

ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ
ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
Бу. № 1888 / 12.01.18

ОБЩИНА В. ТЪРНОВО
ПОЩ. КОД 5000
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
09-00-53/12-01-18

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

до: НК по СДМ
НК по БФ

ОТ ДАНИЕЛ ДИМИТРОВ ПАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

12.01.18

ОТНОСНО: Одобряване на Тарифа на цените при ползване на спортната база, стопанисвана от Общинско предприятие „Спортни имоти и прояви“ гр. Велико Търново.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със свое Решение №359 от Протокол № 27 от заседание, проведено на 27.09.2012 година, Великотърновски общински съвет създава нов чл.11 а в Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, съгласно който имотите публична общинска собственост, които са част от спортните комплекси, стопанисвани от ДКС „Васил Левски“ и ОП „Спортни имоти и прояви“, могат да бъдат отдавани за краткосрочно /до един месец/ и възмездно ползване без решение на Общинския съвет и без провеждане на търг или конкурс. По реда на Чл 11 а /ал.3/ от цитираната наредба, цените за ползването на площите се определят съобразно тарифа, утвърдена с решение на Общинския съвет. Със същото решение №359 от Протокол № 27/27.09.2012г. са одобрени и цените за ползване на имоти стопанисвани от ДКС „Васил Левски“ и ОП „Спортни имоти и прояви“.

За периода 2012- 2017 година минималната работна заплата се е завишила със 170 %, т.е. от 270,00 лв./ двеста и седемдесет лв./ до 01.01.2017 година е нараснала на 460,00 лв./ четиристотин и шестдесет лв./ . Във връзка с нейното завишаване се повишават и разходите за осигуровки от работодател / ДООР, ЗОР, ДЗПОР/. В тази връзка възниква необходимост от актуализиране на одобрените от страна на общинския съвет цени. Към настоящият момент са изготвени актуализирани цени за ползване на имотите стопанисвани от ОП „Спортни имоти и прояви“.

При определяне цените за ползване на отделни обекти е взето предвид, че стадион „Ивайло“ е изцяло реновиран, както и предоставянето на допълнителни услуги, имащи отношение към провеждане на футболни срещи – съблекални, оборудван медицински кабинет, стаи за съдии и делегати на БФС, конферентна зала, паркинг и други. През този период за стопанисване на ОП „Спортни имоти и прояви“ са предоставени и нови обекти.

Предлаганите цени се формират на базата на експертна оценка от лицензиран оценител и изчислени разходи за материали и консумативи за поддръжка на спортната база.

С оглед на изложеното възниква необходимостта от актуализиране на цените, одобрени от Великотърновски общински съвет, срещу които се предоставят за ползване спортни бази, стопанисвани от Общинско предприятие „Спортни имоти и прояви“ гр. Велико Търново.

Предвид гореизложеното, на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.23 от ЗМСМА и чл. 11 а /ал.3/ от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, предлагам Великотърновски общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА и чл. 11 а /ал.3/ от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Великотърновски общински съвет:

1.Отменя т.III на Решение №359/27.09.2012г. на Великотърновски общински съвет

2.Великотърновски общински съвет утвърждава „Тарифа за цени при ползване на Спортен комплекс „Ивайло“, Хандбална зала „Сава Величков“, Тенис кортове на ул. „Мария Габровска“ №2 „А“ и Обект Обществено- обслужваща сграда на ул. „Йоанка“ №14, стопанисвани от Общинско предприятие „Спортни имоти и прояви“ гр. Велико Търново“.

Приложение:

1.“Тарифа за цени при ползване на Спортен комплекс „Ивайло“, Хандбална зала „Сава Величков“, Тенис кортове на ул. „Мария Габровска“ №2 „А“ и Обект Обществено- обслужваща сграда на ул. „Йоанка“ №14, стопанисвани от Общинско предприятие „Спортни имоти и прояви“ гр. Велико Търново“.

2. Експертна оценка за определяне цена за ползване на обект: Стадион „Ивайло“ гр. Велико Търново- спортни обекти и съоръжения към него.

3. Експертна оценка за определяне цена за ползване на Хандбална зала „Сава Величков“.

С уважение,

Инж. ДАНИЕЛ ПАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА
ВЕЛИКО ТЪРНОВО



Съгласували:

Десислава Йонкова,
Директор дирекция ПОУС

Мариан Маринов,
Директор дирекция БФ

Даниела Данчева,
Главен счетоводител

Изготвил:

Петко Павлов,
Директор на ОП „Спортни имоти и прояви“ гр. В. Търново

Решение № 359

Препис-извлечение от Протокол № 27

от заседание на Общински съвет,

проведено на 27.09.2012 година

ОТНОСНО: Промяна в Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество

РЕШЕНИЕ № 359

I. На основание чл.21, ал.2 във връзка с чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА, Великотърновски общински съвет дава съгласие за следните промени в Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, както следва:

Създава се нова алинея към чл.10 с текст:

Чл.10 /ал.6/ „Имотите публична общинска собственост, предоставени за стопанисване на ДКС „Васил Левски” и ОП „Спортни имоти и прояви”, се управляват съответно от техните директор и управител.”

Създава се нов чл.11а

Чл.11а /ал.1/ Имотите публична общинска собственост, които са част от спортните комплекси, стопанисвани от ДКС „Васил Левски” и ОП „Спортни имоти и прояви”, могат да бъдат отдавани за краткосрочно /до един месец/ и възмездно ползване без решение на Общинския съвет и без провеждане на търг или конкурс.

/ал.2/ При провеждане на мероприятия с обществено значим характер Кмета на Общината може да позволи безвъзмездно ползване.

/ал.3/ Цените за ползването на площите по ал.1 се определят съобразно тарифа, утвърдена с решение на Общинския съвет.

II. На основание чл.21, ал.2 във връзка с чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА Великотърновски общински съвет утвърждава Тарифа за цените при ползване на ДКС „Васил Левски”.

III. На основание чл.21, ал.2 във връзка с чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА Великотърновски общински съвет утвърждава Тарифа за цените при ползване на СК „Ивайло”.

Тарифата не касае мероприятия организирани от федерация на съответния великотърновски клуб, съобразно спортния календар.

ВЯРНО:

/Диляна Милева /

НИКОЛАЙ АШИКОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ



ОП"СПОРТНИ ИМОТИ И ПРОЯВИ"
ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Ул."Филип Тотю" №18; тел.:062/63 57 77; 062/62 83 15;
e-mail:stadion_ivailo@abv.bg

ТАРИФА

ЗА ЦЕНИТЕ ПРИ ПОЛЗВАНЕ НА СПОРТЕН КОМПЛЕКС „ИВАЙЛО“;
ХЗ „САВА ВЕЛИЧКОВ“; „ТЕНИС-КОРТОВЕ“ УЛ„МАРИЯ ГАБРОВСКА“№ 2А;
ОБЕКТ ОБЩЕСТВЕНО- ОБСЛУЖВАЩА СГРАДА- УЛ. „ЙОНОВКА №14;

I. ЗА ПОЧАСОВ ПЕРИОД ОТ ВРЕМЕ ЗА СЪСТЕЗАНИЯ, ТУРНИРИ И ДРУГИ СПОРТНИ ПРОЯВИ

1. СПОРТНИ ЗАЛИ СК „ИВАЙЛО“ – ЮГ

1.1. Зала за художествена гимнастика, Зала борба, Зала баскетбол, Зала спортна гимнастика :

летен период - **12.00 лв./час;**

зимен период – **13.00 лв./час**

1.2. Шах клуб – **4.00 лв./час**

1.3. Зала обща физическа подготовка /ОФП/- **2.50 лв./час**

1.4. Закрита лекоатлетическа писта - **24.00 лв./час**

1.5.Сектор троен и дълъг скок и сектор висок скок-**9.00 лв/час**

2. СПОРТНИ ЗАЛИ СК „ИВАЙЛО“ – СЕВЕР

2.1. Зала бокс – **7.50 лв./час**

2.2. Зала вдигане на тежести – **7.50 лв./час**

2.3. Зала борба - **7.50 лв./час**

2.4. Зала стрелба - **4.00 лв./час**

2.4.1. Сектор стрелба – **4.00 лв./час**

2.4.2. Сектор фитнес – **4.00 лв./час**

3. ОТКРИТА ЛЕКОАТЛЕТИЧЕСКА ПИСТА

3.1. Наемна цена при организирана тренировка или състезание – **144.00 лв./час**

3.2. Наемна цена за индивидуално посещение – **9.00 лв./час**

4. ЗАТРЕВЕН ФУТБОЛЕН ТЕРЕН

Наемна цена за 1 час **147.00 лв./час**

4.1. Разходи за поддръжка на тревна площ – **1122.00 лв**

4.1.1. Косене тревна площ - **225.00 лв.**

4.1.2. Валиране тревна площ - **199.00 лв.**

4.1.3. Аериране тревна площ – **80.00 лв.**

4.1.4. Торене тревна площ - **272.00 лв.**

4.1.5. Пръскане с хербициди –	56.00 лв.
4.1.6. Поливане тревна площ -	134.00 лв.
4.1.7. Разчертаване на игрално поле –	74.00 лв.
4.1.8. Ел. енергия- разход –	82.00 лв.

5. НАЕМ ТРИБУНИ ПО СЕКТОРИ

ОБЩО –	1951.00 лв.
5.1. Сектор „А” -	1002.00 лв.
5.1.1. Седящи места -	842.00 лв.
5.1.2. Правостоящи места –	48.00 лв.
5.1.3. VIP зона -	112.00 лв.
5.2. Сектор „Б” -	168.00 лв.
5.3. Сектор „В”-	326.00 лв.
5.3.1 Седящи места -	278.00 лв.
5.3.2 Правостоящи места -	48.00 лв.
5.4.Сектор „Г” –	455.00 лв.
5.5.Почистване на трибуни след футболна среща -	337.00 лв.

6. ЗАЛА „САВА ВЕЛИЧКОВ”

6.1. Месечна наемна цена на голяма хандбална зала –	2766.00 лв.
6.2. Месечна наемна цена на помощни помещения към Хандбална зала –	898.00 лв.
6.3.Дневен наем за ползване на Хандбална зала –	124.00 лв./на ден/
6.4.Почасово ползване на Хандбална зала --	16.00 лв./на час/

7. ТЕНИС КОРТОВЕ –	8.00 лв./час
8. ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАЩА СГРАДА, УЛ. Йоновка № 14	
8.1. Зала карате –	8.00лв./час
8.2. Зала по стрелба с лък и офис -	5.50 лв./час
8.3. Зала карате, кик-бокс, тайбол –	4.25 лв./час

9. ПОЛЗВАНЕ НА ПОМОЩНИ ПОМЕЩЕНИЯ

9.1. СК „Ивайло” -ЮГ

9.1.1. Съблекалня с бойлер- 2 бр. съблекални

Съблекалня с бойлер 1 бр. – 24.00 лв./час

9.1.2 Съблекалня без бойлер – 2 бр. съблекални

Съблекалня без бойлер 1 бр. – 22.00 лв./час

9.1.3 САУНА

9.1.3.1. За индивидуално посещение или до 3-ма човека – 15.00 лв./час

9.1.3.2. За всеки следващ ползващ сауната - 3.00 лв. /час

9.1.3.1. За отборно преди провеждане на спортно състезание 60.00 лв.

9.2. ПОМОЩНИ ПОМЕЩЕНИЯ СК „ИВАЙЛО“ - СЕВЕР

9.2.1. Съблекалня домакини

Общо наем за една футболна среща „Първа професионална лига
/съблекалня домакини/ 104.00 лв.

9.2.2. Съблекалня гости .

Общо наем за една футболна среща „Първа професионална лига
/съблекалня гости/ 96.00 лв.

9.2.3. Съдийска стая с два броя санитарни възли.

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/съдийска стая с 2 бр. санитарни възли/ 43.00 лв.

9.2.4. Зала за пресконференции

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/зала за пресконференции / 33.00 лв.

9.2.5. Медицински кабинет със санитарни възли

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/медицински кабинет със санитарни възли/ 28.00 лв.

9.2.6. Стая делегат

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/стая делегат/ 28.00 лв.

9.2.7. Стая допинг контрол със санитарен възел

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/стая за допинг контрол със санитарен възел/ 27.00 лв.

9.2.8. Треньорска стая с обща вътрешна врата със стая допинг.

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/Треньорска стая с обща вътрешна врата със стая за допинг/ 28.00 лв.

9.2.9. Санитарни възли – общо 4 бр.

9.2.9.1 Тоалетна фенове – запад бл. 1

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/тоалетна фенове - запад бл.1/ 24.00 лв.

9.2.9.2. Тоалетна фенове- изток бл.4

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/тоалетна фенове - изток бл.4/ 25.00 лв.

9.2.9.3. Тоалетна централен вход

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/тоалетна централен вход/ 22.00 лв.

9.2.9.4. Тоалетна фенове -юг

Общо наем за една футболна среща от „Първа професионална лига“
/тоалетна фенове - юг/ 25.00 лв.

10. ОСВЕТЛЕНИЕ НА СТАДИОН „ИВАЙЛО” 350 KW/ЧАС 102.00 лв.

11. Рекламна площ за отдаване под наем

11.1.Едностранна реклама до 15м2 - 15.00 лв./кв.м

11.2.Едностранна реклама над 15 м2 12.00 лв/кв.м

12.Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло” за провеждане на футболни срещи:

12.1. Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло”за провеждане на една футболна среща от „ПЪРВА ПРОФЕСИОНАЛНА ЛИГА” 6400.00 лв.
/шест хиляди и четирисотин лева с включен ДДС/

Ползване осветлението на стадиона се заплаща допълнително според времетраеното.

12.2. Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло” за провеждане на една футболна среща от „ВТОРА ПРОФЕСИОНАЛНА ЛИГА” 2600.00 лв.
/две хиляди шестотин лв. с ДДС/

12.3.Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло” , за провеждане на една футболна среща от „ТРЕТА АМАТЪОРСКА ЛИГА” 1200.00 лв.
/Хиляда и двеста лв. с вкл. ДДС/

12.4.Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло” за провеждане на една футболна среща от ДЕТСКО - ЮНОШЕСКИЯ ФУТБОЛ /ДЮФ/ 890.00 лв.
./Осемстотин и деветдесет лв. с включен ДДС/

ЗАБЕЛЕЖКА: Всички цени са с включен ДДС.

11.01.2018 г.

гр. В. Търново

ГЛАВЕН СЧЕТОВОДИТЕЛ

/И. ГРУЖЕВА/



ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД

гр. Велико Търново 5000, ул. "Росица" № 1
Тел. 062 625927; факс: 062 621839
e-mail: investstroi@abv.bg



Intertek

Сертифицирана по ISO

9001:2008, Certified

Q100901;

ISO 14001:2004, Certified №

23261; BS OHSAS 18001:2007,

Certified № 23261

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА

**ОПРЕДЕЛЯНЕ НАЕМНА ЦЕНА НА
ОБЕКТ:**

СТАДИОН „ИВАЙЛО“

град Велико Търново-

**спортни обекти и съоръжения към него,
разположен в Поземлен имот с идентификатор
10447.503.234 по КККР на град Велико Търново,
УПИ V от квартал №28, ул. „Филип Тотю“ №18,
град ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

собственик

ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ноември, 2017 година, град Велико Търново

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	СТАДИОН „ИВАЙЛО“ , град Велико Търново - спортни обекти и съоръжения към него, разположени в Поземлен имот с идентификатор 10447.503.234 по КККР на град ВеликоТърново, УПИ V от квартал №28, спортен к-с „Ивайло“, улица „Филип Тотю“ №18, гр.Велико Търново
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА	град Велико Търново улица „Филип Тотю“ №18 Поземлен имот с идентификатор 10447.503.234 УПИ V от квартал №28 по ПУП на града
СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Велико Търново , съгласно Акт №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост на недвижим имот
ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ ВЪРХУ ИМОТА	ОП „СПОРТНИ ИМОТИ И ПРОЯВИ“ , град Велико Търново
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	Определяне на наемна цена по НРПУРОИ на спортни обекти и съоръжения, които ще се предоставят под наем на лицензирани спортни организации, отговарящи на изискванията на Закона за физическото възпитание и спорта
ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Община Велико Търново , възлагателно писмо № 5300-673-129/20.11.2017 година
ИЗПЪЛНИТЕЛ	Независим оценител от „Инвестстрой-92“ЕООД, град Велико Търново, улица „Росица“ №1
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	27.11.2017 година
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	27.05.2018 година
НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ Петя Ганчева Георгиева – Сертификат № 100100049 от 14.12.2009 година на КНОБ за оценка на недвижими имоти	

СЪДЪРЖАНИЕ:

- 1 страница - Резюме на доклада
- 2 страница - Съдържание
- 3 страница - Идентификация на оценителя и Възложителя, цел на оценката
- 4,5,6,7,8 стр. - Идентифициране на оценявания обект
- 9 страница - Правен статут, дата на оценката
- 10 страница - Вид и източник на използваната информация,
Допускания и ограничения, Декларация
- 11,12,13,14,15,16 стр.- Оценка на обектите – определяне на наемна цена по НРПУРОИ
- 17 страница - Заключение
- 18 страница - Обобщение и подпис

Д О К Л А Д

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА МЕСЕЧЕН НАЕМ

1. Идентификация и статут на оценителя

Независим оценител от фирма „Инвестстрой-92“ ЕООД, ЕИК 814191534, седалище и адрес на управление град Велико Търново, улица „Росица“ №1.

Експертната оценка е извършена от:

Петя Ганчева Георгиева, правоспособен независим оценител на недвижими имоти, регистриран по Закона за независимите оценители и притежаваш Сертификат № 100100049 от 14.12.2009 година на Камара на независимите оценители в България, издаден въз основа на Лиценз № 4795/01.07.1996 година от Агенция по приватизация. Докладът за оценка на недвижимия имот съдържа конфиденциална информация и е предназначен само за служебно ползване от Възложителя и от упълномощени от него компетентни длъжностни лица.

Изготвената оценка по правило е субективна и представлява становище на независимия оценител относно стойността на оценявания обект за конкретната цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя.

Не съществуват или поне на оценителя не са известни действителни или потенциални конфликти на интереси.

Оценителят няма да предявява никакви претенции към оценяваните обекти, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ или бъдещ момент.

Възнаграждението на Изпълнителя/оценителя за извършената Експертна оценка не е свързано по никакъв начин с оценката на имота.

За нуждите на оценката са представени факти и условия, които са съществували към посочената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

Независимият оценител спазва конфиденциалност относно получената информация, необходима за изготвяне на оценката.

2. Идентифициране на Възложителя

Община Велико Търново, с адрес град Велико Търново, пл. „Майка България“ №2, ЕИК 000133634, собственик на недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на град Велико Търново, улица „Филип Тотю“ №18, Спортен комплекс „Ивайло“, град Велико Търново. Предоставени права за управление: ОП „Спортни имоти и прояви“-В.Търново.

3. Цел на оценката

Определяне на наемна цена на обект: Стадион „Ивайло“, град Велико Търново - спортни обекти и съоръжения към него, разположени в Поземлен имот с идентификатор 10447.503.234 по КККР на град ВеликоТърново, публична общинска собственост, съгласно НРПУРОИ (Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество), които ще се предоставят под наем на лицензирани спортни организации, отговарящи на изискванията на Закона за физическото възпитание и спорта

4. Идентифициране на оценявания обект

4.1. Обект на оценка

Предмет на настоящата оценка е обект: Стадион „Ивайло“, град Велико Търново – спортни обекти и съоръжения към него, разположени в Поземлен имот с идентификатор 10447.503.234 (едно нула четири четири седем точка пет нула три точка две три четири) по Кадастралната карта и Кадастрални регистри на град Велико Търново, одобрени със Заповед №РД-18-86/19.09.2008 година на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на поземления имот: град Велико Търново, п.к 5000, улица „Филип Тотю“ №18, целият с площ 31948 кв.метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: спортно игрище, номер по предходен план: квартал №28, парцел V, собственик: 000133634, Община Велико Търново, Акт за публична общинска собственост №5555 от 19.12.2012 година, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново.

Върху обекта са предоставени права за управление и стопанисване на имота от: ОП „Спортни имоти и прояви“, град Велико Търново.

Стадион „Ивайло“ в град Велико Търново е разположен между улици „Славянска“ -от изток и улица „Филип Тотю“ от юг. От запад граничи с жилищни блокове, а от север има паркинг за посетители. Дългата му ос е ориентирана в посока изток-запад. Обслужващата зона извън пистата граничи със съществуващите трибуни, които са оформени с различни арх.решения.

Главния подход към стадиона е от север. Подходът за футболисти и лекоатлети е директен, през съществуващия проход от север, от зоната на съблекалните. От изток е директния достъп до игралното поле за автомобили на полиция, пожарни и спешна медицинска помощ. Осигурен е пряк достъп до стадиона за хора с увреждания.

Спортната зона на стадион „Ивайло“ е разделена условно на четири функционални зони: Зона за футбол, открита лекоатлетическа писта, Зона със съоръжения за скокове -западен сегмент и Зона със съоръжения за хвърляне – източен сегмент. От северната страна на стадиона има изградена козерка с 40 броя кабинки под козерката; в източната част под козерката – помещение с тоалетна, в западната част под козерката – помещение с тоалетна.

Игралното футболно поле, лекоатлетическата писта на Стадион „Ивайло“ и всички прилежащи спортни обекти и съоръжения към него са реконструирани и модернизирани, с цел превръщането му в съвременно съоръжение за футбол и лекоатлетически дисциплини по международните изисквания на: FIFA (Международна Федерация на Футболните Асоциации); UEFA (Съюз на Федерация на Футболните Асоциации) и IAAF (Международна Асоциация на Атлетическите Федерации). Модернизацията на игралното поле на стадион „Ивайло“ обхваща цялостната реконструкция на спортната зона с обща площ от 15 983 кв.метра, по изготвен работен проект, част архитектура.

Предмет на оценка за отдаване под наем от ОП „Спортни имоти и прояви“ град Велико Търново, с предоставени технически данни и информация за тях, извършен оглед на място, са спортни обекти и съоръжения в Стадион „Ивайло“, град Велико Търново, а именно:

Затревен футболен терен:

Игралната зона на футболния терен е широка 68 метра и дълга 105 метра (7140 кв.метра) с покритие от естествена трева. Буферната зона извън игралното поле е 2,50 метра, като площта на тревната зона е 7955 кв.метра.

За реализирането на дренажната система по изискванията на FIFA и във връзка с местните условия, изкопът е с дълбочина средно 62 см, в който последователно са положени фракции с различна зърнометрия. Изградена е автоматизирана поливна система, предназначена за терен с естествена трева, която осигурява на тревното покритие необходимото количество вода с равномерно разпределение. Изградена е и отоплителна система, която ще осигури възможност за тренировки и в зимните месеци. Хранителния слой за кореновата система на тревния чим е с дебелина от 25 см. По АОС затревения футболен терен е записан с площ от 7700 кв.метра. След реконструкцията на терена тревната зона е 7955 кв.метра.

Открита лекоатлетическа писта:

Новоизградената лекоатлетическа писта спазва точно плана и размерите на изискванията на IAAF. Дължината на обиколката на лекоатлетическата писта е 400 метра. Двата прави участъка са с дължина от по 84,39 метра. Два завоя по 115,61 метра. Пистата е разчертана на 8 (осем) пътеки с ширина 1,22 метра всяка.

Лекоатлетическата писта е с полиуретанова настилка – многослойно покритие от два слоя. Покритието с висока устойчивост на износване и изтриване, висока гъвкавост. Дебелината на настилка е 13 мм – основен слой 10 мм и горен слой 3 мм. Напълно водоупътна, изградена дренажна система.

Изградена е Зона със съоръжения за скокове – западен сегмент (дълъг и троен скок, висок скок, овчарски скок) и Зона със съоръжения за хвърляне – източен сегмент (хвърляне на копие, хвърляне на диск и чук, тласкане на гюле).

Обща площ на настилка - 7735,00 кв.метра.

Трибуни по сектори:

Обслужващата зона извън пистата граничи със съществуващите трибуни, които са оформени с различни архитектурни решения. Трибуните от север и запад са оформени с каменна зидария към игралното поле. От юг трибуните излизат конзолно над обслужващата зона на пистата. От югоизток трибуните са изпълнени също конзолно, но с различна височина и дължина на конзолата.

Стадион „Ивайло“ е разделен на 4 (четири) сектора.

В сектор „А“ от север са обособени 9 блока и VIP зона с монтирани седящи места. Блок 1,2,3 и 4 и VIP зоната са покрити – под бетоновата козерка.

Блок 1 - 811 броя места с бакелитови седалки

Блок 2 - 757 броя места със седалки пласмаса цвят лила

Блок 3 - 757 броя места със седалки пласмаса цвят лила

Блок 4 - 588 броя места със седалки пласмаса цвят лила

VIP зона - 70 броя места със седалки тип „кресла“

Блок 6 и част от блок 7 - 798 броя места със седалки пласмаса цвят лила и бял

Блок 8 и част от блок 7 - 798 броя места със седалки пласмаса цвят лила и бял

Блок 9 - 634 броя места със седалки пласмаса цвят лила

Блок 5 - празен, без седалки за агитка домакини

Други - 122 броя срещу входа

Общо сектор „А“: 5335 броя места

В сектор „Б“ от изток са обособени 3 блока, в които няма седящи места. Предвидено е за правостояща публика.

В сектор „В“ от юг са обособени 4 блока:

Блок 1 - без седалки, за правостоящи

Блок 2 - 601 броя места с бакелитови седалки

Блок 3 - 588 броя места с бакелитови седалки

Блок 4 - 547 броя места с бакелитови седалки

Общо сектор „В“: 1736 броя места

В сектор „Г“ от запад са обособени 3 блока:
 Блок 1 - 782 броя места с бакелитови седалки
 Блок 2 - 1197 броя места с бакелитови седалки
 Блок 3 - 866 броя места с бакелитови седалки
 Общо сектор „Г: 2845 броя места

Общо седящи места на стадион „Ивайло“: 9916 броя
 Правостоящи: сектор „А“, блок 5; сектор „Б“, блок 1,2 и 3 и сектор „В“, блок 1

Съблекална домакини с масажно, 2 тоалетни, баня с душове, общо: 81,30 кв.метра
 Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.9 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - северна част на стадиона на 1-един етаж с обща застроена площ 595 кв.метра, масивна конструкция, построена 1974 година, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, брой етажи:1, предназначение: за друг вид сграда за обитаване, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново. Санитарните помещенията са новоремонтирани. Вентилация, климатици.

Съблекална гости - предверие, баня с душове, две тоалетни, общо: 67,20 кв.метра
 Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.8 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - северна част на стадиона на 1-един етаж с обща застроена площ 591 кв.метра, масивна конструкция, построена 1974 година, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, брой етажи:1, предназначение: за друг вид сграда за обитаване, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново. Всички помещенията са новоремонтирани.

Съдийска стая с 2 броя санитарни възли, предверие, общо: 25,30 кв.метра
 Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.9 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - северна част на стадиона на 1-един етаж с обща застроена площ 595 кв.метра, масивна конструкция, построена 1974 година, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, брой етажи:1, предназначение: за друг вид сграда за обитаване, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново.

Зала за пресконференции - 55,80 кв.метра, със самостоятелен вход от север.
 Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.8 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - северна част на стадиона на 1-един етаж с обща застроена площ 591 кв.метра, масивна конструкция, построена 1974 година, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, брой етажи:1, предназначение: за друг вид сграда за обитаване, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново. Помещението е ремонтирано – подова настилка теракот, стени и тавани с латекс, PVC дограма.

Медицински кабинет, санитарен възел, предверие, общо: - 12,40 кв.метра
 Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.8 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - северна част на стадиона на 1-един етаж с обща застроена площ 591 кв.метра, масивна конструкция, построена 1974 година, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, брой етажи:1, предназначение: за друг вид сграда за обитаване, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново. Помещението е със самостоятелен санитарен възел – тоалетна с душ, антре с вграден гардероб.

Стая допинг контрол със санитарен възел, общо: - 11,90 кв.метра
 Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.8 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - северна част на стадиона на 1-един етаж с обща застроена площ 591 кв.метра, масивна конструкция, построена 1974 година, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, брой етажи:1, предназначение: за друг вид сграда за обитаване, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново. Помещението е с обща вътрешна врата с треньорската стая.

Треньорска стая с полезна площ - 13,20 кв.метра
 Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.8 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - северна част на стадиона на 1-един етаж с обща застроена площ 591 кв.метра, масивна конструкция, построена 1974 година, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, брой етажи:1, предназначение: за друг вид сграда за обитаване, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново.

Стая делегат с полезна площ - 13,50 кв.метра
 Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.9 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - северна част на стадиона на 1-един етаж с обща застроена площ 595 кв.метра, масивна конструкция, построена 1974 година, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, брой етажи:1, предназначение: за друг вид сграда за обитаване, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново.

Санитарни възли – общо 4 броя

1.Тоалетна от централен вход – 12,60 кв.метра, състояща се от предверие, умивалня, 2 броя тоалетни мъже и 1 брой жени; стени бяла фаянсва облицовка до горе, под-теракот PVC врати;

2.Тоалетна фенове запад, бл.1 - 17,00 кв.метра, състояща се от предверие, умивалня, 3 броя тоалетни мъже и 1 брой жени; стени с фаянсва облицовка, под-теракот, PVC врати.

3.Тоалетна фенове изток, бл.4 - 20,00 кв.метра, състояща се от предверие, умивалня, 3 броя тоалетни мъже и 1 брой жени; стени с фаянсва облицовка, под-теракот, PVC врати.

4.Тоалетна фенове юг, сектор „В“-17,00 кв.метра, състояща се от предверие, умивалня, 3 броя тоалетни мъже и 1 брой жени; стени с фаянсва облицовка, под-теракот, PVC врати.

Сауна с предверие, разположена на първо ниво от сградата, с полезна площ 9,10 кв.м Помещение в сграда с идентификатор 10447.503.234.29.2 по КККР на град Велико Търново, находяща се в СК „Ивайло“ - южна част на стадиона, който обект се намира в сграда №29 на две нива, масивна конструкция, построена 1983 година, с предназначение: спортна сграда, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234 и 10447.503.300, и принадлежи към поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, предназначение на самостоятелния обект: друг вид самостоятелен обект в сграда, състояща се от: съблекални с бани и санитарни възли, складове, магазин, абонатна, стая почивка на персонала с баня и тоалетна, предверие и сауна, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново.

Зала за обща физическа подготовка - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.503.234.29.4 по КККР на град Велико Търново, с площ 107,01 кв.метра, който самостоятелен обект се намира в сграда №29 на две нива, масивна конструкция, построена 1983 година, с предназначение: спортна сграда, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234 и 10447.503.300, и принадлежи към поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, с предназначение на самостоятелния обект: за спортна и развлекателна дейност, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията.

Закрита лекоатлетическа писта, представляваща самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.503.234.29.1 по КККР на град Велико Търново, с площ 1796,12 кв.м., който самостоятелен обект се намира на първо ниво в сграда №29 на две нива, масивна конструкция, построена 1983 година, с предназначение: спортна сграда, адрес на сградата: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Филип Тотю“ №18. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.503.234 и 10447.503.300, и принадлежи към поземлен имот с идентификатор 10447.503.234, с предназначение на самостоятелния обект: за спортна и развлекателна дейност, собственик: 000133634, Община Велико Търново, АОС №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново.

Обектът включва: лекоатлетическа писта – 1030 кв.м; сектор троен и дълъг скок - 383 кв.м и сектор висок скок – 383 кв.метра.

Осветление на стадион „Ивайло“ - новоизградено през 2017 година.

Рекламна площ за отдаване под наем на стадион „Ивайло“- за 1 кв.м

4.2. Местоположение

Град Велико Търново е населено място от I-първа категория (функционален тип на населеното място, съгласно ЕКАТТЕ – Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици от 1999 година), а оценявания недвижим имот стадион „Ивайло“, попада в I-първа строителна зона на град Велико Търново, улица улица „Филип Тотю“ №18.

Стадион „Ивайло“ в град Велико Търново е разположен между улици „Славянска“ -от изток и улица „Филип Тотю“ от юг. От запад граничи с жилищни блокове, а от север има паркинг за посетители.

Главния подход към стадиона е от север. Подходът за футболисти и лекоатлети е директен, през съществуващия проход от север, от зоната на съблекалните. От изток е директния достъп до игралното поле за автомобили на полиция, пожарни и спешна медицинска помощ. Осигурен е пряк достъп до стадиона за хора с увреждания.

4.3. Описание на елементите в имота

- **Инженерна инфраструктура в района:**

- водопровод - да
- канализация - да
- електрификация - да
- топлофикация - не
- газификация - не
- телефонизация и/или друга кабелна мрежа - да
- улична мрежа с трайна настилка и тротоари до имота - изградени

- **Транспортна достъпност** – добра;
- **Настоящо използване** – за спортни дейности;
- **Екологична характеристика** – добра, наблизо няма промишлени предприятия, които да замърсяват околната среда с вредни емисии.

4.4. Правен статут

Съгласно Акт №5555 от 19.12.2012 година за публична общинска собственост на недвижими имот, **ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО, ЕИК 000133634**, с административен адрес: град Велико Търново, пл. „Майка България“ №2, е собственик на недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на град Велико Търново, улица „Филип Тотю“ №18, а именно: **Поземлен имот с идентификатор 10447.503.234** (едно нула четири четири седем точка пет нула три точка две три четири) по КККР на град Велико Търново, с площ **31948 кв.метра**, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **спортно игрище**, а по ПУП-ПР на град Велико Търново, представляващ **УПИ V** (пет римско) от строителен квартал №28, отреден за „Стадион“, Спортен комплекс „Ивайло“, заедно с построените в него сгради и спортни съоръжения. **Предоставени права за управление и стопанисване на имота: ОП „Спортни имоти и прояви“ град Велико Търново**

Скица №10772/18.12.2012 година за **Поземлен имот с идентификатор 10447.503.234** (едно нула четири четири седем точка пет нула три точка две три четири) по Кадастралната карта и Кадастрални регистри на град Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008 година на изпълнителния Директор на АГКК-град София, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: **град Велико Търново, п.к.5000, улица „Филип Тотю“**, с площ от **31948 кв.метра**, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **Спортно игрище**, номер по предходен план: **квартал 28, парцел: V** съседи: 10447.503.305, 10447.503.300, 10447.503.301, 10447.503.236, 10447.503.61, 10447.503.61, 10447.503.297, 10447.503.296, 10447.503.59, 10447.503.298, 10447.503.62, 10447.503.232, 10447.503.235, собственост на: **000133634, Община Велико Търново, пл. „Майка България“ №2**, съгласно Акт за публична общинска собственост на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията.

На оценителя не са представени сключен Договор за наем, или други учредени в полза или в тежест на собственика ограничени вещни права, вписани тежести и възбрани, данни за съдебни дела или извънсъдебни спогодби, за проявени реституционни претенции или други, относно оценявания имот. Изложените в доклада данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни.

5. Дата на оценката

- оглед на имота - 27.10.2017 година
- дата на оценката - 27.11.2017 година

6. Вид и източник на използваната информация

- Документи идентифициращи собствеността, физически параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:
 - Акт №5555/19.12.2012 година за публична общинска собственост на недвижим имот, находящ се в град Велико Търново, улица „Филип Тотю“ №18;
 - Схема №10772/18.12.2017 година на самостоятелен обект с идентификатор 10447.503.234, град Велико Търново, улица „Филип Тотю“ №18;
 - Скици на сгради №6191,6192/20.07.2012 година на самостоятелни обекти с идентиф. 10447.503.234.8 и 10447.503.234.9, град Велико Търново, улица „Филип Тотю“ №18;
 - Копие от проект част архитектура на обект: „Реконструкция и модернизация на игралното поле и лекоатлетическата писта на стадион „Ивайло“, град Велико Търново;
 - Копие от калкулация за цени при почасово и договорно наемане на спортни обекти и съоръжения на ОП „СИП“, град Велико Търново от физически и юридически лица;
 - Списък на помещенията с квадратури на които ще се определя наемна цена;
- Възлагателно писмо на Община Велико Търново за определяне наемна цена на спортни обекти и съоръжения на ОП „СИП“, град Велико Търново;
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

7. Допускания и ограничения, относно използването на оценката

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – 27.11.2017 година, следователно по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността/пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 6-шест месечен срок - 27.05.2018 година, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- Оценката обслужва предназначението си, не е ангажирана с процедури от друг характер, налагащи се от интересите и нуждите на Възложителя.
- Оценителят не поема отговорност за достоверността на предоставените от Възложителя на оценката и от други трети страни документи, съдържащи правна, техническа и друга информация използвана в доклада за оценка.

8. Декларация, че оценката е изготвена в съответствие с МСО

Оценителят декларира и заверява с подписа си че:

- Нито наемането ми за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за нейното извършване е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес;
- Сега и в бъдеще нямам личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически или юридически лица, с които ни свързват общи интереси и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ми знания и опит;
- В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрила умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали, изчисленията представени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

9. Оценка на недвижимия имот

9.1. Стандарти на оценяване - НАРЕДБА на ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

НРПУРОИ – Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество - глава осма – определяне на цени и начини на заплащане при управление на общинско имущество.

Наемните цени, формирани по тази глава от НРПУРОИ са начална тръжна или конкурсна цена при провеждане на търгове или конкурси за отдаване под наем на общински имоти, като и задължителни като база за формиране на наемни цени за всички общински предприятия и еднолични търговски дружества на Общината, освен ако Общинският съвет не е решил друго.

9.2. Определяне на наемни цени:

9.2.1. Основни показатели за спортните обектите, корегирани с индивидуалните характеристики на всеки един обект:

- Основна наемна цена (ОНЦ) за 1 кв.метър полезна площ месечно с включен ДДС (чл.122, ал.1 от НРПУРОИ): **2,40 лв./кв.м**

- Корекц. коефициент в зависимост от местонахождението на обекта, спрямо функционалния тип на населеното място и зоната в която попада (чл.118, ал.3, т.1 от НРПУРОИ): **Кф = 1,20**
I-ви функц. тип, I-ва строителна зона – увеличение 20%

- Корекционен коефициент в зависимост от конструкцията на сградата (чл.118, ал.3, т.2 от НРПУРОИ): **Кконстр. = 1,15**
стоманобетонна конструкция – увеличение 15%

- Корекционен коефициент в зависимост от степента на изграденост на елементите на инженерната инфраструктура (чл.118, ал.3, т.5 от НРПУРОИ): от юг-газификация **Ки = 1,00**
Ки = 1,10

- Корекционен коефициент в зависимост от местоположението (чл.123, ал.2 от НРПУРОИ): **Км = 1,10**

- Корекционен коефициент в зависимост от индивидуалните качества на обекта (чл.118, ал.4 от НРПУРОИ): **Кик = 1,40**
извършен основен ремонт – увеличение +40%

9.2.2. Корегизирана наемна цена за 1 кв.м наета полезна площ за сгради от север: **(КНЦ): 5,10 лв./кв.м**

$$\text{КНЦ} = \text{ОНЦ} \times \text{Кф} \times \text{Кконстр.} \times \text{Ки} \times \text{Кик} =$$

$$2,40 \text{ лв.} \times 1,20 \times 1,15 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,40 = 5,10 \text{ лв./кв.метър}$$

9.2.3. Корегизирана наемна цена за 1 кв.м наета полезна площ за сгради от юг: **(КНЦ): 5,61 лв./кв.м**

$$\text{КНЦ} = \text{ОНЦ} \times \text{Кф} \times \text{Кконстр.} \times \text{Ки} \times \text{Кик} =$$

$$2,40 \text{ лв.} \times 1,20 \times 1,15 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,40 = 5,61 \text{ лв./кв.метър}$$

9.2.4. Корегизирана наемна цена за 1 кв.м наета полезна площ на терен: **(КНЦ): 4,44 лв./кв.м**

$$\text{КНЦ} = \text{ОНЦ} \times \text{Кф} \times \text{Км} \times \text{Кик} =$$

$$2,40 \text{ лв.} \times 1,20 \times 1,10 \times 1,40 = 4,44 \text{ лв./кв.метър}$$

9.3. ОЦЕНКА на месечен наем по НРПУРОИ:**9.3.1. Затревен футболен терен**

- площ на затревен футболен терен по проект - 7955 кв.метра		
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ	- 4,44 лв./кв.м/месец	
- месечна наемна цена:		35320 лева
- наемна цена за 1 ден:		1178 лева
- наемна цена за 1 час:		147 лева
- разходи за поддръжка на тревната площ,	общо:	1122 лева
1.косене тревна площ	225 лв.	
2.валиране тревна площ	199 лв.	
3.аериране тревна площ	80 лв.	
4.торене тревна площ	272 лв.	
5.пръскане с хербициди	56 лв.	
6.поливане тревна площ	134 лв.	
7.разчертаване на игрално поле	74 лв.	
8.ел.енергия – разход	82 лв.	

9.3.2. Открита лекоатлетическа писта

- обща площ на настилката по проект:	7735 кв.метра	
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	4,44 лв./кв.м/месец	
- месечна наемна цена:		34343 лева
- наемна цена за 1 ден:		1145 лева
- наемна цена за 1 час:		144 лева
- за индивидуално посещение за 1 час:		9 лева

9.3.3. Наем на трибуни по сектори:

Сектор „А“	1002 лева
VIP зона – 70 броя места тип „кресло“ - 112 лв.	
седащи места – общо 5265 броя	- 842 лв.
правостоящи 600 броя	- 48 лв.
Сектор „Б“	168 лева
правостоящи 2100 броя	
Сектор „В“	326 лева
седащи места – 1736 броя	- 278 лв.
правостоящи - 600 броя	- 48 лв.
Сектор „Г“	455 лева
седащи места – общо 2845 броя	
Общ наем на трибуни:	1951 лева
Почистване на трибуните след футболна среща:	337 лева

9.3.4. Съблекална домакини:

- площ на обекта:	81,30 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	415 лева
- наемна цена за 1 ден:	14 лева
- наемна цена за 1 час:	2 лева/ч
- разходи за консумативи по справка	34,39 лева
- почистване на помещенията по справка	36,82 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (2 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 34,39лв. + 36,82 лв.)	104,00 лева

9.3.5. Съблекална гости:

- площ на обекта:	67,20 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	343 лева
- наемна цена за 1 ден:	12 лева
- наемна цена за 1 час:	1,50 лева/ч
- разходи за консумативи	34,39 лева
- почистване на помещенията	36,82 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (1,50 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 34,39лв. + 36,82 лв.)	96,00 лева

9.3.6. Съдийска стая със 2 броя санитарни възли:

- площ на обекта:	25,30 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	129 лева
- наемна цена за 1 ден:	5 лева
- наемна цена за 1 час:	1 лев/ч
- разходи за консумативи	6,12 лева
- почистване на помещенията	20,54 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (1 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 6,12 лв. + 20,54 лв.)	43,00 лева

9.3.7. Зала за пресконференции:

- площ на обекта:	55,80 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	285 лева
- наемна цена за 1 ден:	10 лева
- наемна цена за 1 час:	1,25 лева/ч
- почистване на помещението	13,04 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф.лига“: (1,25 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 13,04 лв.)	33,00 лева

9.3.8. Медицински кабинет със санитарни възли:

- площ на обекта:	12,40 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	64 лева
- наемна цена за 1 ден:	2,50 лева
- наемна цена за 1 час:	0,32 лева/ч
- разходи за консумативи	6,12 лева
- почистване на помещенията	16,54 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (0,32 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 6,12 лв. + 16,54 лв.)	28,00 лева

9.3.9. Стая делегат:

- площ на обекта:	13,50 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	69 лева
- наемна цена за 1 ден:	2,50 лева
- наемна цена за 1 час:	0,32 лева/ч
- разходи за консумативи	6,12 лева
- почистване на помещенията	16,54 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (0,32 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 6,12 лв. + 16,54 лв.)	28,00 лева

9.3.10. Стая допинг контрол със санитарен възел:

- площ на обекта:	11,90 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	61 лева
- наемна цена за 1 ден:	2,03 лева
- наемна цена за 1 час:	0,25 лева/ч
- разходи за консумативи	6,12 лева
- почистване на помещенията	16,54 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (0,25 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 6,12 лв. + 16,54 лв.)	27,00 лева

9.3.11. Треньорска стая с обща вътрешна врата със стая допинг:

- площ на обекта:	13,20 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	68 лева
- наемна цена за 1 ден:	2,27 лева
- наемна цена за 1 час:	0,30 лева/ч
- разходи за консумативи	6,12 лева
- почистване на помещенията	16,54 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (0,30 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 6,12 лв. + 16,54 лв.)	28,00 лева

9.3.12. Санитарни възли – общо 4 броя:**Тоалетна фенове - запад, бл.1**

- площ на обекта:	17,00 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	87 лева
- наемна цена за 1 ден:	3,00 лева
- наемна цена за 1 час:	0,40 лева/ч
- разходи за консумативи	8,76 лева
- почистване на помещенията	8,00 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (0,40 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 8,76лв. + 8 лв.)	24,00 лева

Тоалетна фенове - изток, бл.4

- площ на обекта:	20,00 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:	102 лева
- наемна цена за 1 ден:	3,40 лева
- наемна цена за 1 час:	0,50 лева/ч
- разходи за консумативи и почистване	16,76 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (0,50 лв./ч x 4 ч. x Kка=4 + 8,76 лв. + 8 лв.)	25,00 лева

Тоалетна централен вход		
- площ на обекта:		12,60 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:		5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:		65 лева
- наемна цена за 1 ден:		2,20 лева
- наемна цена за 1 час:		0,30 лева/ч
- разходи за консумативи		8,76 лева
- почистване на помещенията		8,00 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (0,30 лв./ч x 4 ч. x Кка=4 + 8,76 лв. + 8 лв.)		22,00 лева
Тоалетна фенове - юг		
- площ на обекта:		20,00 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:		5,10 лв./кв.м/месец
- месечна наемна цена:		102 лева
- наемна цена за 1 ден:		3,40 лева
- наемна цена за 1 час:		0,50 лева/ч
- разходи за консумативи		8,76 лева
- почистване на помещенията		8,00 лева
- общо наем за 1 футболна среща „Първа проф. лига“: (0,50 лв./ч x 4 ч. x Кка=4 + 8,76 лв. + 8 лв.)		25,00 лева
9.3.13. Ползване на сауна:		
- за наемане при провеждане на 1 среща:		60,00 лева
- за индивидуално посещение до 2 човека:		15 лв./ч
- за всеки следващ по 5 лева		
9.3.14. Зала за обща физическа подготовка:		
- площ на залата по АОС:	107 кв.метра	
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,61 лв./кв.м/месец	
- месечна наемна цена:		601 лева
- наемна цена за 1 ден:		20 лева
- наемна цена за 1 час:		2,50 лева
9.3.15. Закрита лекоатлетическа писта		
- площ на л.писта:	1030 кв.метра	
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,61 лв./кв.м/месец	
- месечна наемна цена:		5778 лева
- наемна цена за 1 ден:		193 лева
- наемна цена за 1 час:		24 лева
9.3.16. Сектор троен и дълъг скок и сектор висок скок		
- площ на един сектор:	383 кв.метра	
- КНЦ за 1 кв.метър/наета площ:	5,61 лв./кв.м/месец	
- месечна наемна цена:		2149 лева
- наемна цена за 1 ден:		72 лева
- наемна цена за 1 час:		9 лева
9.3.17. Осветление на стадион „Ивайло“ 350 kw/час:		
		102 лв./ч
9.3.18. Рекламна площ за отдаване под наем:		
- едностранна реклама до 15 кв.метра -		15 лв./м2
- едностранна реклама над 15 кв.метра -		12 лв./м2

10. Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло“ за провеждане на футболни срещи:

10.1. За една футболна среща провеждана от Първа професионална лига:

10.1.1. Наем терен:	2352 лева
1 среща – 4 часа,	
за 1 час = 147 лева/час	
Корекционен коефициент за вида на футболната среща – $K_{ка}=4,00$	
10.1.2. Разходи за поддържане тревна площ:	1122 лева
10.1.3. Наем трибуни:	1951 лева
10.1.4. Почистване след футболна среща:	337 лева
10.1.5. Озвучаване футболна среща:	100 лева
10.1.6. Наем помещения:	543 лева
	Общо: 6405 лева

Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло“ за провеждане на 1 футболна среща от Първа професионална лига: 6400 лева

Словом: шест хиляди и четиристотин лева, с включен ДДС.

10.1.7. При ползване на осветление на стадиона: + 1632 лева

10.2. За една футболна среща провеждана от Втора професионална лига:

10.2.1. Наем терен:	882 лева
1 среща – 3 часа,	
за 1 час = 147 лева/час	
Корекционен коефициент за вида на футболната среща – $K_{кб}=2,00$	
10.2.2. Разходи за поддържане тревна площ:	449 лева
10.2.3. Наем трибуни:	780 лева
10.2.4. Почистване след футболна среща:	169 лева
10.2.5. Озвучаване футболна среща:	50 лева
10.2.6. Наем помещения:	193 лева
	Общо: 2523 лева

Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло“ за провеждане на 1 футболна среща от Втора професионална лига: 2600 лева

Словом: две хиляди и шестстотин лева, с включен ДДС

10.3. За една футболна среща провеждана от Трета аматьорска лига:

10.3.1. Наем терен:	368 лева
1 среща – 2,5 часа,	
за 1 час = 147 лева/час	
Корекционен коефициент за вида на футболната среща – $K_{кв}=1,00$	
10.3.2. Разходи за поддържане тревна площ:	337 лева
10.3.3. Наем трибуни:	195 лева
10.3.4. Почистване след футболна среща:	101 лева
10.3.5. Озвучаване футболна среща:	30 лева
10.3.6. Наем помещения:	145 лева
	Общо: 1176 лева

Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло“ за провеждане на 1 футболна среща от Трета аматьорска лига: 1200 лева

Словом: хиляда и двеста лева, с включен ДДС.

10.4. За една футболна среща провеждана от Детско - юношеския футбол (ДЮФ):

10.4.1. Наем терен:	368 лева
1 среща – 2,5 часа,	
за 1 час = 147 лева/час	
Корекционен коефициент за вида на футболната среща – Ккв=1,00	

10.4.2. Разходи за поддържане тревна площ:	224 лева
10.4.3. Наем трибуни:	98 лева
10.4.4. Почистване след футболна среща:	68 лева
10.4.5. Озвучаване футболна среща:	30 лева
10.4.6. Наем помещения:	97 лева

Общо: 885 лева

Пакетни наемни цени за ползване на стадион „Ивайло“ за провеждане на 1 футболна среща от Детско - юношеския футбол (ДЮФ): 890 лева

Словом: осемстотин и деветдесет лева, с включен ДДС.

Забележка: Определените разходи за почистване на обектите са сформирани при минимална работна заплата 460,00 лева, към датата на оценката.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Предмет на настоящата оценка е определяне на наемни цени на обект: Стадион „Ивайло“, град Велико Търново—спортни обекти и съоръжения към него по опис, разположени в Поземлен имот с идентификатор 10447.503.234 (едно нула четири четири седем точка пет нула три точка две три четири) по Кадастралната карта и Кадастрални регистри на град Велико Търново, одобрени със Заповед №РД-18-86/19.09.2008 година на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, с адрес на поземления имот: град Велико Търново, п.к 5000, улица „Филип Тотю“ №18, целият с площ 31948 кв.метра, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: спортно игрище, номер по предходен план: квартал №28, парцел V, собственик: 000133634, Община Велико Търново, Акт за публична общинска собственост №5555 от 19.12.2012 година, вписан в Служба по вписванията град Велико Търново. Върху обекта са предоставени права за управление и стопанисване на имота от: ОП „Спортни имоти и прояви“, град Велико Търново.

При определяне наемните цени на отделните обекти е взето предвид, че стадион „Ивайло“ е е изцяло реновиран, както и предоставянето на допълнителни услуги имащи отношение към провеждане на футболни срещи – съблекални, оборудван медицински кабинет, стаи за съдии и делегати на БФС, конферентна зала, паркинг и други.

Цените на услугите се формират на основа на пълните разходи направени при предоставяне на услугите, при отдаване под наем.

Пълните разходи включват всички преки и непреки разходи по предоставянето на услуги, разходи за персонал- работна заплата и осигуровки, включително разходи за материали и доставки, комунални услуги, оборудване, разходи за управление и поддръжка на съоръженията.

Съгласно чл.122, ал.3 от НРПУРОИ (Наредба за реда на придобиване, управление и разпореджане с общинско имущество) наемната цена на помещенията, предоставени на спортни клубове, отговарящи на изискванията на Закона за физическо възпитание и спорт по реда на чл.71 (1) и (3) от ППЗФВС се определя в размер на 2%.

12. ОБОБЩЕНИЕ:

Настоящата оценка е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване и е собственост единствено на Възложителя.

Копия от доклада и данни от него, не могат да се предоставят на други лица, освен на Възложителя.

Исходната информация за оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна.

Наемната цена на спортните обекти и съоръжения, определена в настоящия доклад, се базира на информацията и условията, охарактеризирани в него и е валидна само за заявената цел.

Настоящият доклад е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство, като отразява информираното мнение на независимия оценител.

Предложената наемна цена на отделните обекти е по преценка на независимия оценител и има индикативна (препоръчителна) стойност. Право на собственика е да вземе решение и да действа в полза на своите интереси.

Настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне, като се препоръчва валидността на сегашното оценяване да се счита до 6-шест месеца, или при промяна на нормативните документи, след която дата да се поиска актуализация или потвърждаване на определените наемни цени на оценяваните обекти.

Експертната оценка е изготвена в 3-три еднообразни екземпляра, 2-два за Възложителя и 1-един за Изпълнителя.

Дата: 27.11.2017 година
„Инвестстрой-92” ЕООД
град Велико Търново

**НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**



ИНВЕСТСТРОЙ-92 ЕООД
гр.Велико Търново 5000, ул."Росица" № 1
Тел. 062 625927; факс: 062 621839
e-mail: investstroi@abv.bg



Сертифицирана по ISO
9001:2008, Certified
Q100901;
ISO 14001:2004, Certified №
23261; BS OHSAS 18001:2007,
Certified № 23261

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА
ОПРЕДЕЛЯНЕ МЕСЕЧЕН НАЕМ
НА

ТРЕНИРОВЪЧНА ХАНДБАЛНА
ЗАЛА „САВА ВЕЛИЧКОВ”
самостоятелен обект в сграда с идентификатор
10447.502.303.1.2
улица „Никола Гинев” №2 „А”
град **ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

собственик
ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

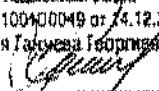
август, 2017 година, град Велико Търново

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	Тренировъчна хандбална зала „Сава Величков“ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.303.1.2 по КК и КР на град В.Търново, с полезна площ 637,42 кв.метра и спомагателни помещения към нея с полезна площ 268,92 кв.м
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА	град Велико Търново ЖК „Кольо Фичето“ улица „Никола Гинев“ № 2 „А“
СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Община Велико Търново, съгласно Акт №5762 от 20.11.2013 година за публична общинска собственост на недвижим имот
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	Определяна на месечен наем по НРПУРОИ на спортен обект за предоставяне под наем на спортни клубове, отговарящи на изискванията на Закона за физическо възпитание и спорт
ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Община Велико Търново писмо №5300-12330-1/03.08.2017 година
ИЗПЪЛНИТЕЛ	Независим оценител от „Инвестстрой-92“ ЕООД град Велико Търново, улица „Росица“ №1

Месечен наем, определен по НРПУРОИ за обект тренировъчна Хандбална зала „Сава Величков“, ул.„Никола Гинев“ 2-А град Велико Търново, с включен ДДС, словом: три хиляди и седемстотин лева **3 700 лева**

Съгласно чл.122, ал.3 от НРПУРОИ (Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество) наемната цена на помещения, предоставени на спортни клубове, отговарящи на изискванията на Закона за физическо възпитание и спорт се определя в размер на 2%, или месечен наем за Хандбална зала „Сава Величков“ в размер на 74,00 лева, словом: седемдесет и четири лева с включен ДДС.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА	10.08.2017 година
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	31.12.2017 година
НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ Петя Ганчева Георгиева – Сертификат № 100100049 от 14.12.2009 година на КНОБ за оценка на недвижими имоти	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">Камара на независимите оценители в България Оценителска правоспособност недвижими имоти Регистр № 100100049 от 14.12.2009 год. Петя Ганчева Георгиева</p>  </div>

СЪДЪРЖАНИЕ:

1 страница	- Резюме на доклада
2 страница	- Съдържание
3 страница	- Идентификация на оценителя и Възложителя, цел на оценката
4 страница	- Идентифициране на оценявания обект
5 страница	- Дата на оценката, вид и източник на използваната информация
6 страница	- Допускания и ограничения, Декларация
7 страница	- Оценка на обекта – определяне на месечен наем по НРПУРОИ
8 страница	- Заключение за месечния наем на обекта
9 страница	- Обобщение и подпис

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА МЕСЕЧЕН НАЕМ

1. Идентификация и статут на оценителя

Независим оценител от фирма „Инвестстрой-92“ ЕООД, ЕИК 814191534, седалище и адрес на управление град Велико Търново, улица „Росица“ №1.

Експертната оценка е извършена от:

Петя Ганчева Георгиева, правоспособен независим оценител на недвижими имоти, регистриран по Закона за независимите оценители и притежаващ Сертификат № 100100049 от 14.12.2009 година на Камара на независимите оценители в България, издаден въз основа на Лиценз № 4795/01.07.1996 година от Агенция по приватизация. Докладът за оценка на недвижимия имот съдържа конфиденциална информация и е предназначен само за служебно ползване от Възложителя и от упълномощени от него компетентни длъжностни лица.

Изготвената оценка по правило е субективна и представлява становище на независимия оценител относно стойността на оценявания обект за конкретната цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя.

Не съществуват или поне на оценителя не са известни действителни или потенциални конфликти на интереси.

Оценителят няма да предявява никакви претенции към оценяваните обекти, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ или бъдещ момент.

Възнаграждението на Изпълнителя/оценителя за извършената Експертна оценка не е свързано по никакъв начин с оценката на имота.

За нуждите на оценката са представени факти и условия, които са съществували към посочената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

Независимият оценител спазва конфиденциалност относно получената информация, необходима за изготвяне на оценката.

2. Идентифициране на Възложителя

Община Велико Търново, с адрес град Велико Търново, пл. „Майка България“ №2. ЕИК 000133634.

Възлагателно писмо на Община Велико Търново с регистрационен индекс и дата № 5300-12330-1/03.08.2017 година, собственик на тренировъчна Хандбална зала „Сава Величков“, самостоятелен обект от сграда, находяща се в град Велико Търново, улица „Никола Гинев“ №2 „А“.

3. Цел на оценката

Определяне на месечен наем на спортен обект, публична общинска собственост, съгласно НРПУРОИ (Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество) за предоставяне на спортни клубове, отговарящи на изискванията на Закона за физическо възпитание и спорт.

4. Идентифициране на оценявания обект

4.1. Обект на оценка

Предмет на настоящата оценка е Тренировъчна хандбална зала „Сава Величков“ – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.303.1.2 (едно нула четири четири седем точка пет нула две точка три нула три точка едно точка две) по Кадастралната карта и Кадастрални регистри на град Велико Търново, находяща се на улица „Никола Гинев“ №2 „А“, град Велико Търново.

Хандбалната зала се намира в съществуваща спортна сграда, състояща се от три нива: I-во ниво - подземен инсталационен, II-ро ниво-басейн и III-то ниво – тренировачна хандбална зала. През 2005 година е изготвен проект за разделяне на сградата на два самостоятелни дяла: I-първи дял – „Тренировъчна хандбална зала“ със застроена площ 1048 кв.метра и II-втори дял – „Открита зала с басейн“ със застроена площ на ниво басейн 1068 кв.метра и застроена площ на подземно ниво – 1048 кв.метра. За целта стълбищната клетка между второ и трето ниво е преградена и съществуващият вход от север остава само за хандбалната зала. Достъпът за басейна е предвиден да бъде от юг през съседния имот – ПИ 10447.502.304 по КККР на град В.Търново, а по ПУП на града - УПИ XII, квартал № 237.

Спортният комплекс е строен през осемдесетте години на миналия век. Конструктивната система е монолитна стоманобетонена - скелетно-гредова.

Предмет на настоящата оценка е само първият дял от сградата – Тренировъчна хандбална зала. Съгласно предоставения списък на помещения в Хандабална зала „Сава Величков“ от ОП „Спортни имоти и прояви“ Велико Търново, помещенията за предоставяне под наем на спортни клубове и организации, отговарящи на изискванията на ЗФВС, са със следните технически показатели:

- Голяма тренировъчна зала, помещ.1 по арх.проект, полезна площ 637,42 кв.метра;
- Малка тренировъчна зала, помещ.2 по арх.проект, с полезна площ 55,94 кв.метра;
- Съблекалня „мъже“ с баня и тоалетна, помещ. 11, 12, 13 и 14 по арх.проект, с обща полезна площ 32,96 кв.метра;
- Съблекалня „жени“ с баня и тоалетна, помещ. 15, 16, 17 и 18 по арх.проект, с обща полезна площ 39,38 кв.метра;
- Тренъорска стая, помещ.20 по арх.проект, с полезна площ 18,62 кв.метра;
- Лекарски кабинет, помещ.19 по арх.проект, с полезна площ 13,72 кв.метра;
- Тренъорска стая, помещ.10 по арх.проект, с полезна площ 11,95 кв.метра;

Технически показатели на други помещения към Тренировъчна хандбална зала, съгласно архитектурен проект, които не са включени в списъка на ОП „Спортни имоти и прояви“ Велико Търново, но са обект на отдаване под наем, а именно:

- Коридор към малка зала, помещ.3 и 7 по арх.проект, само 1/2 ид.част от него, с полезна площ 4,39 кв.метра;
- Фоайе, помещ.8 по арх.проект, с полезна площ 45,43 кв.метра;
- Служебен коридор, помещ.9 по арх.проект, с полезна площ 42,57 кв.метра;
- Склад, помещ.21 по арх.проект, с полезна площ 3,96 кв.метра;

Помещения 4, 5 и 6 по арх.проект, по желание на ОП „Спортни имоти и прояви“, остават за служебно ползване, и те не са предмет на оценка за отдаване под наем.

Рекапитулация:

- Голяма тренировъчна зала, с височина Нсв=7,85 м и ПП = 637,42 кв.метра;
- Помощни помещения: малка тренировъчна зала, съблекалня „мъже“ с баня и тоалетна, съблекалня „жени“ с баня и тоалетна, лекарски кабинет, две тренировъчни стаи, 1/2 ид.част от коридор към малка зала, фоайе, служебен коридор и склад, всички с височина Нсв=3,85 метра, и обща ПП = 268,92 кв.метра.

4.2. Местоположение

Оценяваният недвижим имот - самостоятелен обект от сграда е разположен в южната част на жилищен квартал „Кольо Фичето“, в непосредствена близост до „Радиотехникума“. Попада във втора строителна зона на град Велико Търново.

4.3. Описание на елементите в имота

- **Инженерна инфраструктура в района:**
 - водопровод - да
 - канализация - да
 - електрификация - да
 - топлофикация - да
 - газификация - да
 - телефонизация и/или друга кабелна мрежа - да
 - улична мрежа с трайна настилка и тротоари - предвидената от изток на имота улица „Никола Гинев“ не е изградена, а само в проект;
- **Транспортна достъпност** – добра;
- **Настоящо използване** – за спортни дейности;
- **Екологична характеристика** – добра, наблизо няма промишлени предприятия, които да замърсяват околната среда с вредни емисии.

4.4. Правен статут

Акт № 5762/20.11.2013 година за публична общинска собственост на недвижим имот, находящ се в урбанизираната територия на Велико Търново, улица „Никола Гинев“ №2-А, а именно: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.303.1.2 (едно нула четири четири седем точка пет нула две точка три нула три точка едно точка две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Велико Търново, който самостоятелен обект се намира на втория етаж с вход от север на сграда №1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор 10447.502.303 (едно нула четири четири седем точка пет нула две точка три нула три), с предназначение на самостоятелния обект „за спортна и развлекателна дейност“, с площ 1048 кв.метра (хиляда четиридесет и осем квадратни метра), състоящ се от: фойе, коридор, два броя съблекални с два броя бани и тоалетни, три броя помещения, голяма тренировъчна зала, малка тренировъчна зала, коридор, умивалня с тоалетна и склад, със съответните идеални части от общите части на сградата и отстъпеното право на строеж, съобразно застроената площ в поземлен имот с идентификатор 10447.502.303 по Кадастралната карта и Кадастрални регистри на град Велико Търново, а по ПУП - ПР на град Велико Търново, представляващ УПИ IV (урегулиран поземлен имот четири римско) от квартал №237 (двеста тридесет и седем).

Гореописаният имот е предоставен за управление от ОП „Спортни имоти и прояви“ Велико Търново, съгласно Решение №88 по Протокол от 22.02.1996 година и Решение №165 по Протокол №11/23.05.1996 година на Общински съвет Велико Търново.

5. Дата на оценката

- оглед на имота - 08.08.2017 година
- дата на оценката - 10.08.2017 година

6. Вид и източник на използваната информация

- Документи идентифициращи собствеността, физически параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Акт №5762/20.11.2013 година за частна общинска собственост на недвижим имот, находящ се в град Велико Търново, улица „Никола Гинев“ №2 –А;
- Схема № 15-15178/16.01.2017 година на самостоятелен обект с идентификатор 10447.502.304, град Велико Търново, улица „Никола Гинев“ №2 –Б;
- Копие от архитектура на обект „Архитектурно заснемане и разделяне на два самостоятелни дяла от съществуваща спортна зала с тренировъчна хандбална зала и басейн в УПИ IV, квартал №237, град Велико Търново;
- Копие на Списък на помещения в Хандбална зала „Сава Величков“ за предоставяне под наем на спортни клубове и организации, отговарящи на изискванията на ЗФВС, след Решение на Великотърновски общински съвет, през 2017 година;
 - НРПУРОИ - Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Велико Търново;
 - Възлагателно писмо изх.№ 5300-12330-1/03.08.2017 година на Община Велико Търново до „Инвестстрой-92“ ЕООД за изготвяне на експертна оценка;
 - Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

7. Допускания и ограничения, относно използването на оценката

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – 10.08.2017 година, следователно по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността/пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 31.12.2017 година, след която дата сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.
- Оценката обслужва предназначението си, не е ангажирана с процедури от друг характер, налагащи се от интересите и нуждите на Възложителя.
- Оценителят не поема отговорност за достоверността на предоставените от Възложителя на оценката и от други трети страни документи, съдържащи правна, техническа и друга информация използвана в доклада за оценка.

8. Декларация, че оценката е изготвена в съответствие с МСО

Оценителят декларира и заверява с подписа си че:

- Нито наемането ми за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за нейното извършване е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес;
- Сега и в бъдеще нямам личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически или юридически лица, с които ни свързват общи интереси и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ми знания и опит;
- В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрила умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали, изчисленията представени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

9. Оценка на недвижимия имот

9.1. Стандарти на оценяване - НАРЕДБА на ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

НРПУРОИ – Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество - глава осма – определяне на цени и начини на заплащане при управление на общинско имущество.

Наемните цени, формирани по тази глава от НРПУРОИ са изчална тръжна или конкурсна цена при провеждане на търгове или конкурси за отдаване под наем на общински имоти, като и задължителни като база за формиране на наемни цени за всички общински предприятия и еднолични търговски дружества на Общината, освен ако Общинският съвет не е решил друго.

9.2. Определяне на месечен наем

9.2.1. Показатели

- Основна наемна цена (ОНЦ) за 1 кв.метър полезна площ месечно с включен ДДС (чл.122, ал.1 от НРПУРОИ): 2,40 лв./кв.м

- Корекц. коефициент в зависимост от местонахождението на обекта, спрямо функционалния тип на населеното място и зоната в която попада (чл.118, ал.3, т.1 от НРПУРОИ): Кф = 1,10
I-ви функц. тип, II-ра строителна зона – увеличение 10%

- Корекционен коефициент в зависимост от конструкцията на сградата (чл.118, ал.3, т.2 от НРПУРОИ): Кконстр = 1,15
стоманобетонна конструкция – увеличение 15%

- Корекционен коефициент в зависимост от степента на изграденост на елементите на инженерната инфраструктура (чл.118, ал.3, т.5 от НРПУРОИ): Ки = 1,10
обектът е газифициран – увеличение 10%

- Корекционен коефициент в зависимост от индивидуалните качества на обекта (чл.118, ал.4 от НРПУРОИ): Кк = 1,30
само за голяма тренировъчна зала, поради височината й- Нсв. = 7,85 метра – увеличение 30%

9.2.2. Корегирана наемна цена за 1 кв.м наета полезна площ на голяма тренировъчна хандбална зала (КНЦ): 4,34 лв./кв.м
КНЦ = ОНЦ x Кф x Кконстр. x Ки x Кк =
2,40 лв. x 1,10 x 1,15 x 1,10 x 1,30 = 4,34 лв./кв.метър

9.2.3. Корегирана наемна цена за 1 кв.м наета полезна площ на всички останали помещения от обекта (КНЦ): 3,34 лв./кв.м
КНЦ = ОНЦ x Кф x Кконстр. x Ки =
2,40 лв. x 1,10 x 1,15 x 1,10 = 3,34 лв./кв.метър

9.3. Оценка на месечен наем

9.3.1. За голяма тренировъчна хандбална зала

- полезна площ на голяма хандбална зала - 637,42 кв.метра
- КНЦ за 1 кв.метър/наета полезна площ - 4,34 лв./кв.метър
- месечна наемна цена на голяма хандбална зала:

2 766 лева

- 9.3.2. За всички помощни помещения към хандбална зала- малка тренировъчна зала, съблекалня „мъже“ с баня и WC, съблекалня „жени“ с баня и WC, лекарски кабинет, две тренировъчни стаи, 1/2 ид.част от коридор към малка зала, фойе, служебен коридор и склад,
 - полезна площ на помощни помещения - 268,92 кв.метра
 - КНЦ за 1 кв.метър/наета полезна площ - 3,34 лв./кв.метър
 - месечна наемна цена на помощни помещения към хандбална зала: 898 лева
- 9.3.3. Месечен наем за хандбална зала „Сава Величков“, определен по НРПУРОИ на Община Велико Търново: 3 664 лева
 Кръгло: 3 700 лева
 Словом: три хиляди и седемстотин лева, с включен ДДС.
- 9.4. Дневен наем за ползване на хандб. зала „Сава Величков“: 124 лв./за 1 ден
 3700 лева : 30 дни в месеца = 123,33 лева
 Словом: сто двадесет и четири лева за 1-един ден, с включен ДДС.
- 9.5. Почасово ползване на хандбална зала „Сава Величков“: 16 лв./за 1 час
 124 лева : 8 часа = 15,50 лева
 Словом: шестнадесет лева за 1-един час, с включен ДДС.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Месечен наем на тренировъчна хандбална зала „Сава Величков“, представляваща самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.502.303.1.2 (едно нула четири четири седем точка пет нула две точка три нула три точка едно точка две) по Кадастралната карта и Кадастрални регистри на град Велико Търново, одобрени със Заповед РД-18-86/19.09.2008 година на Изпълнителния Директор на АГКК, последно изменение със заповед: КД-14-04-375/15.10.2013 година на Началника на СГКК – Велико Търново, адрес на имота: град Велико Търново, п.к. 5000, улица „Никола Гинев“ №2-А, етаж 2, определен по НРПУРОИ - Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Велико Търново, в размер на:

3700 лева, словом: три хиляди и седемстотин лева, с включен ДДС

за 906,35 кв.метра (деветстотин и шест цяло, и тридесет и пет стотни квадратни метра) наета полезна площ, представляваща 637,52 кв.метра (шестстотин тридесет и седем цяло, петдесет и две стотни квадратни метра) полезна площ само на голяма хандбална зала и 268,92 кв.метра (двеста шестдесет и осем цяло, деветдесет и две стотни квадратни метра) полезна площ на помощни помещения към нея.

Съгласно чл.122, ал.3 от НРПУРОИ (Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество) наемната цена на помещения, предоставени на спортни клубове, отговарящи на изискванията на Закона за физическо възпитание и спорт се определя в размер на 2%, или месечен наем за Хандбална зала „Сава Величков“ в размер на 74,00 лева, словом: седемдесет и четири лева с включен ДДС.

11. ОБОБЩЕНИЕ:

Исходната информация за оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна.

Стойността, определена в настоящия доклад, се базира на информацията и условията, очертани в него и е валидна само за заявената цел.

Настоящият доклад е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство, като отразява информираното мнение на независимия оценител.

Предложената стойност на месечен наем е по преценка на независимия оценител и има индикативна (препоръчителна) стойност. Право на собственика е да вземе решение и да действа в полза на своите интереси.

Настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне, като се препоръчва валидността на сегашното оценяване да се счита до края на календарната година – 31.12.2017 година, след която дата да се поиска актуализиране или потвърждаване на пазарната стойност на оценяваната идеална част от земя.

Експертната оценка е изготвена в 2-два еднообразни екземпляра, по 1-един за Възложителя и 1-един за Изпълнителя.

Дата: 10.08.2017 година
„Инвестстрой-92” ЕООД
град Велико Търново

**НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

