, галерия, проход/. Отвореното пространство се смята за покрито, когато разстоянието между подовата настилка и долната повърхност на покриващия конструктивен елемент е равна или по-малка от утроената дълбочина на пространството.

Площите на сградите и обособените им части /блокове, секции, етажи/ се изчисляват за равнището на горната повърхност от пода, по правилата на геометрията, в квадратни метри, с точност до втория знак след десетичната точка, въз основа на окончателните размери /включващи предвидените в проекта или действително изпълнени дебелини на мазилки, облицовки, обшивки и др./, закръглени на 2 см.

Нетните площи се изчисляват с окончателните светли размери на съответните помещения или отворени пространства, като в тях не се включват площите на хоризонталните напречни сечения на отвори за врати и прозорци, както и на ниши, изрази и др. в ограждащите стени.

Нето площта на етаж от сграда включва и нето площите на стълбища, асансьорни, инсталационни и осветителни шахти, а за първи /основен/ етаж от сграда – и площта на покрити неоградени предвходни пространства. Пространствата, преминаващи през няколко етажа, се включват в нето площта на етажа, от който са достъпни.

„Стойност" за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност" не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Пазарен наем - оценениият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

9. Заключение за пазарна стойност на наемите на обектите.

При определяне на пазарната стойност на недвижимите имоти, предмет на настоящата оценка, отчитаме и съвкупността от следните фактори:

- вид и състояние на имота;
- отдалеченост от центъра на населено място;
- констатирани недостатъци;
- начин на управление на имота;
- разходи за стопанисване и управление;
- строителна и пазарна стойност на обектите;
- конкретната икономическа ситуация и нейното влияние върху пазара;
- възможност за окрупняване и използване на имота;
- наличие на инженерна инфраструктура до имота и в него;
- възможностите за бъдещо развитие на обекта;
- вещно-правно състояние на оценявания обект;
- местонахождение и транспортна достъпност;
- минимални и максимални стойности на наеми на реализирани сделки с имоти в региона;
- изградени в близост сгради и предназначението им;
- период за изчисляване на наемната цена.

При определяне на наемната цена със се съобразил с разпоредбите на Закона за държавна собственост, Правилника за прилагане на Закона за държавна собственост и тарифата за определяне на наема на подобни имоти общинска собственост.

Местният пазар на недвижими имоти, гр.Перущица, обл.Пловдив, където се намира оценявания имот, не дават достатъчно достоверни данни на предлаган месечен наем на сходни недвижими имоти. Търсенето на подобни обекти в този район е много малко, като обектът е отдаван през годините за краткосрочни наеми и е бил дълго време неизползваем. Няма търсене на подобни обекти (спортни зали) в района за наемане. До обекта има и добра транспортна достъпност .

При извеждане на наемната цена на оценявания обект са ползвани информация от Специализирана литература, Агенции за недвижими имоти, реално сключени договори, тарифа за началния размер на наема за помещения общинска собственост.

По правилника за прилагане на Закона за държавна собственост:

Глава четвърта.
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ

Чл. 33. Наемната цена за ведомствените жилища, ателиета и гаражи се определя за 1 кв.м полезна площ съобразно категорията на населеното място и зоната по смисъла на Закона за местните данъци и такси, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда съгласно приложение № 1.

Чл. 34. (1) Основната наемна цена за 1 кв.м полезна площ е 1 лв. и се отнася за жилище със следните показатели:

1. местонахождение на жилището според категорията на населеното място и зоната, в която попада:

а) първа зона - в населени места от III категория;

б) втора зона - в населени места от II категория;

в) трета зона - в населени места от I категория;

г) четвърта зона - в населени места от нулева категория - София;

2. конструкция на сградата - код М2;

3. разположение на жилището във височина - първи етаж;

4. изложение - преобладаващ запад за жилищните (без сервизните) помещения.

(2) Когато жилището е с показатели,различни от посочените в ал.1,размерът на наемната цена се определя съгласно приложение №1.

(3) Кодовете за различните видови конструкция на сградата се определят съгласно приложение № 2.

Чл. 35. (1) Ръководителите на ведомства могат да намаляват до 10 на сто или да увеличават до 40 на сто основната наемна цена, когато жилището е с показатели, които не са посочени в приложение № 1.

(2) Когато наетото жилище надхвърля нормативите, определени в чл. 25, ал. 1, наемната цена се удвоява.

Чл. 35а. (Нов - ДВ, бр. 51 от 2007 г., доп. - ДВ, бр. 7 от 2009 г.) Наемната цена на жилища от ведомствения жилищен фонд на Министерството на отбраната и на Държавна агенция "Национална сигурност" се определя по реда на тази глава с 50 на сто намаление от основната наемна цена.

Чл. 36. Наемната цена на жилищни помещения в общежития се определя от ректорите на висшите училища или от ръководителите на ведомствата, на които са предоставени за управление.

Чл. 37. Наемната цена на ателиета за творческа дейност се определя в двоен размер спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели. Тази цена е и база за определяне на първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем.

Чл. 38. Наемната цена на гаражи се определя в троен размер спрямо основната наемна цена за 1 кв.м полезна площ за жилища, коригирана с показателите за категория на населеното място, зоната, в която попадат, и наличната техническа инфраструктура. Тази цена е и база за определяне на първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем.

Чл. 39. Наемната цена за паркоместа се определя по реда на чл. 38, коригирана с коефициент Кпм = 0,70 за паркоместа в подземни паркинги на жилищни сгради или с коефициент Кпм = 0,50 за надземни паркоместа в поземления имот.

Чл. 40. (1) Наемната цена на помещения, предназначени за здравни, образователни и хуманитарни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението или на юридически лица с нестопанска цел, определени за осъществяване на общественополезна дейност, се определя в троен размер спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

(2) Наемната цена на помещения, предоставени под наем на чужди организации за осъществяване на здравни, образователни и хуманитарни дейности, се определя чрез договаряне и на основата на взаимност с чуждата държава.

(3) Наемната цена на помещения, предоставени за нуждите на централните и регионалните ръководства на политическите партии, се определя по реда на Закона за политическите партии. В този случай при определяне на наемната цена се прилагат амортизационните норми, установени в чл. 22 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

Чл. 41. (1) (Изм. - ДВ, бр. 31 от 2010 г., в сила от 23.04.2010 г.) Първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на имоти за административни, производствени и стопански нужди не може да бъде по-ниска от размера на наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели, увеличена до 40 пъти в зависимост от реалните пазарни наемни цени за съответния район.

(2) Първоначалната наемна цена по ал. 1 може да се намали еднократно с 30 на сто, когато при провеждане на 3 поредни търга не се яви нито един кандидат.

(3) (Нова - ДВ, бр. 91 от 2008 г., в сила от 21.10.2008 г.) Първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на имоти за образователна дейност не може да бъде по-ниска от размера на наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели, увеличена 3 пъти.

(4) (Нова - ДВ, бр. 25 от 2009 г., изм. - ДВ, бр. 52 от 2010 г.) Първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на морски плажове, които не са предоставени на концесия, може да бъде намалена до 30 на сто при неявяване на кандидати на първи търг, както и при явяване на един кандидат, чието заявление за участие не отговаря на нормативните и тръжните условия за провеждане на търга.

(5) (Нова - ДВ, бр. 52 от 2010 г.) При условията на ал. 4 при последващи търгове първоначалната наемна цена може да бъде намалена до 50 на сто.

Приложение № 1 към чл. 33, чл. 34, ал. 2 и чл. 35, ал. 1

№ по ред	Показатели	Намаление в % до	Увеличение в% до
1	2	3	4
	А. Местонахождение на жилищата според категорията на на населеното място и зоната, в която попадат		
1.	Нулева категория - първа зона	-	15
2.	Нулева категория - втора зона	-	12
	Първа категория - първа зона		
3.	Нулева категория - трета зона	-	7
	Първа категория - втора зона		
	Втора категория - първа зона		
4.	Нулева категория - пета зона	7	-
	Първа категория - четвърта зона		
	Втора категория - трета зона		
	Трета категория - втора зона		
5.	Първа категория - пета зона	12	-
	Втора категория - четвърта зона		
	Трета категория - трета зона		
6.	В населени места от четвърта до осма категория	15	-
	Б. Конструкция на сградите		
1.	М1	21	-
2.	М3	-	21
	В. Разположение на жилищата във височина -		
1.	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	-	8
2.	Втори до шести етаж	-	7
3.	Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажи		
	и за всеки седми и по-висок етаж	4	-
4.	За жилище с височина на пода под 0,3 м спрямо средното		
	ниво на терена - за всеки пълни 10 см	1	-
	Г. Преобладаващо изложение на жилищните (без сервизните) помещения -		
1.	Юг	-	4
2.	Югоизток и югозапад	-	3
3.	Изток	-	2
4.	Североизток и северозапад	3	-
5.	Север	4	-
	Д. Благоустройствено съоръжаване		
1.	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	5	-
2.	За жилище с централно отопление	-	7
3.	За газифицирано жилище За жилище, разположено в	-	7
	съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на топлина шум и др.	7	-

Приложение № 2 към чл. 34, ал. 3

Използвани кодове за видовете конструкции

Код	Конструкция
М1	масивни сгради (със зидани стени и стоманобетонни подови и други елементи, но без противоземетръсни шайби и/или рамки)
М2	масивни сгради (със зидани стени и стоманобетонни подови и други елементи, с противоземетръсни шайби и/или рамки); едропанелни сгради; сгради, изпълнявани с плъзящ кофраж
М3	масивни сгради (със сглобяеми скелетни и скелетно-безгредови конструкции; едроплощен кофраж; пакетно-повдигани плочи), осигурявани срещу земетръс в зависимост от годината на проектирането и изграждането им

Заключението на оценителя е формирано като претеглена стойност между резултатите от различните методи на оценка.

Отчитайки своята субективност и независимост при изготвяне на оценката, ДАВАМ СЛЕДНОТО СТАНОВИЩЕ :

ОПРЕДЕЛЯМ :

Сграда с идентификатор № 55909.501.443.1 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, функц. предн. Спортна сграда, база, брой етажи 1, застроена площ 166 кв.м., РЗП - 166 кв.м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК - състояща се от преддверие, коридор, помещение за охрана, две съблекални за отбори с тоалетни и бани, съблекалня и стая за съдии, склад, лекарска стая, перално помещение, медицински кабинет, представляваща Сграда на съблекалня на стадион, с масивна стоманобетонова конструкция, като по акт за публична общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м, разположена в поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип.

Стойност по метода на приходната стойност, съпоставим с МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

В конкретния случай наемателя поема всички експлоатационни разходи. Наемодателят плаща застраховка, текущи данъци и такси и за него остава риска за отпадане на наема. Поради липса на точни разходи за стойността на разходите по стопанисване те са приети като процент.	Забележка

Средно пазарна строителна стойност на 1 кв.м. за подобни на оценяваните сгради в региона *Средно: 455 € 890 лв*

елементи на анализа		стойност	димензия
Застроена площ		166,00	кв.м
единична пазарна строителна цена за района на обекта		889,90	лв / кв.м
реална пазарна строителна стойност на имота	CV	**147 723,84**	**лв**
обезценка поради лоша поддръжка и строителни недостатъци	40%	*59 089,54*	лв
приходна стойност на имота		**88 634,30**	**лв**
остъчна продължителност на използване на обекта	RND	*40,00*	
редуцирана норма на възвръщаемост при всички рискове	i %	*5,00%*	%
доходен мултипликатор за срока на наемния договор	YP@i%,n	*17,1591*	-
нетен /чист/ годишен доход от наем	NI	5 165,44	лв
разходи по подръжка и ремонт на обекта	30.00% @ BR	*1 549,63*	лв
риск от отпадане на наема	15.00% @ BR	774,82	лв
експлоатационни разходи	10.00% @ BR	516,54	лв
средно годишна ефективност на отдаването под наем		*50%*	%
брутен годишен доход от наем	BR	1 162,22	лв
месечна стойност на наема	***прибл.***	***96,85***	***лв***
ефективна площ за отдаване	NA	166,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта	RV	**0,58**	**лв**

Стойност по метода на сравненията (сравнителна стойност) съпоставим с МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

За прилагане на настоящия метод има достатъчно информация за наемите на подобни, подходящи за сравнение имоти. Същите са тези, които съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността на наема. При използуване за анализ на наемните цени на еднотипни имоти с еднакви качества предлагам коефициент на сравнение к= 1. Окончателната цена на наема се получава, като се умножи застроената площ на имота със средно претеглена стойност от реализирани сделки за отдаване под наем на подобни обекти.	*Критерии*

Пазарна стойност на наем за 1 кв.м. на подобни на оценяваните сгради в региона/наредба Пловдив/ *Средно: 0,26 € 0,50 лв*

елементи на анализа	стойност	димензия
площ за отдаване под наем	166,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта - спортно съоръжение	0,50	лв / кв.м
коефициент за сключена сделка	1,00	
коефициент за сравнение	1,00	
коефициент за статут (собственост)	1,00	
коефициент за изградена инфраструктура	1,05	
коефициент за подобрения	0,80	
коефициент за местоположение	1,05	
месечна стойност на наема	**73,31**	**лв**
ефективна площ за отдаване NA	166,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта RV	**0,44**	**лв**

НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ЗА 1 МЕСЕЦ

МЕТОД НА ОЦЕНКАТА	стойност	коефициент	корегирана стойност	
метод на сравненията	96,85 лв	*0,50*	48 лв	
метода на наемният множител	73,31 лв	*0,50*	37 лв	
МЕСЕЧНАТА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА СПОРТНОТО СЪОРЪЖЕНИЕ			***85 лв***	0,51 лева за 1кв,м,
СТОЙНОСТ на наема за 1 месец в Евро при курс € 1=1.95583 лв.			**€ 40**	0,24 Евро за 1кв,м,

ефективна площ за отдаване		166,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта	RV	**0,51**	**лв**

изготвил: *инж. СТЕФАН ЖЕКОВ - строителен инженер;*
Независим оценител - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лицензи No: 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/

Външни открити басейни, с масивна стоманобетонова конструкция, малък със застроена площ 357 кв.м и голям със застроена площ 423 кв.м , разположени в поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип.

Стойност по метода на приходната стойност, съпоставим с МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

В конкретния случай наемателя поема всички експлоатационни разходи. Наемодателят плаща застраховка, текущи данъци и такси и за него остава риска за отпадане на наема. Поради липса на точни разходи за стойността на разходите по стопанисване те са приети като процент.	Забележка

Средно пазарна строителна стойност на 1 кв.м. за подобни на оценяваните сгради в региона *Средно: 383 € 749 лв*

елементи на анализа		стойност	дименсия
Застроена площ		780,00	кв.м
единична пазарна строителна цена за района на обекта		749,08	лв / кв.м
реална пазарна строителна стойност на имота	**CV**	**584 284,65**	**лв**
обезценка поради лоша поддръжка и строителни недостатъци	60%	*350 570,79*	лв
приходна стойност на имота		**233 713,86**	**лв**
остъчна продължителност на използване на обекта	RND	*40,00*	
редуцирана норма на възвръщаемост при всички рискове	i %	*5,00%*	%
доходен мултипликатор за срока на наемния договор	YP@i%,n	*17,1591*	-
нетен /чист/ годишен доход от наем	NI	13 620,41	лв
разходи по подръжка и ремонт на обекта	30.00% @ BR	*4 086,12*	лв
риск от отпадане на наема	15.00% @ BR	2 043,06	лв
експлоатационни разходи	10.00% @ BR	1 362,04	лв
средно годишна ефективност на отдаването под наем		*30%*	%
брутен годишен доход от наем	BR	1 838,76	лв
месечна стойност на наема	***прибл.***	***153,23***	***лв***
ефективна площ за отдаване	NA	780,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта	RV	**0,20**	**лв**

Стойност по метода на сравненията (сравнителна стойност) съпоставим с МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

За прилагане на настоящия метод има достатъчно информация за наемите на подобни, подходящи за сравнение имоти. Същите са тези, които съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността на наема. При използуване за анализ на наемните цени на еднотипни имоти с еднакви качества предлагам коефициент на сравнение к= 1. Окончателната цена на наема се получава, като се умножи застроената площ на имота със средно претеглена стойност от реализирани сделки за отдаване под наем на подобни обекти.	*Критерии*

Пазарна стойност на наем за 1 кв.м. на подобни на оценяваните сгради в региона/наредба Пловдив/ *Средно: 0,26 € 0,50 лв*

елементи на анализа	стойност	дименсия
площ за отдаване под наем	780,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта - спортно съоръжение	0,50	лв / кв.м
коефициент за сключена сделка	1,00	
коефициент за сравнение	1,00	
коефициент за статут (собственост)	1,00	
коефициент за изградена инфраструктура	1,00	
коефициент за подобрения	0,50	
коефициент за местоположение	0,80	
месечна стойност на наема	**156,22**	**лв**
ефективна площ за отдаване NA	780,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта RV	**0,20**	**лв**

НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ЗА 1 МЕСЕЦ

МЕТОД НА ОЦЕНКАТА	стойност	коефициент	корегирана стойност
метод на сравненията	153,23 лв	***0,50***	77 лв
метода на наемният множител	156,22 лв	***0,50***	78 лв
МЕСЕЧНАТА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА СПОРТНОТО СЪОРЪЖЕНИЕ		***155 лв***	**0,20 лева за 1кв,м,**
СТОЙНОСТ на наема за 1 месец в Евро при курс € 1=1.95583 лв.		**€ 80**	**0,10 Евро за 1кв,м,**
ефективна площ за отдаване		780,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта RV		**0,20**	**лв**

изготвил: *инж. СТЕФАН [redacted] ЖЕКОВ - строителен инженер;*
Независим оценител - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз No: 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/

Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион с трибуни за 2500 човека и игрално поле, заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип, а по акт за общинска собственост с площ от 26 382 кв.м.

НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ПРИЛЕЖАЩ ТЕРЕН ЗА СПОРТНО ИГРИЩЕ С ТРИБУНИ ЗА 2500 ДУШИ ЗА 1 МЕСЕЦ

елементи на анализа		стойност	дименсия
площ за отдаване под наем		26 352,00	кв.м
Пазарна стойност на наем за 1 кв.м на подобни на оценявани терени в региона/наредба Пловдив/		0,10	лв/кв.м
коефициент за сключена сделка		1,00	
коефициент за сравнение		1,00	
коефициент за статут (собственост)		1,00	
коефициент за изградена инфраструктура		1,00	
коефициент за подобрения		1,00	
коефициент за местоположение		0,80	
месечна стойност на наема		**2 100,00**	**лв**
ефективна площ за отдаване	NA	26 352,00	кв.м
месечен наем за 1 кв.м. площ от обекта	RV	**0,08**	**лв**

МЕСЕЧНАТА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА ПРИЛЕЖАЩ ТЕРЕН И ТРИБУНИ ЗА 2500 ЧОВЕКА	***2 100 лв***	**0,08 лева за 1кв,м,**
СТОЙНОСТ на наема за 1 месец в Евро при курс € 1=1.95583 лв.	**€ 1 080**	**0,04 Евро за 1кв,м,**

СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА ОБЕКТА ЗА 1 МЕСЕЦ , ***2 340 лв***

СЛОВОМ : две хиляди триста и четиридесет лева

СТОЙНОСТ на наема за 1 месец в Евро при курс € 1=1.95583 лв. **€ 1 200**

СТАНОВИЩЕ

	площ кв.м.	Цена на 1 кв.м	Коеф. съотв.	Общо пазарна цена на наема на 1 кв.м за 1 месец:
Сграда с идентификатор № 55909.501.443.1 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, функц. предн. Спортна сграда, база, брой етажи 1, застроена площ 166 кв.м., РЗП - 166 кв.м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК - състояща се от преддверие, коридор, помещение за охрана, две съблекални за отбори с тоалетни и бани, съблекалня и стая за съдии, склад, лекарска стая, перално помещение, медицински кабинет, представляваща Сграда на съблекалня на стадион, с масивна стоманобетонова конструкция, като по акт за публична общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м, разположена в поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип.	166,00	0,51 лв.	1,00	**85 лв**
Външни открити басейни, с масивна стоманобетонова конструкция, малък със застроена площ 357 кв.м и голям със застроена площ 423 кв.м , разположени в поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип.	780,00	0,20 лв.	1,00	**155 лв**
Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион с трибуни за 2500 човека и игрално поле, заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип, а по акт за общинска собственост с площ от 26 382 кв.м.	26 352,00	0,08 лв.	1,00	**2 100 лв**

ОБЩО ИЗПОЛЗВАЕМА ПОЛЕЗНА ПЛОЩ НА ПОМЕЩЕНИЯТА: 166,00

ИНДИКАТИВНА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА ОБЕКТА ЗА ЕДИН МЕСЕЦ с вкл. 20% ДДС, кръгло ***2 340 лв***

СТОЙНОСТ на наема в Евро при курс € 1=1.95583 лв. **€ 1 200**

Пазарна стойност на наема за обекта с 20% ДДС: ***2340 лева***

СЛОВОМ : две хиляди триста и четиридесет лева

забележка за ползване на обект (Градски стадион с трибуни, съблекалня и басейни) за един месец,

Посочената наемна цена за обекта е с вкл. 20% ДДС и е за ползване на обект - Градски стадион с трибуни, съблекалня и басейн, включваща: футболно игрище, трибуни за 2500 човека на земнонасипна дига, сграда на съблекалня - в лошо техническо и санитарнохигиенно състояние - без дограми, без инсталации и други довършителни работи - на бетонова конструкция, която е компрометирана, два басейна в лошо техническо и санитарнохигиенно състояние, с бетонова конструкция, която е компрометирана , без обзавеждане, като всички разходи по поддръжка и експлоатация са за сметка на наемателя, при ползване на обекта за спортни и обществени цели, както и възможности за безвъзмезно ползване от община Перущица при предварителна заявка и други .

изготвил: *инж. СТЕФАН [redacted] ЖЕКОВ - строителен инженер;*
Независим оценител - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год.
на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз No: 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/

Отчитайки своята субективност и независимост при изготвяне на оценката, отчитайки местоположението на обекта, типа на населеното място - селище от IV функционален тип, зоната - II, състоянието на обекта в лошо техническо и санитарнохигиенно състояние, площта на същия и достъпът до него, функцията за която ще се ползва - спортно игрище с прилежащи трибуни и други, за която се ползва и други фактори флиящи върху наемната цена, всички разходи по подръжка и текущ ремонт ще са за сметка на наемателя, ДАВАМ СЛЕДНОТО

СТАНОВИЩЕ ЗА ОБЩ ПАЗАРЕН НАЕМ

за ползване на обект (Градски стадион с трибуни, съблекалня и два басейна) за един месец,

ОБЩА МЕСЕЧНАТА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА ОБЕКТА	***2 340 лв***	
	СЛОВОМ : две хиляди триста и четиридесет лева	
ОБЩА СТОЙНОСТ на наема за 1 месец в Евро при курс € 1=1.95583 лв.	**€ 1 200**	

забележка за ползване на обект (цялата спортна зала) за един месец,

Посочената наемна цена за обекта е с вкл. 20% ДДС и е за ползване на обект - Градски стадион с трибуни, съблекалня и басейн, включваща: футболно игрище, трибуни за 2500 човека на земнонасипна дига, сграда на съблекалня - в лошо техническо и санитарнохигиенно състояние - без дограми, без инсталации и други довършителни работи - на бетонова конструкция, която е компрометирана, два басейна в лошо техническо и санитарнохигиенно състояние, с бетонова конструкция, която е компрометирана , без обзавеждане, като всички разходи по поддръжка и експлоатация са за сметка на наемателя, при ползване на обекта за спортни и обществени цели, както и възможности за безвъзмезно ползване от община Перущица при предварителна заявка и други .

Местоположение на имота:	Градски стадион с трибуни, съблекалня и басейн в УПИ III-спортно игрище , квартал 21 по регулационния план на гр.Перущица одобрен със Заповед №509/22.06.1989г. на кмета на община „Родопи", изменен със Заповед №17 от 11.02.2009г. на кмета на Община Перущица, ЕКАТТЕ 55909,' област Пловдив, Община Перущица, с административен адрес ул."Трети март" № . Имотът се намира в източната част на град Перущица, селище от четвърти функционален тип, втора строителна зона. Обектът е Градски стадион със съблекални. Намира се на пътя Перущица-Брестовица-Пловдив, до производствени сгради, гробищен парк, ниви. До обекта има добра транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Намира се в смесен район. Попада в терен за спорт и атракции по ОУП на гр. Перущица. Отдалечен е от спирка на масовия градски транспорт на 300 м. До имота е прокарана необходимата инженерна инфраструктура - водопровод, канализация, електропроводи, към момента изключени от градските мрежи. улица е с трайна настилка.
Собственик:	Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2, Акт за Публична общинска собственост на недвижим имот № 19 от 31.01.2000 г.
Възложител:	Община Перущица, обл. Пловдив, ул. "Отец Паисий" №2
Предназначение на обекта :	Градски стадион с обслужващи помещения /съблекални/ и трибуни, прилежащ терен, два плувни басейна.
забележка:	При определяне на наема съм отчел, местоположението на обекта, типа на населеното място - селище от IV функционален тип, зоната - II, типа на конструкцията - масивна, предназначението - за спортни нужди и атракции, степента на завършване, санитарнохигиенно и техническо състояние и други фактори влияещи върху наемната цена.
Цел на оценката :	**Определяне пазарна стойност на наема**
Дата на оценката :	**03.06.2024 год.**
Валидност на оценката :	**31.12.2024 год.** ***(от датата на изготвяне до края на календарната година)***

"АСА КОНСУЛТ" ЕООД, гр. Пловдив - независими оценители :	**Подпис и печат :**
инж.Стефан Жеков - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз № 4356 от 22.12.1995 г. от Агенцията по приватизация/.	

Д Е К Л А Р А Ц И Я

за ЧАСТЕН ИНТЕРЕС ПО КОНКРЕТЕН ПОВОД
по Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси

Долуподписаният СТЕФАН ЖЕКОВ, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти, в качеството си на независим оценител, извършил оценката на

Дворно място, представляващо спортно съоръжение на Градски стадион с трибуни за 2500 човека и игрално поле, заемащо поземлен имот с идентификатор № 55909.501.443 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За спортно игрище, площ 26352 кв.м, квартал 21, парцел III, втора строителна зона, селище от четвърти функционален тип, а по акт за общинска собственост с площ от 26 382 кв.м, заедно с изградените в него Сграда с идентификатор № 55909.501.443.1 по КККР, област Пловдив, община Перущица, гр. Перущица, п.к. 4225, ул. "Трети март" № , вид собств. Общинска публична, функц. предн. Спортна сграда, база, брой етажи 1, застроена площ 166 кв.м., РЗП - 166 кв.м, състояща се от преддверие, коридор, помещение за охрана, две съблекални за отбори с тоалетни и бани, съблекалня и стая за съдии, склад, лекарска стая, перално помещение, медицински кабинет, представляваща Сграда на съблекалня на стадион, с масивна стоманобетонова конструкция, като по акт за публична общинска собственост е със застроена площ 157 кв.м, Външни открити басейни, с масивна стоманобетонова конструкция, малък със застроена площ 357 кв.м и голям със застроена площ 423 кв.м..

ДЕКЛАРИРАМ, че:

Нямам частен интерес по смисъла на Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси, който интерес да попречи на извършването на оценката.

Известно ми е, че за декларирани неверни данни нося наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

03 юни 2024 г.
гр. Пловдив

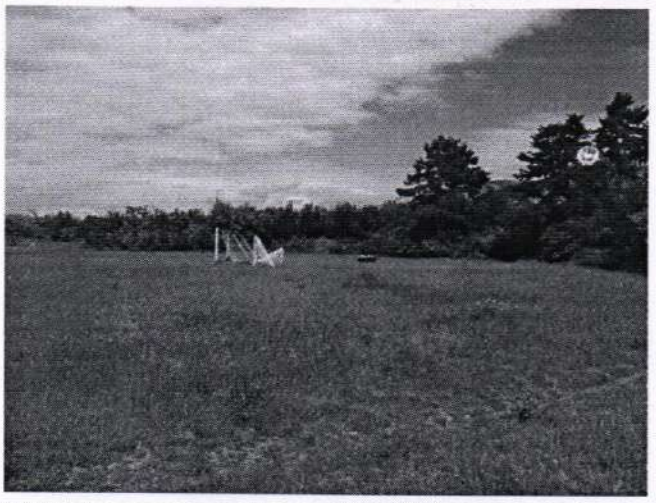
Декларатор: .....

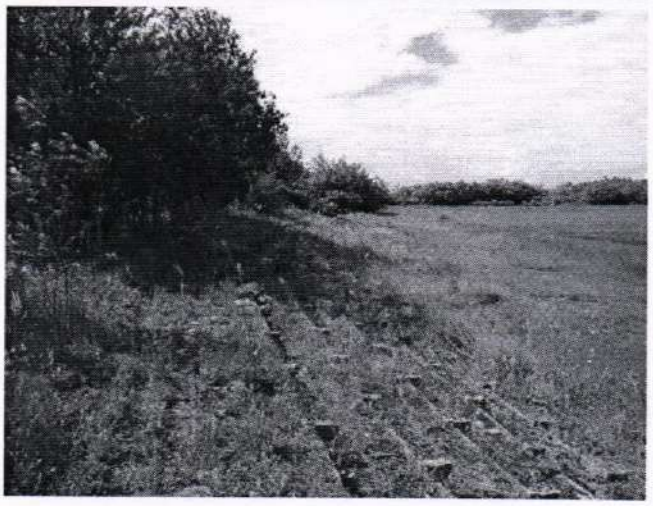
СНИМКОВ МАТЕРИАЛ

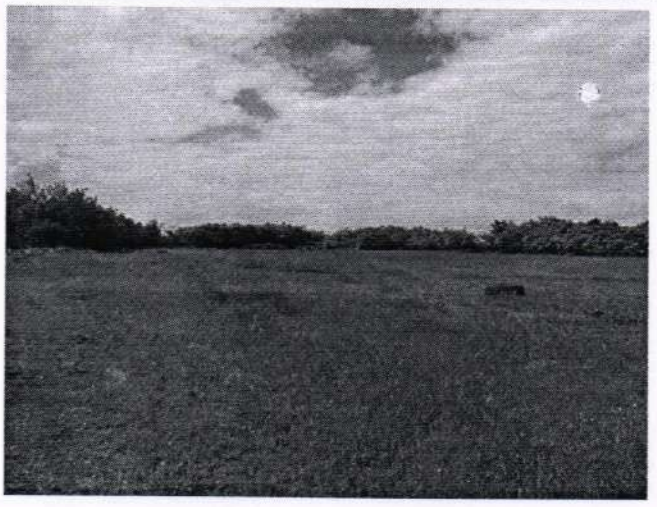


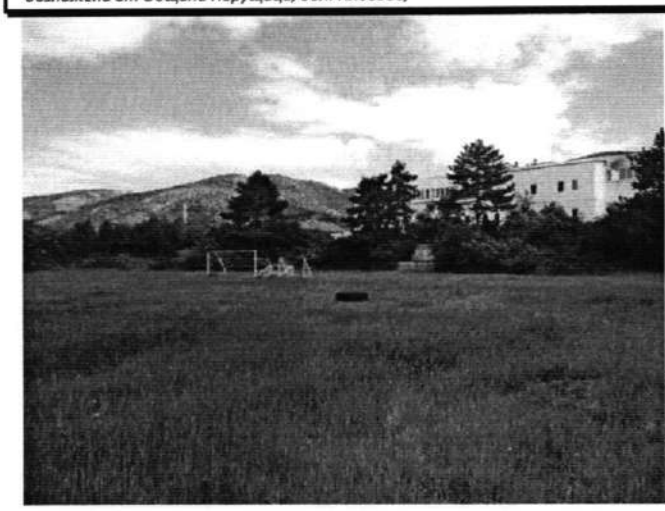


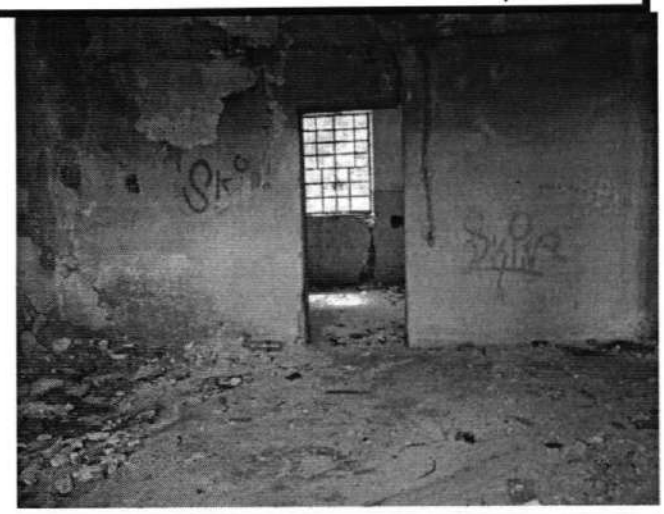










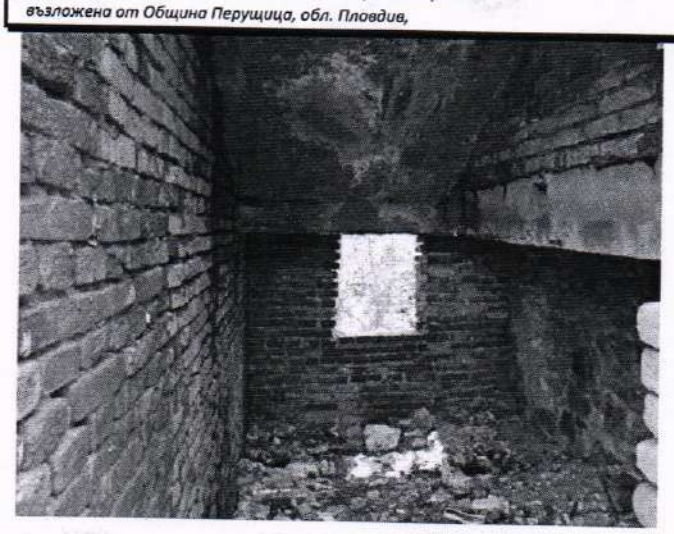






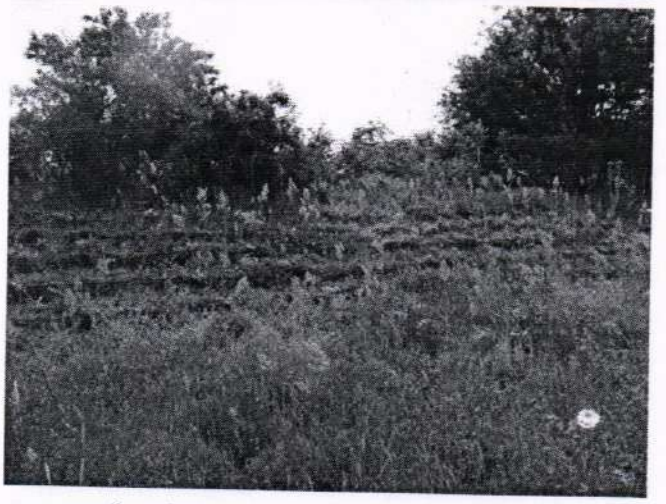








































АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛОВДИВ

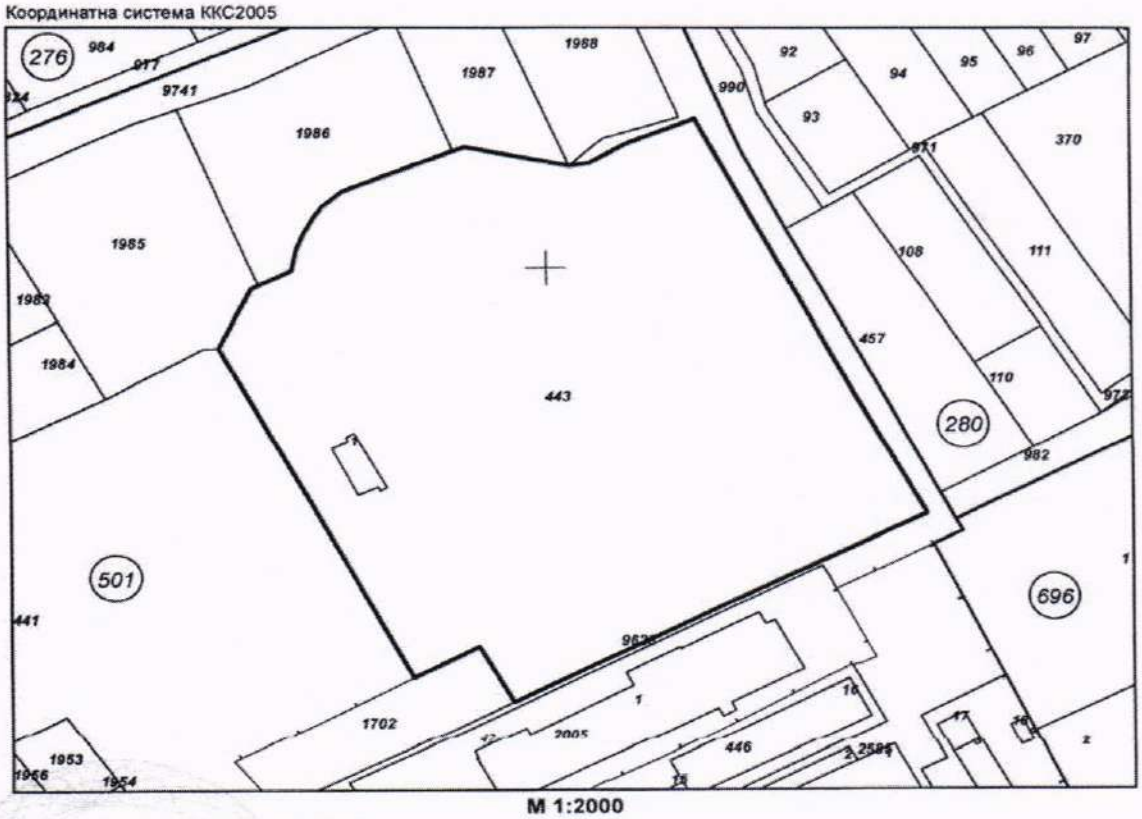
4000, ПЛ."СЪЕДИНЕНИЕ" № 3, ЕТ.1, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-347754-05.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **55909.501.443**

Гр. **Перущица**, общ. **Перущица**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Перущица, ул. "ТРЕТИ МАРТ"**
Площ: **26352 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Спортно игрище**

Координатна система КК2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 21, парцел: III**

Скица **№ 15-347754-05.04.2024 г.** издадена въз основа на заявлен ящ **№ 01-191580-05.04.2024 г.**

Подписан с квалифициран електронен печат: Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

.....
Елвонора Койнарева ОбА Перущица

изготвил: инж. СТЕФАН ЕКОВ - строителен инженер;
Независим оценител - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101353 от 14.12.2009 год. на КНОБ за оценка на недвижими имоти /Лиценз No: 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията по приватизация/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **55909.501.441, 55909.501.9623, 55909.501.1702, 55909.501.1988, 55909.501.1987, 55909.501.1986, 55909.501.1985**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **115246756, ОБЩИНА ПЕРУЩИЦА**
площ 26382 кв. м от правото на собственост
Акт за публична общинска собственост № 148 том 31 рег. 7327 от 17.04.2007г., издаден от Служба по вписванията-гр.Пловдив

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **55909.501.443.1:** застроена площ **166 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Спортна сграда, база**

Скица **№15-347754-05.04.2024 г.** издадена въз основа на заявл[illegible] **№ 01-191580-05.04.2024 г.**
.....
Елеонора [illegible] Койнарева ОбА Перущица

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел..02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛОВДИВ

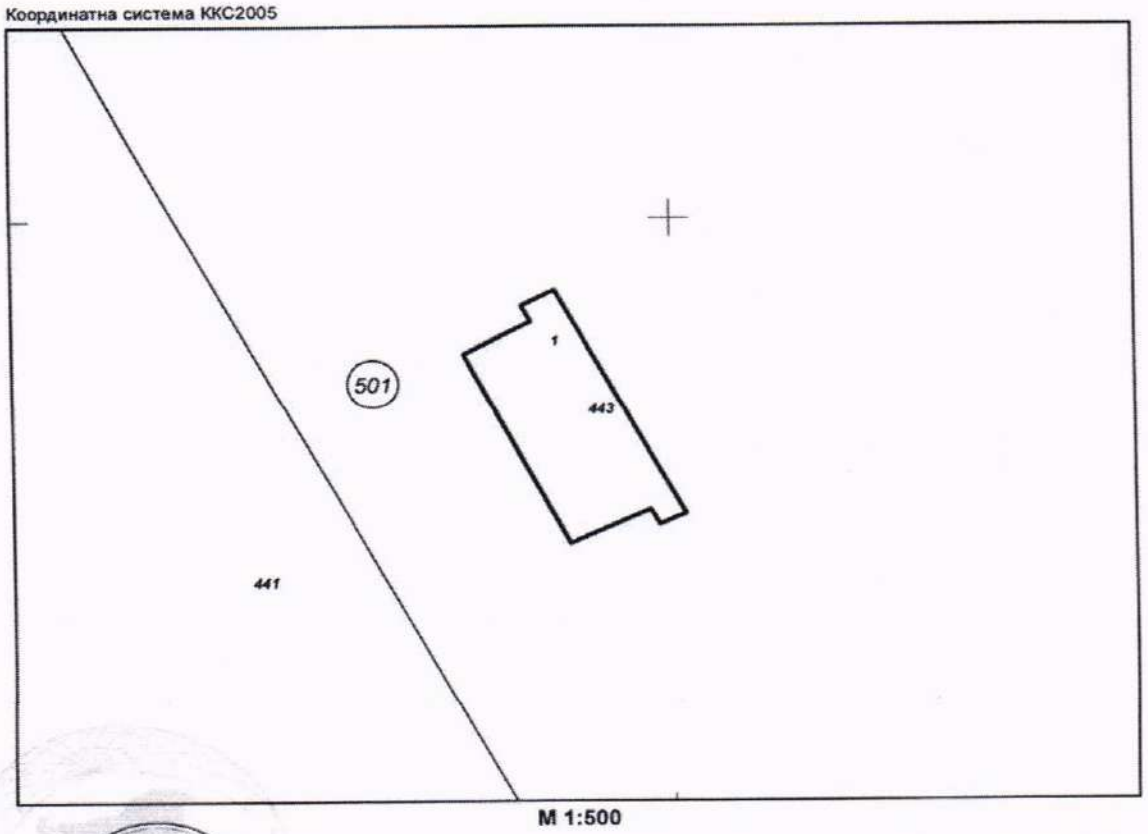
4000, ПЛ."СЪЕДИНЕНИЕ" № 3, ЕТ.1, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-347757-05.04.2024 г.

с идентификатор **55909.501.443.1**

Гр. **Перущица**, общ. **Перущица**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-270/02.05.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: **няма данни за изменение**
Адрес на сградата: **гр. Перущица, ул. "ТРЕТИ МАРТ"**
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **55909.501.443**
Застроена площ: **166 кв. м**
Брой етажи: **1**
Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**
Предназначение: **Спортна сграда, база**

Координатна система КК2005



М 1:500

Скица **№ 15-347757-05.04.2024 г.** издадена въз основа на заявление [illegible] **№ 01-191580-05.04.2024 г.**

..... Елеонора [illegible] Койнарева ОбА Перущица

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

Приложение № 3
Изготвен съгл.чл.56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

Общинска администрация...Община Перущица...

ОДОБРЯВАМ:..... [redacted] .....
/ подпис и печат/

КМЕТ:...Никола Янкулов.....
/име и фамилия/

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по вписванията
град ПЛОВДИВ

регистър:
картотека
досие (РЗ)

АКТ №.....19.....
ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ
.....публична.....
(публична,частна)

на недвижим имот, находящ се в.....гр. Перущица.....

1.Дата на съставяне	31.01.2000 г.
2.Правно основание	Чл. 2 ал. 1 т. 6 и чл. 56 от ЗОС
3.Вид и описание на имота	Дворно място с площ от 46 842 кв.м., съставляващо парцел I - Парк, Стадион и спортна зала, имоти: имот 443 - Стадион с площ от 26 382 кв.м., ведно с едноетажна сграда с площ от 157 кв.м. - съблекалня, имот 441 - гробище с площ 14 938 кв.м., имот № 1702 с площ от 3 773 кв.м., паркинг с площ от 1 749 кв.м. от квартал 21 по плана на гр. Перущица - 1989 г.
4.Бивш собственик на имота	Държавен
5.Съсобственици-име,адрес	Няма
6.№ и дата на съставени по-рано актове	Акт за ДС № 55/1951 и Акт за ДС № 56 от 1951 г.
7.Местонахождение на имота	гр. Перущица, парцел I -Парк, Стадион и спортна зала, имоти: 443, 441, 1702, паркинг от кв. 21 по плана на гр. Перущица
8.Граници на имота	Север - път за с. Крестовица Юг - улица "П. Савов" Изток - път и земеделска земя Запад - улица "Преслав"

9.Предоставени права върху имота

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

10.Разпореждания с имота (с част от имота)

(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)

11.Имотът е включен в капитала на търговско дружество:

(Акт,правно основание,дружество)

12.Актосъставител (трите имена и длъжност):

.....

(подпис)

13.Забележки:

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101353 от 14 декември 2009 год.

СТЕФАН [redacted] ЖЕКОВ

роден на 30 юли 1965 год. в гр. Търговище, община Търговище

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Лиценз № 4356 от 22.12.1995 год. от Агенцията за приватизация

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ