



1B, Tzvetna gradina str.
Sofia, Bulgaria
Phone: +359 865 35 16
Mobile: +359 898 450 499
e-mail: ten@inbox.contact.bg
www.elitconsultve.com

Доклад

За определяне на пазарна стойност

Предмет на оценка

1. Спортен комплекс „Българска армия”, в т.ч.
 - 1.1. Поземлен имот с площ 57 241 кв.м., заедно с изградените върху него 19 сгради и съоръжения;
 - 1.2. Поземлен имот с площ 4 668 кв.м., заедно с построените в него футболни игрища

Възложител

Министерство на младежта и спорта

Собственик

Държавна собственост

Sofia,

1.5.2017 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I.	РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА	
II.	ВЪВЕДЕНИЕ	3
1.	Предмет на заданието	3
2.	Възложител	4
3.	Изпълнител	4
4.	Цел на оценката	5
5.	Стандарт на стойността	5
6.	Срок на валидност на оценката	5
7.	Използвани методи на оценка	5
8.	Дата на оценката	5
III.	ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	6
1.	Правно състояние на имота	6
1.	Местоположение	9
2.	Характеристика на терена	9
3.	Застрояване	11
IV.	ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	17
V.	МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА	18
1.	Сравнителен метод	18
2.	Остатьчен метод	18
3.	Приходен метод	19
VI.	ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО ДВА МЕТОДА	
VII.	АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	



II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Определяне на пазарна стойност за право на собственост в изпълнение на Решение на Министерския съвет № 6 от 06.01.2017 г. и в съответствие със Закона за държавната собственост и Правилника за прилагане му.

1. Спортен комплекс „Българска армия”, в т.ч.

1.1. ПИ с площ 57 241 кв.м., заедно с изградените върху него 19 сгради и съоръжения;

1.2. ПИ с площ 4 668 кв.м., заедно с построените в него футболни игрища.

Описание на имота съгласно Решение на Министерския съвет № 6 от 06.01.2017 г.

a) поземлен имот с идентификатор 68134.109.29, с площ 4 668 кв. м., намиращ се в гр. София, район „Средец“, Спортен обект „Парк Борисова градина“, върху който са изградени Тенис кортове I, включващи 6 открити тенис корта с обща площ 4610 кв. м., разположение в северозападната част на площадката (вляво от централния вход), с настилка от червен шамот, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.; имотът е подробно описан в Акт за публична държавна собственост № 08048 от 17 август 2012 г. и е предоставен за управление на Министерството на младежта и спорта;

b) поземлен имот в идентификатор 68134.109.30, с площ 57 241 кв. м., намиращ се в гр. София, район Средец, Спортен обект „Парк Борисова градина“, заедно с построените в имота:

1. сграда с идентификатор 68134.109.30.1 със застроена площ 25 738 кв. м., предназначение - спортна сграда, база (стадион);
2. сграда с идентификатор 68134.109.30.2 със застроена площ 94 кв.м, предназначение - постройка с допълнително застрояване (кафене и билетна каса), етажност - 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
3. сграда с идентификатор 68134.109.30.3 със застроена площ 265 кв. м., предназначение - спортна сграда, база (съблекалня I - тенис бункер), етажност 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
4. сграда с идентификатор 68134.109.30.4 със застроена площ 72 кв.м., предназначение - постройка на допълващо застрояване (павилион II), етажност - 1 етаж, конструкция - метална, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
5. сграда с идентификатор 68134.109.30.5 със застроена площ 15 кв. м., предназначение - постройка на допълващо застрояване (склад), етажност - 1 етаж;
6. сграда с идентификатор 68134.109.30.6 със застроена площ 30 кв. м., предназначение - сграда за битови услуги (тоалетна до тенис кортове), етажност - 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
7. сграда с идентификатор 68134.109.30.7 със застроена площ 42 кв. м., предназначение - постройка на допълващо застрояване (дърводелска работилница, намираща се в бетоновите основи на стълб за осветление), етажност - 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
8. сграда с идентификатор 68134.109.30.8 със застроена площ 41 кв. м, предназначение - сграда за битови услуги (тоалетна), етажност 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
9. сграда с идентификатор 68134.109.30.9 със застроена площ 40 кв.м, предназначение - постройка на допълващо застрояване (стълб за осветление), етажност - 1 етаж;

10. сграда с идентификатор 68134.109.30.10 със застроена площ 11 кв.м., предназначение - постройка на допълващо застрояване (билетна каса), етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
11. сграда с идентификатор 68134.109.30.11 със застроена площ 14 кв.м., предназначение - постройка на допълващо застрояване (склад), етажност - 1 етаж;
12. сграда с идентификатор 68134.109.30.12 със застроена площ 6 кв.м, предназначение - постройка на допълващо застрояване (дърводелска работилница, намираща се в бетоновите основи на стълб за осветление), етажност - 1 етаж;
13. сграда с идентификатор 68134.109.30.13 със застроена площ 441 кв.м., предназначение - спортна сграда, база (трафопост, парова централа, пералня и механична работилница), етажност - 1 етаж, конструкция - монолитна ст.бетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - от 1967 г. до 1980 г.;
14. сграда с идентификатор 68134.109.30.14 със застроена площ 218 кв.м., предназначение - спортна сграда, база (съблекалня II - бункер лека атлетика), етажност - 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
15. сграда с идентификатор 68134.109.30.15 със застроена площ 11 кв.м., предназначение - постройка на допълващо застрояване (билетна каса), етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
16. сграда с идентификатор 68134.109.30.16 със застроена площ 11 кв.м., предназначение - постройка на допълващо застрояване (КПП), етажност - 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
17. сграда с идентификатор 68134.109.30.17 със застроена площ 57 кв.м., предназначение - постройка на допълващо застрояване (павилион I). етажност - 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
18. сграда с идентификатор 68134.109.30.18 със застроена площ 28 кв.м., предназначение - сграда за битови услуги (тоалетна), етажност - 1 етаж, конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
19. сграда с идентификатор 68134.109.30.19 със застроена площ 64 кв.м, предназначение - постройка на допълващо застрояване (общарска работилница и складово помещение), етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
 - тенис кортове - открыти: 5 открыти тенис корта, обособени на две места на площадката на спортния комплекс, както следва: тенис кортове II с обща площ 1739,00 кв.м., разположени в близост до централния вход и западната част на площадката (влясно от централния вход); тенис кортове III с обща площ 1740,00 кв.м., разположени в югозападната част на площадката (влясно от централния вход), с настилка от червен шамот, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
 - баскетболно игрище с обща площ 1142,00 кв.м., разположено в югозападната част на площадката, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.;
 - паркинг с асфалтова настилка с обща площ 570,00 кв.м., разположен на площадката между тенис кортове и трафопост.

Имотът е подробно описан в Акт за публична държавна собственост № 08047 от 17.08.2012 г. и е предоставен за управление на Министерството на младежта и спорта.

2. Възложител

Министерство на младежта и спорта

3. Изпълнител

Колектив на "ЕЛИТ КОНСУЛ-ВЕ" ЕООД - Сертификат за оценителска правоспособност Reg. № 900500101 от 17.12.2010г. – за Оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустрислната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, други активи, издаден от КНОБ, с ръководител инж. Емил Иванов.

4. Цел на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот във връзка с Решение на Министерския съвет № 6 от 06.01.2017 г за обявяване на имоти – Публична държавна собственост, за имоти – Частна държавна собственост и за апортирането им в капитала на „Национална спортна база“ ЕАД – София.

На основание чл. 6, ал. 1, чл. 43, ал. 2 и чл. 57, ал. 3 от Закона за държавната собственост, чл. 221, т. 2 във връзка с чл. 192, ал. 1, чл. 193, ал. 1 и чл. 219, ал. 2 от Търговския закон, чл. 4, ал. 1 и чл. 92, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, приет с Постановление № 254 на Министерския съвет от 2006 г. (обн., ДВ, бр. 78 от 2006 г.; изм. и доп., бр. 26 и 51 от 2007 г., бр. 64, 80 и 91 от 2008 г., бр. 7, 25, 62 и 93 от 2009 г., бр. 31, 52, 58 и 69 от 2010 г., бр. 61, 80 и 105 от 2011 г., бр. 24 и 47 от 2012 г., бр. 62, 80 и 87 от 2013 г., бр. 13, 15 и 102 от 2014 г. и бр. 58 и 96 от 2016 г.), чл. 3, ал. 2, чл. 8, ал. 1 и чл. 12, т. 2 от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала, приет с Постановление № 112 на Министерския съвет от 2003 г. (обн., ДВ, бр. 51 от 2003 г. | изм. и доп., бр. 59 от 2003 г.); Решение № 8260 на Върховния административен съд от 2005 г. - бр. 79 от 2005 г.; изм. и доп., бр. 54 от 2006 г., бр. 15 от 2007 г., бр. 103 от 2008 г., бр. 39 и 93 от 2009 г., бр. 22, 29 и 72 от 2010 г., бр. 68 от 2011 г., бр. 49 от 2013 г. и бр. 40 и 70 от 2015 г.)

5. Стандарт на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите Европейски Оценителски Стандарти (EVS).

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност в съответствие споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Определените стойности в настоящия доклад не могат да бъдат използвани от друг ползвател. Оценката не може да бъде използвана за друга цел освен за това, за което е предназначена - за апорт в държавна фирма със сто процента държавно участие. Използването за друга цел ще изисква получените стойности да бъдат препотвърдени.

Определените стойности са съобразени с предназначението на имота – за спортна дейност.

Не са правени допускания за промяна на статута на земята или евентуално допълнително застрояване.

6. Срок на валидност на оценката

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – дванадесет месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи на оценка

- Остатьчен метод /за оценка на земята/;
- Метод на Негели /за оценка на земята/;
- Приходен метод;
- Метод на веществата стойност;

8. Дата на оценката

1.5.2017 г.



III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Правно състояние на имота

Имотът представлява ЧАСТНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ на основание АДС 08047 от 17.08.2012 година и е описан в акта като:

Поземлен имот с идентификатор 68134.109.30 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула) с **площ от 57 241** (петдесет и седем хиляди двеста четиридесет и един) **кв.м.**, заедно с построените в имота:

1. **Сграда с идентификатор 68134.109.30.1** (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно) **със застроена площ 25 738** (двадесет и пет хиляди седемстотин тридесет и осем) **кв.м.**, съгласно скица № 18893/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София, предназначение - спортна сграда, база (стадион).

2. **Сграда с идентификатор 68134.109.30.2** (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, две) **със застроена площ 94** (деветдесет и четири) **кв.м.**, съгласно скица № 39249/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София, предназначение - постройка на допълващото застрояване (кафене и билетна каса). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

3. **Сграда с идентификатор 68134.109.30.3** (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, три) **със застроена площ 265** (двеста шестдесет и пет) **кв.м.**, съгласно скица № 18917/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София, предназначение - спортна сграда, база (съблекалня I - тенис бункер). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

4. **Сграда с идентификатор 68134.109.30.7** (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, седем) **със застроена площ 42** (четиридесет и два) **кв.м.**, съгласно скица № 18928/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София, предназначение: постройка на допълващото застрояване (дърводелска работилница, намираща се в бетоновите основи на стълб за осветление). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

5. **Сграда с идентификатор 68134.109.30.13** (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно три) **със застроена площ 441** (четиристотин четиридесет и един) **кв.м.**, съгласно скица № 18899/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София, предназначение - спортна сграда, база (трафопост, парова централа, пералня и механична работилница). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г. до 1980 (хиляда деветстотин и осемдесета) г.;

6. **Сграда с идентификатор 68134.109.30.14** (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно четири) **със застроена площ 218** (двеста и осемнадесет) **кв.м.**, съгласно скица № 18903/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София, предназначение - спортна сграда, база (съблекалня II - бункер лека атлетика). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - монолитна ст.бетонова рамкова. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

7. **Сграда с идентификатор 68134.109.30.16** (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно шест) **със застроена площ 11** (единадесет) **кв.м.**, съгласно скица № 18906/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София, предназначение: постройка на допълващото застрояване (КПП). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - масивна. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

8. Сграда с идентификатор 68134.109.30.17 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно седем) **със застроена площ 57** (петдесет и седем) **кв.м.**, съгласно скица № 18908/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ, гр. София, предназначение: постройка на допълващото застрояване (павилион I). Етажност - 1 (един) етаж. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

9. Сграда с идентификатор 68134.109.30.4 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, четири) **със застроена площ 72** (седемдесет и два) **кв.м.**, съгласно скица № 18918/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - постройка на допълващото застрояване (павилион II). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - метална. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

10. Сграда с идентификатор 68134.109.30.5 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, пет) **със застроена площ 15** (петнадесет) **кв.м.**, съгласно скица № 18921/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - постройка на допълващото застрояване (склад). Етажност - 1 (един) етаж;

11. Сграда с идентификатор 68134.109.30.6 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, шест) **със застроена площ 30** (тридесет) **кв.м.**, съгласно скица № 18923/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - сграда за битови услуги (тоалетна до тенис кортове). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

12. Сграда с идентификатор 68134.109.30.8 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, осем) **със застроена площ 41** (четиридесет и един) **кв.м.**, съгласно скица № 18929/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - сграда за битови услуги (тоалетна). Етажност 1 (един) етаж. Конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) година

13. Сграда с идентификатор 68134.109.30.9 **със застроена площ 40** **кв.м.**, съгласно скица № 18931 /27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ". София, предназначение - постройка на допълващото застрояване (стълб за осветление). Етажност - 1 (един) етаж:

14. Сграда с идентификатор 68134.109.30.10 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно нула) **със застроена площ 11** (единадесет) **кв.м.**, съгласно скица № 39248/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - постройка на допълващото застрояване (билетна каса). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - масивна. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

15. Сграда с идентификатор 68134.109.30.11 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно едно) **със застроена площ 14** (четиринацесет) **кв.м.**, съгласно скица № 18895/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - постройка на допълващото застрояване (склад). Етажност - 1 (един) етаж;

16. Сграда с идентификатор 68134.109.30.12 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно две) **със застроена площ 6** (шест) **кв.м.**, съгласно скица № 18900/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - постройка на допълващото застрояване (склад). Етажност - 1 (един) етаж;

17. Сграда с идентификатор 68134.109.30.15 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно пет) **със застроена площ 11** (единадесет) **кв.м.**, съгласно скица № 18904/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - постройка на допълващото застрояване (билетна каса). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - масивна. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

18. Сграда с идентификатор 68134.109.30.18 (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно осем) **със застроена площ 28** (двадесет и осем) **кв.м.**, съгласно скица № 18911/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ -гр. София, предназначение - сграда за битови услуги (тоалетна). Етажност - 1 (един) етаж.

Конструкция - монолитна стоманобетонова рамкова. Година на въвеждане в експлоатация -1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

19. **Сграда с идентификатор 68134.109.30.19** (шест осем едно три четири, точка, едно нула девет, точка, три нула, точка, едно девет) **със застроена площ 64** (шестдесет и четири) кв.м., съгласно скица № 18914/27.03.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София, предназначение - постройка на допълващото за строяване (общарска работилница и складово помещение). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - масивна. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

20. **Тенис кортове - открыти:** 5 (пет) бр. открыти тенис кортове, обособени на две места на площадката на спортния комплекс, както следва:

- тенис кортове II (две) с обща площ 1 730,00 (хиляда седемстотин и тридесет) кв.м., разположени в близост до централния вход и западната част на площадката (вдясно от централния вход);

- тенис кортове III (три) с обща площ от 1 740,00 (хиляда седемстотин и четиридесет) кв.м., разположени в югозападната част на площадката (вдясно от централния вход); Настилка от червен шамот. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

21. **Баскетболно игрище с обща площ 1 142,00** (хиляда сто четиридесет и два) кв.м., разположено в югозападната част на площадката. Година на въвеждане в експлоатация - 1967 (хиляда деветстотин шестдесет и седма) г.;

22. **Паркинг с асфалтова настилка с обща площ 570** кв.м., разположен на площадката между тенис кортове и трафопост.

По- горе изброените данни са предоставени от възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящето тълкуване на правното състояние на обекта не представлява изчерпателен ПРАВЕН АНАЛИЗ и важи само за нуждите на оценката.

Заключение:

Вешно-правният режим на активите на обекта, в това число правото на собственост, ограниченията на вешни права, сключени аренди и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

1. Местоположение



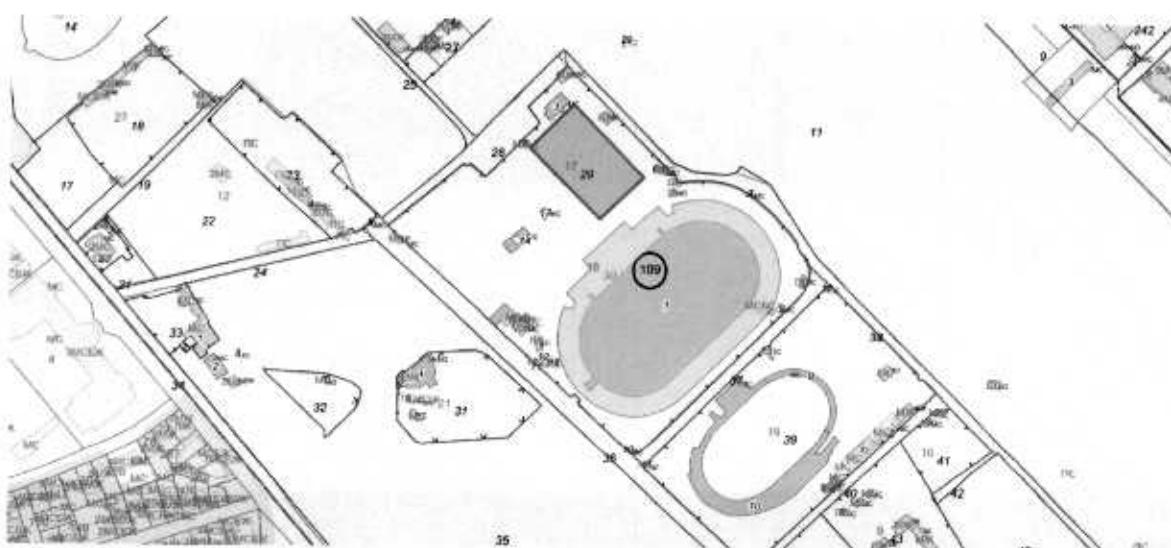
Ценяваният имот се намира в централната част на Парк „Борисова Градина“, в зоната между бул. „Драган Цанков“, бул. „Лейо К. Яворов“, бул. „Цариградско шосе“ и бул. „Евлоги и Христо Георгиеви“. Борисовата градина е най-големият парк в София. Площта му е 3.02 кв. км.

Благоустроена е предимно частта край центъра на столицата, а след бул. „Яворов“ става лесопарк. Днес в градината се намират Националният стадион „Васил Левски“ и стадион „Българска армия“, както и най-големият плаж в София – откритият плувен басейн „Мария-Луиза“. Сред по-важните обекти в Борисовата градина са: Ариана (езера); Национален стадион „Васил Левски“; Българска армия (стадион); Езеро с лилиите; Братска могила на загинали антифашисти; паметници на други видни българи; Астрономическа обсерватория на СУ; Плувен комплекс „Мария-Луиза“; Телевизионна кула „София“; тенис кортове.

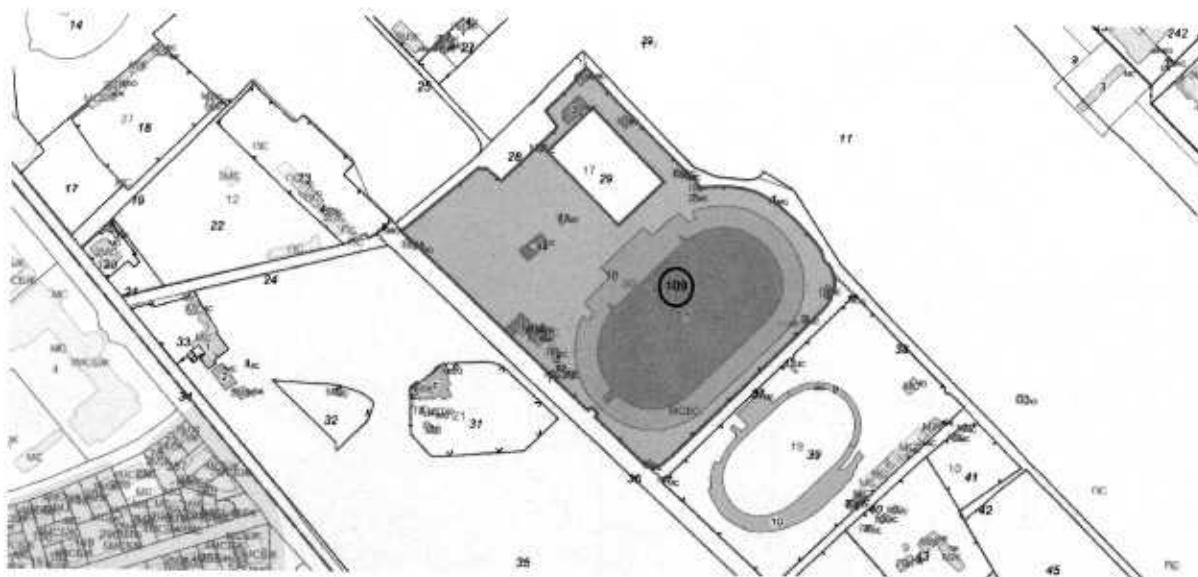
2. Характеристика на терена

Предмет на оценка са два поземлени имота.

а) поземлен имот с идентификатор 68134.109.29, с площ 4 668кв.м., намиращ се в гр. София, район „Средец”, Спортен обект „Парк Борисова градина”, върху който са изградени Тенис кортове I, включващи 6 открити тенис корта с обща площ 4610 кв.м., разположение в северозападната част на площадката (вляво от централния вход), с настилка от червен шамот, година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.; имотът е подробно описан в Акт за публична държавна собственост № 08048 от 17 август 2012 г. и е предоставен за управление на Министерството на младежта и спорта;



6) поземлен имот в идентификатор 68134.109.30, с площ 57 241кв.м, намиращ се в гр. София, район Средец, Спортен обект „Парк Борисова градина“, заедно с построените в имота:



3. Застрояване

Сградите са заведени в баланса на Министерство на младежта и спорта като:

№ по ред	Инвентарен №	Наименование на актива	Предназначение	Година на построяване/придобиване
Сметка 2201 - Земи, гори и трайни наследства				
1	74002	ПИСид. 68134.109.30	урбант.територия	1967 г.
2	74001	ПИСид. 68134.109.29	урбант. територия	1967 г.
Сметка 2031 - Административни сгради				
1	740002	Сграда с ид. 68134.109.30.1	Адм.сграда	1967 г.
Сметка 2039 - Други сгради				
1	740005	Сграда с ид. 68134.109.30.2	Кафе и билетни каси	1967 г.
2	740003	Сграда сид. 68134.109.30.3	Съблекалня 1 - тенис бункер	1967 г.
3	740017	Сграда с ид. 68134.109.30.4	Павилион П-треньори и лекар	1967 г.
4	740018	Сграда сид. 68134.109.30.5	Склад	1967 г.
5	740014	Сграда сид. 68134.109.30.6	Тоалетна до тенис кортове	1983 г.
6	740009	Сграда сид. 68134.109.30.7	Дърводелска работилница	1967 г.
7	740015	Сграда сид. 68134.109.30.8	Тоалетна	1967 г.
8	740022	Сграда сид. 68134.109.30.9	Помещение в основа на стълб за осветление	1967 г.
9	740016	Сграда с ид. 68134.109.30.10	Билетна каса	1967 г.
10	740019	Сграда сид. 68134.109.30.11	Склад	1967 г.
11	740020	Сграда сид. 68134.109.30.12	Склад	1967 г.
12	740010	Сграда с ид. 68134.109.30.13	Трафопост, парова централа, пералня и мех.работилница	1967 г.
13	740004	Сграда с ид. 68134.109.30.14	Съблекалня II - бункер лека атлетика	1967 г.
14	740021	Сграда сид. 68134.109.30.15	Билетна каса	1967 г.
15	740005	Сграда с ид. 68134.109.30.16	КПП	1967 г.
16	740011	Сграда с ид. 68134.109.30.17	Павилион 1-кафе	1967 г.
17	740013	Сграда с ид. 68134.109.30.18	Тоалетна	1967 г.
18	740019	Сграда сид. 68134.109.30.19	Обущарска раб. и склад	1967 г.

Сграда	Площ кв.м.	Година	Конструкция
сграда с идентификатор 68134.109.30.1	25738	1967	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.2	94	1967	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.3	265	1968	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.4	72	1969	метална
сграда с идентификатор 68134.109.30.5	15	1970	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.6	30	1971	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.7	42	1972	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.8	41	1973	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.9	40	1974	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.10	11	1975	масивна
сграда с идентификатор 68134.109.30.11	14	1976	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.12	6	1977	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.13	441	1980	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.14	218	1967	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.15	11	1967	масивна
сграда с идентификатор 68134.109.30.16	11	1968	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.17	57	1969	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.18	28	1970	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.19	64	1971	масивна

Над 95 % от застроената площ се пада на сграда с идентификатор 68134.109.30.1 – Стадион.

Конструкцията на стадиона е смесена. Централната требуна, козирката над нея, както и ибслужващите зали и помещения под тях са изпълнени от монолитен стоманобетон. Основна носеща конструкция - стоманобетонов скелет, състоящ се от греди, колони и подови площи. Тухлените зидове изпълняват само преградни функции. Фундаментите са комбинация от ивиични основи по периферията на сградата и единични фундаменти под вътрешните колони. Различните по своя характер вертикални товари се поемат от етажните площи и греди и се предават върху стоманобетоновите колони и от там посредством фундаментите изтичат в земната основа. Хоризонталната устойчивост на конструкцията е осигурена посредством система от стоманобетонови рамки в надлъжна и напречна посока, образувани от стоманобетоновите колони и греди.

Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по основните носещи елементи. Конструкцията се намира в отлично състояние.

Останалата част от трибените са изградени като земно насыпна конструкция.

Капацитет: При пълен капацитет стадионът разполага с 22 015 седящи места, разпределени в 4 сектора: Сектор А (6417 места) Сектор Б (4888 места) Сектор В (5689 места) Сектор Г (5020 места) Покритите места на стадиона са 2100. Игралището е с дължина 105 метра и ширина 66 метра. На стадион „Българска армия“ се провеждат срещи от европейските клубни турнири: предварителните кръгове на ШЛ; предварителните кръгове и групова фаза на Лига Европа; приятелски срещи; Средната посещаемост на тези срещи е 16 500 зрители. След ремонта и модернизацията на стадиона се очаква и повишаване на средната посещаемост на среща: при среща от вътрешния шампионат се очаква повишаване до 12 800 зрители; при международни срещи повишаването се очаква да бъде до 26 000 зрители на среща.

История

На 27 януари 1925 г. софийска община отпуска „за вечни времена“ място в местността „Пустиняна“ в Борисовата градина на отбора на АС-23 като компенсация за отнемането на игрищата, на които играят Атлетик, Слава и ОСК преди обединението им. Новият стадион приема името на отбора „АС-23“ (алтернативно е наричан „Атлетик парк“). Представена е скица на общината, на която от двете страни на игрищено има трибуни (източна и западна), в северна и южна посока се предвиждат стоящи места, има още лекоатлетическа листа, игрища за баскетбол, тенис, хокей, гимнастика, както и административна сграда за клуба.

През 30-те години АС-23 получава нотариален акт над изградения вече стадион. В началото на 40-те години самото игрище е затревено. През 1943 г. стоящите места са премахнати и вече цялото игрище е заобиколено от трибуни.

В края на 1944 г. стадионът е наследен от Чавдар (София), обединил в себе си отборите на АС-23, Шипка-Победа и Спартак (Подуене). С ново име стадион „Чавдар“.

От 15 февруари 1948 г. стадионът става собственост на Централния дом на войската, след обединението на Чавдар с ЦДВ.

От 5 май 1948 стадионът се използва от ПФК ЦСКА (София), (тогава наричащ се „Септември при ЦДВ“).

През 1965 г. е разрушен, за да може да се построи нов стадион за ЦСКА по проект на арх. Антон Каравелов и арх. Симеон Иванов. През 1967 г. строежът завършва. Името на новия стадион е „Народна армия“.

Стадионът е основно реконструиран през 1982 г., когато му е поставено и електрическо осветление.

От 1990 г. стадионът се нарича „Българска армия“. През 2000 г. стадионът е оборудван с нова озвучителна уредба „Динакорд“ – 48 kW. Звуковото налягане е 107 dB на седящо място. Осветителната техника на стадиона също е от последно поколение, което позволява осветеността на точка от игровото поле да бъде 2 100 lx. По време на всички международни мачове се осигуряват до 120 телефонни връзки.

През 2005 г. Министерство на отбраната прехвърля собствеността на стадиона на Министерството на спорта с цел съоръжението да се отдае на концесия на ЦСКА.

Проект за модернизация (2005)

През април 2005 г. е представен план за модернизация на стадион „Българска армия“, базата в Панчарево и комплекс „Червено знаме“. Планът предвижда пълно разрушаване на сегашния стадион и създаване на нов модерен стадион с капацитет 45 000 души на стойност 100 000 000 лв. Той трябва да бъде изграден за 4 години. Реализацията на проекта трябва да започне, след като стадионът, базата в Панчарево и базата на „4-ти километър“ бъдат прехвърлени към футболния клуб.

През 2008 г. и 2009 г. стадионът не получава лиценз от УЕФА за провеждане на международни срещи, а през 2008 г. след спешен, но козметичен, ремонт БФС позволява провеждането на мачове от вътрешното първенство. Основните критики към стадиона са инфраструктурата и сигурността.

През юли 2009 г. е инсталирана нова модерна напоителна система

До 2009 г. включително се водят спорадични преговори за отдаването на стадиона на концесия. В края на 2009 г. е обявено, че ако стадионът бъде отаден, то той ще бъде съборен и на негово място ще бъде построен нов стадион. Новият план за модернизация е отново на стойност 100 000 000 лв., а стадионът ще бъде с капацитет около 30 000 седящи места покрити с козирка, но без атлетическа пista. Той ще предлага около 10 зали за различни видове спорт, модерна клиника, възстановителен център, подземен паркинг, магазини, ресторани, хотелска част. Основното финансиране на проекта се очаква да бъде чрез банки и спонзори.

Проект от 2010

На 10 юни 2010 г. ръководството на ЦСКА представя нов проект за стадион на мястото на сегашния по проект на британското студио KSS Design Studio. Проектът ще бъде осъществен, ако стадионът бъде отаден на концесия на футболния отбор. Комплексът е с размер 155 000 m² разгъната застроена площ, изцяло разположена в границите на съществуващия спортен комплекс „Българска армия“. Цената на стадиона ще е **105 000 000 евро**, изцяло покрита от външни инвеститори. Стадионът ще е с клас „Елит“ (пет звезди) по критериите на УЕФА и ще може да приема финали на европейските турнири. Стадионът ще е с капацитет от 30 000 седящи места, с подземен паркинг за 1 000 автомобила за зрителите и още 300 за официалните лица, офиси, хотелска част, ресторант и кафенета, служебни помещения, зали за пресконференции, спортни зали и др. Размерът на терена ще е максималният разрешен от ФИФА 68 x 105 m и ще е завъртан на 90° спрямо сегашния. Още с неофициалното си представяне проектът среща неодобрението на някои меди и зелени организации, докато голяма част от коментарите са положителни за намерението на ЦСКА. Проектът е внесен в министерството на спорта.

2010 – досега

Стадион „Българска армия“ не получава лиценз за провеждане на срещи сезон 2010/11, за това ЦСКА играе своите мачове през есенния полусезон на стадион „Васил Левски“. В началото на 2011 г. се извършва ремонт на стадиона, като в сектор А са сложени 2 500 нови седалки, а в останалите сектори са заменени счупените седалки. Поставени са нови огради, замазани са пукнатини в конструкцията, заменени са тунелите с нови. На 4 януари 2017 г. стадионът и базата в Панчарево са прехвърлени на Национална спортна база, а статута им е променен на частно-държавна собственост. Очаква се създаване на общо дружество между НСБ и ЦСКА за ползване на базите и построяване на нов стадион.

Състояние на сградния фонд

- Южно крило - в лошо състояние (теч т покрива, счупени стъкла и прозорци, силно наранена мазилка, стените са надривани, разбити врати, ел. инсталацията на места е изкъртена, тоалетни разбити), първи и втори етаж в момента не се използват;
- Северно крило - помещения на кота + 2,40 м. към спортна зала баскетбол, партер-склад с площ 21,60 кв.м. към лека атлетика, първи и втори етаж са в добро състояние, но са налице множество течове от покрива, които с времето са компрометирали стените и стълбищата;
- Централната част включва: помещения на кота + 2,40 м към спортната зала за баскетбол и прилежащи помещения към спортната зала (фойе и кафене, северно фойе и стълбище, стая и склад към залата, вентилационни помещения), музей, зала VIP с прилежащи помещения и мини бар, зала супер VIP, зала за пресконференции, радио и телевизионни кабини и допълнителна зала, стълбище и сервизни помещения. Част от стената в мини бара еувредена от теч от покрива. Посочените помещения са в задоволително експлоатационно състояние;





Съблекалня 1 - Тенис бункер (за обслужване на тренировъчните футболни игрища) - монолитна стоманобетонова конструкция на един етаж, 2/3 вкопана в земята.

Включва сграда, открито антре, стълбище и открита площ. Към момента на посещението използва като съблекалня с баня, но е в много лошо състояние - таванът тече от няколко места, стените са компрометирани, както и наличие на неизолирани кабели;

- Съблекалня 2 - Бункер лека атлетика (за обслужване на тренировъчните футболни игрища) - монолитна стоманобетонова конструкция на един етаж, 2/3 вкопана в земята. Включва сграда, открито антре, стълбище и открита площ. Сградата в момента на огледа е след ремонт, като откритото антре е покрито с балон. Сградата е в добро състояние.

- Кафене и билетна каса - едноетажна сграда стоманобетонова конструкция. Задоволително състояние. Сградата се използва за кафе, магазин на фен-клуба и действащи билетни каси.

- КПП - до централния вход на спортния комплекс - със заповед за ликвидация на ДМА №РД-09-50-904/21.12.2014 г., на Столична община, сградата е била предложена за ликвидация чрез разрушаване. Същата, обаче, все още не е разрушена. Техническото състояние е следното: армировката е корозирана, силно овлашнена тухлената зидария, а плочите от двете страни на пропускателния пункт са провиснали.

- Парова централа с пералня /котелно/ - със заповед за ликвидация на ДМА и експертно становище от инженери, сградата е била предложена за ликвидация чрез разрушаване. Същата, обаче, все още не е разрушена. Сградата представлява -монолитна стоманобетонова рамкова конструкция, на един етаж и лека пристойка към нея - масивна конструкция, с метален покрив. Незадоволително състояние -покривът на пристойката е паднал, лошо състояние на санитарния възел. Сградата не се използва за отопление. Налице са множество течове. Пералното помещение се използва по предназначение и към момента на огледа е оборудвано с нови перални.

- Дърводелска работилница - Разположение под мачтата между сектори „Г“ и „А“. Налице са течове. Състоянието на сградата не е добро, но се използва по предназначение.

- Механична работилница - сградата е в задоволително състояние и се използва по предназначение.

- Павилион кафене I дървено - едноетажна постройка, дървена конструкция. Задоволително състояние. Сградата се използва по предназначение.

- Обущарска работилница и складово помещение - със заповед за ликвидация на ДМА и експертно становище от инженер, сградата е била предложена за ликвидация чрез разрушаване на 22.11.2013 г. Същата все още не е разрушена и се използва по предназначение. Състоянието на сградата е лошо. Има пукнатини по стените. Намира се под една от мачтите на стадиона между сектори „А“ и „Б“.

- Тоалетна I (до южния вход) - монолитна стоманобетонова рамкова конструкция на един етаж. Състояние задоволително. Сградата се използва по предназначение.

- Тоалетна II (между административната сграда и тренировъчно футболно игрище №1) - монолитна стоманобетонова рамкова конструкция на един етаж, полу - вкопана в земята. Състояние незадоволително.

- Тоалетна III (между сектор Г и сектор В) - монолитна стоманобетонова рамкова конструкция на един етаж. Състояние задоволително. Сградата се използва.

- Билетни каси - Два броя масивни сгради, всяка с размери 2/6 м. Задоволително състояние. Сградите се използват.

Павилион II (на алеята между тренировъчните футболни игрища) - едноетажна постройка, състояща се от три помещения. Незадоволително състояние. Сградата се е използвала от треньорите и за лекарски кабинет. В момента на огледа е празна. Инсталациите - електричество, вода и канализация функционират във всички сгради.

Отоплението на сградите е с електричество, тъй като паровата централа не работи, за да захранва изградената индивидуална инсталация за отопление на спортния комплекс.

Останалите сгради са изпълнени предимно от монолитен стоманобетон.

Заключение: Сградния фонд е морално и функционално остарял и се нуждае от генерална реконструкция или подмяна.



IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА СА ИЗПОЛЗВАНИ СЛЕДНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ ОТ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- ✓ Скици на терените
- ✓ Скици на сградите
- ✓ Акт за държавна собственост
- ✓ Данъчна оценка

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне 1.5.2017 г., и към законовата структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изиска актуализиране. За това препоръчва се валидността на сегашното оценяване да се счита валидно в рамките на една година, след която дата сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Оценителите декларират, че:

- Нямат лични интереси и отношение към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направените оценки и че същите са извършени съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания;
- лично са извършили оглед на оценявания обект отвътре и отвън;
- Нито наемането за настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването и е зависимо от изчислените пазарни стойности.
- Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквото е да е цели без писменото разрешение на автора.

Определените стойности в настоящия доклад не могат да бъдат използвани от друг пользовател. Оценката не може да бъде използвана за друга цел освен за това, за което е предназначена - за апорт в държавна фирма със сто процента държавно участие. Използването за друга цел ще изиска получените стойности да бъдат препотвърдени.

Определените стойности са съобразени с предназначението на имота – за спортна дейност.

Не са правени допускания за промяна на статута на земята или евентуално допълнително за строяване.



V. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

1. Сравнителен метод

Методът не може да бъде приложен, тъй като липсват достатъчно достоверни пазарни свидетелства за подобен род обекти.

При метода на **сравнителните продажби** се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. При използването на този метод е необходимо данните за сравняемите имоти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, за която се изготвя оценката да са близки.

Основните етапи при метода на сравнителните продажби са:

- ✓ определяне източниците на информация;
- ✓ намиране данни за накор склучени 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;
- ✓ определяне на окончателната цена - анализирайки събраната информация.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

$$\frac{\text{Сравнителен имот}}{\text{Сравнителна цена}} + \frac{\text{Разлика}}{=} \frac{\text{Оценяван имот}}{\text{Сравнителна стойност}}$$

2. Остатъчен метод

Той се използва, когато за даден имот съществува възможност за застрояване и също така когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота.

Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването. В процеса на работа се прогнозират инвестициите, които се предвиждат за развирането на недвижимия имот.

След изчисляване на застроената площ е определена брутната стойност на разработването - предпроектни, проектни, строителни разходи, както и пазарната стойност на хипотетичното застрояване. Друг разход е този за продажбата - реклама, комисионна за посредническата агенция, адвокатски възнаграждения, такси по прехвърлянето. Тъй като рисъкът, който ще поеме инвеститорът е твърде висок, този разход също трябва да се приспадне. Печалбата на строителния предприемач е включена в строителните разходи. След прогнозирането на всички бъдещи парични потоци, се избира подходящ лихвен процент, който се използва при превръщането на тези парични потоци в настояща стойност.

3. Приходен метод

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи, включва:

- ✓ намиране на потенциалния брутен годишен приход, който се получава от имота при отдаване под наем, изхождайки от презумцията, че имотът е свободен за отдаване под наем на потенциалния наемател на свободния и открит пазар;
- ✓ определяне на приспаданията, които включват:
- ✓ риск да отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
- ✓ фиксирани разходи (данък сгради, данък смет, застраховка и др.);
- ✓ оперативни разходи (управление, поддръжка и др.).
- ✓ определяне на чистия приход;
- ✓ определяне нормата за възвръщаемост на очаквания доход;
- ✓ определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- ✓ превръщане на очакваните бъдещи приходи от имота в настояща стойност.

VI. Данни за дружеството, в което ще бъда направена непаричната вноска.

Непаричната вноска ще бъде апортирана в капитала на "НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА" ЕАД

Статистическа информация

1. ЕИК/ПИК	831635354
2. Фирма	НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА
3. Правна форма	Еднолично акционерно дружество
4. Изписване на чужд език	NATIONAL SPORT BASE
5. Седалище и адрес на управление	<p>БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1000 район Средец бул. „ЕВЛОГИ ГЕОРГИЕВ“ № 38 тел.: 02/9300702, факс: 02/9879829 Електронна поща: nsb_ead@abv.bg, Интернет страница: www.nsb.bg</p>
5а. Адрес за кореспонденция с НАП на територията на страната	<p>БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1000 район Средец бул. „Евлоги и Христо Георгиеви“ № 38</p>
6. Предмет на дейност	ОБСЛУЖВАНЕ НА БЪЛГАРСКИ И ЧУЖДЕСТРАННИ НАЦИОНАЛНИ И КЛУБНИ ОТБОРИ, МАРКЕТИНГ НА СПОРТНИ И ДРУГИ ПРОЯВИ, СПОРТНИ УСЛУГИ НА НАСЕЛЕНИЕТО, РЕКЛАМНА И ИНФОРМАЦИОННА ДЕЙНОСТ, СЪПЪТСТВАЩИ ПРОИЗВОДСТВА И УСЛУГИ, ТРАНСФЕР НА СПОРТИСТИ И СПОРТНО НОУ-ХАУ, НАУЧНО ОБСЛУЖВАНЕ НА СПОРТА, ВЪТРЕШЕН И МЕЖДУНАРОДЕН СПОРТЕН ТУРИЗЪМ, ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТЬОРСТВО, ОРГАНИЗИРАНЕ НА СПОРТНО СТОКОВА БОРСА И НА ИГРИ НА ЩАСТИЕТО, КАКТО И ДРУГИ ДЕЙНОСТИ, НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНА. ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СПОРТНИ УРЕДИ, СПОРТНИ СЪОРЪЖЕНИЯ И ПРИЛЕЖАЩИТЕ КЪМ ТЯХ ПОМЕЩЕНИЯ И НА ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ.
10. Представители	Пламен Цветков Манолов Дата на изтичане на мандата: 24.07.2019 Антон Николов Попов
12. Съвет на директорите	Пламен Цветков Манолов Стоян Траянов Танев Красимир Здравков Керезов Емилия Асенова Груева
23. Едноличен собственик на капитала	МИНИСТЕРСТВО НА МЛАДЕЖТА И СПОРТА, ЕИК/ПИК 175745920, ДЪРЖАВА: БЪЛГАРИЯ
Капитал	
31. Размер	211 987 954 лв.
31а. Акции	Акция: Вид: поименни, Брой: 211 987 954, Номинал: 1 лв.
32. Внесен капитал	211 987 954 лв.

VII. Определяне стойността на непаричната вноска.

Данъчната оценка на имота по удостоверение изх. № 7224033577 от 10.02.2017 година на СТОЛИЧНА ОБЩИНА ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКИ ПРИХОДИ“, ОТДЕЛ ОП СРЕДЕЦ – ТРИАДИЦА е в размер на **14 806 634.80 лева**.

$$1.4 \times 14806634.80 = 20\ 729\ 288.72 \text{ лева}$$

Така изчислената сума по реда на чл. 92, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост е по-висока от определената пазарна стойност в размер **19 984 000 лева**.

Съгласно Решение №6 на МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ от 06.01.2017 година, т. 5 за оценка на непаричната вноска се приема по-високата стойност между пазарната оценка, извършена от независим оценител и увеличената с 40 на сто данъчна оценка по реда на чл. 92, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост

VIII. Заключение

Предвид гореизложеното, размерът на непаричната вноска в капитала на "НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА" ЕАД – гр. София следва да бъде **20 729 288 лева без ДДС (двадесет и два милиона, четиристотин осемдесет и три хиляди лева)**.

Определената оценка на непаричната вноска представлява:

- a) **поземлен имот с идентификатор 68134.109.29, с площ 4 668 кв. м.**, намиращ се в гр. София, район „Средец“, Спортен обект „Парк Борисова градина“, върху който са изградени Тенис кортове I, включващи 6 открити тенис корта с обща площ 4610 кв. м., разположение в северозападната част на площадката (вляво от централния вход), с настилка от червен шамот; година на въвеждане в експлоатация - 1967 г.; имотът е подробно описан в Акт за публична държавна собственост № 08048 от 17 август 2012 г. и е предоставен за управление на Министерството на младежта и спорта;
- b) **поземлен имот в идентификатор 68134.109.30, с площ от 57 241 кв. м.**, намиращ се в гр. София, район Средец, Спортен обект „Парк Борисова градина“, заедно с построените в имота сгради.

Стойността на капитала на "НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА" ЕАД в момента на изготвяне на оценката е в размер на 211 987 954 лв., разпределен на 211 987 954 бр. поименни акции с номинал 1.00 /един/ лев.

В резултат на изготвената оценка предлагаме, българската държава, чрез министъра на младежта и спорта, да увеличи капитала на "НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА" ЕАД чрез апортиране на по-горе цитираните имоти, с нови 20 729 288 броя поименни акции с номинал 1.00 /един/ лев.

Дата на доклада

1.5.2017 г.

Независим оценител:

/инж. Емил Иванов/

РЕЗЮМЕ НА Изчисленията

Първоначален доклад

ОБЩИ ДАННИ

Възложител	✓	Министерство на младежта и спорта
Дружество-оценител	✓	Елит Консулт ВЕ ЕООД
Оценител - физическо лице, име и фамилия	✓	инж. Емил Иванов
Дата на оценката	✓	01.5.2017 г.
Дата на огледа на място (дата на фотоснимките)	✓	01.5.2017 г.
Обект (предназначение на имота)	✓	Спортен комплекс „Българска армия“

1. поземлен имот с идентификатор 68134.109.29, с площ 4 668 кв.м, намиращ се в гр. София, район „Средец“, Спортен обект „Парк Борисова градина“, върху който са изградени Тенис кортове I, включващи 6 открити тенис корта с обща площ 4610 кв. (в момента преустроени на футболни игрища)

2. поземлен имот в идентификатор 68134.109.30, с площ 57 241 кв.м, намиращ се в гр. София, район Средец, Спортен обект „Парк Борисова градина“, заедно с построените в имота сгради:

Сграда	Площ кв.м.	Година	Конструкция
сграда с идентификатор 68134.109.30.1	25738	1967	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.2	94	1967	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.3	265	1968	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.4	72	1969	метална
сграда с идентификатор 68134.109.30.5	15	1970	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.6	30	1971	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.7	42	1972	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.8	41	1973	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.9	40	1974	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.10	11	1975	масивна
сграда с идентификатор 68134.109.30.11	14	1976	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.12	6	1977	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.13	441	1980	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.14	218	1967	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.15	11	1967	масивна
сграда с идентификатор 68134.109.30.16	11	1968	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.17	57	1969	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.18	28	1970	стоманобетонова
сграда с идентификатор 68134.109.30.19	64	1971	масивна
	27198 кв.м.		

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Разходен подход 19 984 000 BGN с приета 100% тежест

Приходен Подход 19 445 000 BGN с приета 0% тежест

Изчислена Пазарна Стойност 19 984 000 BGN или 10 218 000 €

Предложение за пазарна стойност 19 984 000 BGN или 10 218 000 €

в т.ч. стойност на земята 17 022 000 BGN

в т.ч. стойност на застрояването 2 952 000 BGN

Изготвили оценката

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независими оценители
Рег. № 900500101 от 17.12.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриската собственост
и други фактически отношения
Търговски предприятия и земеделие
Други активи
„ЕЛИТ КОНСУЛТ - ВЕ“ ЕООД ЕИК 131315340

инж. Емил Иванов

МЕТОДА НА ВЕЩНАТА (ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА) СТОЙНОСТ

№	Подобект	сграда с идентификатор 68134.109.30.1	сграда с идентификатор 68134.109.30.2	сграда с идентификатор 68134.109.30.3	сграда с идентификатор 68134.109.30.4	сграда с идентификатор 68134.109.30.5
Разходи за изграждане на обекта						
01	ЗП	25 738.00 кв.м	94.00 кв.м	265.00 кв.м	72.00 кв.м	15.00 кв.м
02	РЗП	25 738.00 кв.м	94.00 кв.м	265.00 кв.м	72.00 кв.м	15.00 кв.м
03	Стойност за изграждане на кв.м	1 200 €/кв.м	350 €/кв.м	350 €/кв.м	350 €/кв.м	350 €/кв.м
04	Стойност за стандартно изпълнение	30 885 600 €	32 900 €	92 750 €	25 200 €	5 250 €
05	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация %	5%	5%	5%	5%	5%
06	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация	1 544 280 €	1 645 €	4 638 €	1 260 €	263 €
07	Допълнителни разходи					
08	Допълнителни разходи					
09	Окончателна стойност за изграждана	32 429 880 €	34 545 €	97 388 €	26 460 €	5 513 €
10	Определяне на обезценяванията	63 427 332 лв.	67 564 лв.	190 473 лв.	51 751 лв.	10 782 лв.
11	Дата на изграждане	1967 год.	1967 год.	1968 год.	1969 год.	1970 год.
12	Вид на конструкцията	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова
13	Амортизиационен срок	60	60	60	60	60
14	Остатъчна експлоатационна годност	10 год.	10 год.	11 год.	12 год.	13 год.
15	Физическо о старяване от възраст (%)	76.4%	76.4%	74.2%	72.0%	69.8%
16	Физическо о старяване от възраст (€)	24 772 825 €	26 389 €	72 243 €	19 051 €	3 850 €
17	Строителни недостатъци (%)	10%	10%	10%	10%	10%
18	Строителни недостатъци (€)	3 242 988 €	3 455 €	9 739 €	2 646 €	551 €
19	Функционално обезценяване (%)	10%	10%	10%	10%	10%
20	Функционално обезценяване (€)	3 242 988 €				
21	Икономическо обезценяване (%)					
	Стойност на сградата по метода	1 171 079 €	4 702 €	15 406 €	4 763 €	1 111 €
		2 290 000 лв	9 000 лв	30 000 лв	9 000 лв	2 000 лв

МЕТОДА НА ВЕЩНАТА (ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА) СТОЙНОСТ

№	Подобект	страда с идентификатор 68134.109.30.6	страда с идентификатор 68134.109.30.7	страда с идентификатор 68134.109.30.8	страда с идентификатор 68134.109.30.9	страда с идентификатор 68134.109.30.10	
Разходи за изграждане на обекта							
01	ЗП	30.00 кв.м	42.00 кв.м	41.00 кв.м	40.00 кв.м	11.00 кв.м	
02	РЗП	30.00 кв.м	42.00 кв.м	41.00 кв.м	40.00 кв.м	11.00 кв.м	
03	Стойност за изграждане на кв.м	350 €/кв.м					
04	Стойност за стандартно изпълнение	10 500 €	14 700 €	14 350 €	14 000 €	3 850 €	
05	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация %	5%	5%	5%	5%	5%	
06	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация	525 €	735 €	718 €	700 €	193 €	
07	Допълнителни разходи						
08	Допълнителни разходи						
09	Окончателна стойност за изграждана	11 025 €	15 435 €	15 068 €	14 700 €	4 043 €	
Определяне на обезценяванията							
10	Дата на изграждане	21 563 лв.	30 188 лв.	29 469 лв.	28 751 лв.	7 906 лв.	
11	Вид на конструкцията	1971 год.	1972 год.	1973 год.	1974 год.	1975 год.	
12	Амортизиационен срок	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	
13	Остатъчна експлоатационна годност	60	60	60	60	60	
14	Физическо отаряване от възраст (%)	14 год.	15 год.	16 год.	17 год.	18 год.	
15	Физическо отаряване от възраст (€)	67.7%	65.6%	63.6%	61.5%	59.5%	
16	Строителни недостатъци (%)	7 466 €	10 129 €	9 576 €	9 043 €	2 405 €	
17	Строителни недостатъци (€)	10%	10%	10%	10%	10%	
18	Функционално обезценяване (%)	1 103 €	1 544 €	1 507 €	1 470 €	404 €	
19	Функционално обезценяване (€)						
20	Икономическо обезценяване (%)						
21	Икономическо обезценяване (€)	2 456 €	3 762 €	3 985 €	4 187 €	1 233 €	
Стойност на сградата по метода							
		5 000 лв	7 000 лв	8 000 лв	8 000 лв	2 000 лв	

МЕТОДА НА ВЕЩНАТА (ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА) СТОЙНОСТ

№	Подобект	страда с идентификатор 68134.109.30.11	страда с идентификатор 68134.109.30.12	страда с идентификатор 68134.109.30.13	страда с идентификатор 68134.109.30.14	страда с идентификатор 68134.109.30.15
Разходи за изтраждане на обекта						
01	ЗГ	14.00 кв.м	6.00 кв.м	441.00 кв.м	218.00 кв.м	11.00 кв.м
02	РЗГ	14.00 кв.м	6.00 кв.м	441.00 кв.м	218.00 кв.м	11.00 кв.м
03	Стойност за изтраждане на кв.м	350 €/кв.м				
04	Стойност за стандартно изтърпнение	4 900 €	2 100 €	154 350 €	76 300 €	3 850 €
05	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна капитализация %	5%	5%	5%	5%	5%
06	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна капитализация	245 €	105 €	7 718 €	3 815 €	193 €
07	Допълнителни разходи					
08	Допълнителни разходи					
09	Окончателна стойност за изтраждана	5 145 €	2 205 €	162 068 €	80 115 €	4 043 €
Определяне на обезценяванията						
10	Дата на изтраждане	10 063 лв.	4 313 лв.	316 976 лв.	156 691 лв.	7 906 лв.
11	Вид на конструкцията	1976 год.	1977 год.	1980 год.	1987 год.	1967 год.
12	Амортизиационен срок	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова
13	Остатъчна експлоатационна годност	60	60	60	60	60
14	Физическо отаряване от възраст (%)	19 год.	20 год.	23 год.	10 год.	10 год.
15	Физическо отаряване от възраст (€)	57.5%	55.6%	49.8%	76.4%	76.4%
16	Строителни недостатъци (%)	2 959 €	1 225 €	80 786 €	61 199 €	3 088 €
17	Строителни недостатъци (€)	10%	10%	10%	10%	10%
18	Функционално обезценяване (%)	515 €	221 €	16 207 €	8 012 €	404 €
19	Функционално обезценяване (€)					
20	Икономическо обезценяване (%)					
21	Икономическо обезценяване (€)					
Стойност на страдата по метода						
		1 671 €	760 €	65 075 €	10 905 €	550 €
		3 000 лв	1 000 лв	127 000 лв	21 000 лв	1 000 лв

МЕТОДА НА ВЕЩНАТА (ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА) СТОЙНОСТ

№	Подобект	сграда с идентификатор 68134.109.30.16	сграда с идентификатор 68134.109.30.17	сграда с идентификатор 68134.109.30.18	сграда с идентификатор 68134.109.30.19	20
						16
Разходи за изграждане на обекта						
01	ЗП	11.00 кв.м	57.00 кв.м	28.00 кв.м	64.00 кв.м	4 610.00 кв.м
02	РЗП	11.00 кв.м	57.00 кв.м	28.00 кв.м	64.00 кв.м	4 610.00 кв.м
03	Стойност за изграждане на кв.м	350 €/кв.м	350 €/кв.м	350 €/кв.м	350 €/кв.м	45 €/кв.м
04	Стойност за стандартно изпълнение	3 850 €	19 950 €	9 800 €	22 400 €	207 450 €
05	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна капитулация %	5%	5%	5%	5%	5%
06	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна капитулация	193 €	998 €	490 €	1 120 €	10 373 €
07	Допълнителни разходи					
08	Допълнителни разходи					
09	Окончателна стойност за изграждана	4 043 €	20 948 €	10 290 €	23 520 €	217 823 €
10	Определение на обезценяванията					
10	Дата на изграждане	7 906 лв.	40 970 лв.	20 125 лв.	46 001 лв.	426 024 лв.
11	Вид на конструкцията	1968 год.	1969 год.	1970 год.	1971 год.	2016 год.
12	Амортизационен срок	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова
13	Остатъчна експлоатационна годност	60	60	60	60	60
14	Физическо о старяване от възраст (%)	11 год.	12 год.	13 год.	14 год.	14 год.
14	Строителни недостатъци (%)	74.2%	72.0%	69.8%	67.7%	67.7%
15	Функционално обезценяване (%)	2 999 €	15 082 €	7 187 €	15 928 €	4 531 €
16	Строителни недостатъци (€)	10%	10%	10%	10%	10%
17	Функционално обезценяване (€)	404 €	2 095 €	1 029 €	2 352 €	
18	Икономическо обезценяване (%)					
19	Икономическо обезценяване (€)					
20	Икономическо обезценяване (%)					
21	Икономическо обезценяване (€)	640 €	3 771 €	2 074 €	5 240 €	213 292 €
	Стойност на сградата по метода	1 000 лв	7 000 лв	4 000 лв	10 000 лв	2962 000 лв

Остатъчен метод за определяне пазарната стойност на земята

I. Определяне прогнозната застроена площ

Плътност на застрояване ✓ 44%

Етажност ✓ 2

Мин. озеленена площ ✓ 45%

поземлен имот с идентификатор 68134.109.29 ✓ 4 668 кв.м

поземлен имот с идентификатор 68134.109.30 ✓ 57 241 кв.м

Площ на терена ✓ 61 909 кв.м

Ниво	Площ терен	%	Площ	Предназначение
Сутерен ✓	61 909 кв.м	50%	30 955 кв.м	Подземен паркинг
1 ✓	61 909 кв.м	42%	25 738 кв.м	Стадион
1 ✓	61 909 кв.м	20%	12 382 кв.м	Спортни съоръжения
1 ✓	61 909 кв.м	2%	1 460 кв.м	Спомагателно търговски сгради
	RЗП		70 534 кв.м	с подземни нива

Прогнозни параметри за парцела

Застроена площ ✓ 27 198 кв.м

RЗП надземно ✓ 39 580 кв.м

Сутерен /Гаражи/ ✓ 30 955 кв.м

Плътност на застрояване ✓ 44%

Кинт ✓ 0.6

Остатъчен метод за определяне пазарната стойност на земята

II. Изчисления

1.0 Технически характеристики на застрояването

Площ на земята	61 909 кв.м
Ниво	
Подземен паркинг	30 955 кв.м
Стадион	25 738 кв.м
Спортни съоръжения	12 382 кв.м
Спомагателно търговски сгради	1 460 кв.м
Кант	0.64
Плътност на застрояване	44%

2.0 Допускания за стойността

Коефициент на ефективност (% от площта)	95%
Наемна площ Подземен паркинг	29 407 кв.м
Наемна площ Стадион	24 451 кв.м
Наемна площ Спортни съоръжения	11 763 кв.м
Наемна площ Спомагателно търговски сгради	1 387 кв.м
Наем €/кв.м. - Подземен паркинг	3.0 €/кв.м
Наем €/кв.м. - Стадион	5.0 €/кв.м
Наем €/кв.м. - Спортни съоръжения	9.5 €/кв.м
Наем €/кв.м. - Спомагателно търговски сгради	9.5 €/кв.м
Риск от отпадане на наема	5.0%
Разходи по стопанисване	10.0%
Норма на капитализация	4.0%
Разходи по продажба	2.5%

3.0 Допускания за строителните разходи

Подземен паркинг	250 €/кв.м
Стадион	1 740 €/кв.м
Спортни съоръжения	80 €/кв.м
Спомагателно търговски сгради	320 €/кв.м
Вертикална планировка	10 €/кв.м
Външни връзки Ел., ВиК, и др.	3.0%
Проектиране	12.0 €/кв.м
Строителен надзор	1.0 €/кв.м
Такси, разрешителни, % от строителните разходи	1.0%
Консултантски услуги, % от строителните разходи	1.0%
Непредвидени	3.0%
Проучване и проектиране (в месеци)	6
Период за строителство (в месеци)	36
Печалба, процент от разходите	10.0%

4.0 Финансови допускания

Кредит за земята към стойност на земята	50.0%
Лихвен процент на кредита	8.0%
Кредит за строителство към разходите	75.0%
Лихвен процент на кредита	8.0%
Срок на кредита след изграждане на обекта	12
K1	0.120
K2	0.160

5.0 Остатъчна стойност на земята

5.1 Стойност на изградения обект

Ниво	Наемна площ	Наем	Месечен наем
Подземен паркинг	29 407 кв.м	3.0 €/кв.м =	88 220 €
Стадион	24 451 кв.м	5.0 €/кв.м =	122 256 €
Спортни съоръжения	11 763 кв.м	9.5 €/кв.м =	111 746 €
Слугувателно търговски сгради	1 387 кв.м	9.5 €/кв.м =	13 177 €
		Σ	335 398 €
Прогнозен месечен приход от целия имот			
		335 398 €	
Прогнозен годишен приход			
		4 024 777 €	
Разходи по стопанисване			
		10.0%	
Риск от отпадане на наема			
		5.0%	
Чист годишен приход			
		3 421 060 €	
Норма на капитализация			
		4.0%	
Капитализиране на прихода за безкраен период			
		85 526 508 €	
Разходи по продажба			
		2.5%	
Разходи по продажба			
		2 138 163 €	
Чиста стойност на инвестиционния проект след неговото завършване			
		83 388 345 €	

5.2 Разходи за изграждане на обекта

5.2.1 Архитектурно строителни разходи (СМР)

Ниво	Площ	Стойност	Общо
Подземен паркинг	30 955 кв.м	250 €/кв.м =	7 738 625 €
Стадион	25 738 кв.м	1 740 €/кв.м =	44 784 120 €
Спортни съоръжения	12 382 кв.м	80 €/кв.м =	990 544 €
Слугувателно търговски сгради	1 460 кв.м	320 €/кв.м =	467 200 €
	70 534 кв.м	Σ	53 980 489 €

5.2.2 Вертикална планировка, Проектиране, Строителен надзор

Вертикална планировка	36 171 кв.м	10.0 €/кв.м	=	361 710 €
Външни връзки Ел., ВиК, и др.	53 980 489 €	1.0%	=	539 805 €
Проектиране	70 534 кв.м	12.0 €/кв.м	=	846 412 €
Строителен надзор	70 534 кв.м	1.0 €/кв.м	=	70 534 €
Такси, разрешителни, % от СМР	53 980 489 €	1.0%	=	539 805 €
Консултантски услуги, % от СМР	53 980 489 €	1.0%	=	539 805 €
Непредвидени	53 980 489 €	3.0%	=	1 619 415 €
Финансови разходи			=	7 019 757 €
			Σ	11 537 242 €

5.2.3 Общо разходи за изграждане

65 517 731 €

6.0 Средства за земята, финансиране на земята и печалба

17 870 614 €

7.0 Остатъчна стойност на земята

Средства за земята, финансиране и печалба	17 870 614 €
Печалба	7 775 137 €
Разходи за финансиране	1 392 480 €

Остатъчна стойност на земята по метода

✓ 8 702 997 €

✓ 17 022 000 лв

✓ 141 €/кв.м.

8.0 Проверка нормата на печалба

8.1 Стойност след завършване

Брутна стойност (вкл. Разходи за продажба)	A	%	
		100%	85 526 508 €

8.2. Планирани разходи

Пазарна стойност на земята	10.2%	8 702 997 €
Разходи за изграждане	68.4%	58 497 974 €
Финансови разходи за земята	1.6%	1 392 480 €
Финансови разходи за изграждане	8.2%	7 019 757 €
Разходи за продажба	2.5%	2 138 163 €
Общо разходи	B	77 751 371

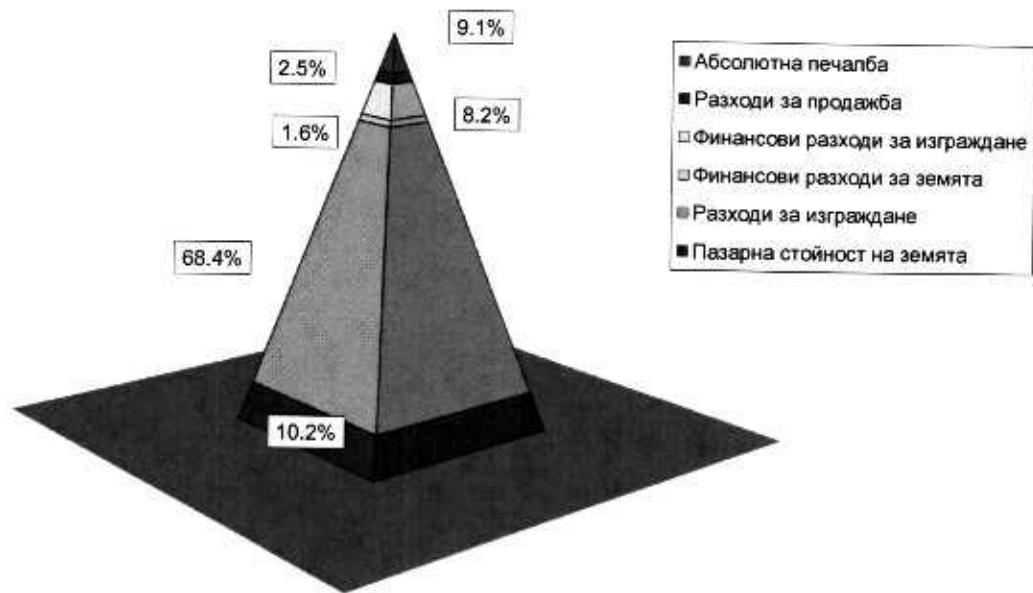
8.3 Печалба

Абсолютна печалба	A/C	9.1%	
% Печалба от планираните разходи	C		7 775 137 €

C/B

10%

**Чистата стойност на инвестиционния проект (след неговото завършване) -
строителните разходи - печалби и други = стойността на земята**





Метод на Негели

Определяне процентно участие на стойността на земята

Ключове по местонахождението

A	Обща ситуация	5
Б	Интензивност на използване	2
В	Транспортна връзка с голям град	5
Г	Жилищен сектор	0
Д	Занаяти, офиси, търговия	5
Общ брой ключове		4

E	Повишаващи фактори	0
Ж	Редуциращи фактори	0

Изчислена категория по местоположение **4.3**

1	Участие на стойността на земята	5%
1.5	Участие на стойността на земята	5.5%
2	Участие на стойността на земята	6.0%
2.5	Участие на стойността на земята	7.5%
3	Участие на стойността на земята	9.0%
3.5	Участие на стойността на земята	11.0%
4	Участие на стойността на земята	13.0%
4.5	Участие на стойността на земята	15.5%
5	Участие на стойността на земята	18.0%
5.5	Участие на стойността на земята	20.0%
6	Участие на стойността на земята	22.0%
6.5	Участие на стойността на земята	26.0%
7	Участие на стойността на земята	30.0%
7.5	Участие на стойността на земята	42.5%
8	Участие на стойността на земята	55.0%

Дял на земята от стойността **14.50%**

Стойност на застрояването (€)	65 517 731 €
Стойност на застрояването (lv.)	128 141 544 lv
Общо разходи (земя + подобрения)	76 628 925 €
Стойност на земята по метода	11 111 194 €
	21 732 000 lv

**Метод на Негели**

Определяне процентно участие на стойността на земята

Определяне стойноста на земята от двата метода

Остатъчен метод	17 022 000 лв
тежест на метода	100%
Метод на Негели	21 732 000 лв
тежест на метода	0%

Предложение за пазарна стойност на земята**17 022 000 лв**

Обща площ на земята	61909
Общо РЗП сгради	27198
Съоръжения	4610
Общо рентираща се площ	31808
Стойност на рентиращата се земя	7 478 143 лв
	3 823 514 €
Стойност на нерентиращата се земя	<hr/> 9 543 857 лв
	<hr/> 4 879 697 €

Метод на приходната стойност

№		страда с идентификатор 68134.109.30.1	страда с идентификатор 68134.109.30.2	страда с идентификатор 68134.109.30.3	страда с идентификатор 68134.109.30.4
01	Застроена площ	25 738.00 кв.м	94.00 кв.м	265.00 кв.м	72.00 кв.м
02	Процент полезна площ	95%	95%	95%	95%
03	Наемна площ	24 451.10 кв.м	89.30 кв.м	251.75 кв.м	68.40 кв.м
04	Наем на кв.м.	x 0.85 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м
05	Месечен наем	20 783 €	223 €	629 €	171 €
06	Годишен наем	249 401 €	2 679 €	7 553 €	2 052 €
07	Разходи по стопанисване	12%	12%	12%	12%
08	Разходи по стопанисване	29 928 €	321 €	906 €	246 €
09	Риск от отпадане на наема (% по РосБрахман)	5%	5%	5%	5%
10	Риск от отпадане на наема	12 470 €	134 €	378 €	103 €
11	Предполагаем трайно реализиран чист наем	207 003 €	2 224 €	6 269 €	1 703 €
12	Стойност на земята	3 093 863 €	11 299 €	31 855 €	8 655 €
13	Лихвена ставка на земята		6.0%	6.0%	6.0%
14	Олимвена стойност на земята	185 632 €	678 €	1 911 €	519 €
15	Чист приход от страдата	21 371 €	1 546 €	4 357 €	1 184 €
16	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1967	1967	1968	1969
17	Експлоатационен срок	60	60	60	60
18	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	10	10	11	12
19	Лихвена ставка на страдата		9.0%	9.0%	9.0%
20	Множител	6.4177	6.4177	6.8052	7.1607
21	Приходна стойност на страдата	1 328 474 €	14 270 €	42 659 €	12 196 €
22	Необходими разходи за довършване				
23	Необходими разходи за ремонт				
24	Приходна стойност на имота	4 422 338 €	25 569 €	74 513 €	20 851 €

Метод на приходната стойност

№		страда с идентификатор 68134.109.30.6	страда с идентификатор 68134.109.30.7	страда с идентификатор 68134.109.30.8
01	Застроена площ	15.00 кв.м	30.00 кв.м	42.00 кв.м
02	Процент полезна площ	95%	95%	95%
03	Наемна площ	14.25 кв.м	28.50 кв.м	38.95 кв.м
04	Наем на кв.м.	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м
05	Месечен наем	36 €	71 €	100 €
06	Годишен наем	428 €	855 €	97 €
07	Разходи по стопанисване	12%	12%	12%
08	Разходи по стопанисване	51 €	103 €	144 €
09	Риск от отпадане на наема (% по РосБрахман)	5%	5%	5%
10	Риск от отпадане на наема	21 €	43 €	60 €
11	Предполагаем трайно реализиран чист наем	355 €	710 €	994 €
12	Стойност на земята	1 803 €	3 606 €	5 049 €
13	Лихвена ставка на земята	6.0%	6.0%	6.0%
14	Олихвена стойност на земята	108 €	216 €	303 €
15	Чист приход от сградата	247 €	493 €	691 €
16	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1970	1971	1972
17	Експлоатационен срок	60	60	60
18	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	13	14	15
19	Лихвена ставка на сградата	9.0%	9.0%	9.0%
20	Множител	7.4869	7.7862	8.0607
21	Приходна стойност на сградата	2 657 €	5 525 €	8 008 €
22	Необходими разходи за довършване			
23	Необходими разходи за ремонт			
24	Приходна стойност на имота	4 460 €	9 132 €	12 990 €
			13 057 €	

Метод на приходната стойност

№		сграда с идентификатор 68134.109.30.9	сграда с идентификатор 68134.109.30.10	сграда с идентификатор 68134.109.30.11	сграда с идентификатор 68134.109.30.12
01	Задстроена площ	40.00 кв.м	11.00 кв.м	14.00 кв.м	6.00 кв.м
02	Процент полезна площ	95%	95%	95%	95%
03	Наемна площ	38.00 кв.м	10.45 кв.м	13.30 кв.м	5.70 кв.м
04	Наем на кв.м.	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м
05	Месечен наем	95 €	26 €	33 €	14 €
06	Годишен наем	1 140 €	314 €	399 €	171 €
07	Разходи по стопанисване	12%	12%	12%	12%
08	Разходи по стопанисване	137 €	38 €	48 €	21 €
09	Риск от отпадане на наема (% по Ros/Brahman)	5%	5%	5%	5%
10	Риск от отпадане на наема	57 €	16 €	20 €	9 €
11	Предполагаем трайно реализиран чист наем	946 €	260 €	331 €	142 €
12	Стойност на земята	4 808 €	1 322 €	1 683 €	721 €
13	Лихвена ставка на земята	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
14	Олихвена стойност на земята	288 €	79 €	101 €	43 €
15	Чист приход от сградата	658 €	181 €	230 €	99 €
16	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1974	1975	1976	1977
17	Експлоатационен срок	60	60	60	60
18	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	17	18	19	20
19	Лихвена ставка на сградата	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
20	Множител	8.5436	8.7556	8.9501	9.1285
21	Приходна стойност на сградата	8 084 €	2 278 €	2 964 €	1 296 €
22	Необходими разходи за довършване				
23	Необходими разходи за ремонт				
24	Приходна стойност на имота	12 892 €	3 601 €	4 647 €	2 017 €

Метод на приходната стойност

№		сграда с идентификатор 68134.109.30.13	сграда с идентификатор 68134.109.30.14	сграда с идентификатор 68134.109.30.15	сграда с идентификатор 68134.109.30.16
01	Застроена площ	441.00 кв.м	218.00 кв.м	11.00 кв.м	11.00 кв.м
02	Процент полезна площ	95%	95%	95%	95%
03	Наемна площ	418.95 кв.м	207.10 кв.м	10.45 кв.м	10.45 кв.м
04	Наем на кв.м.	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м
05	Месечен наем	1 047 €	518 €	26 €	26 €
06	Годишен наем	12 569 €	6 213 €	314 €	314 €
07	Разходи по стопанисване	12%	12%	12%	12%
08	Разходи по стопанисване	1 508 €	746 €	38 €	38 €
09	Риск от отпадане на наема (% по Ros/Braхман)	5%	5%	5%	5%
10	Риск от отпадане на наема	628 €	311 €	16 €	16 €
11	Предполагаем трайно реализиран чист наем	10 432 €	5 157 €	260 €	260 €
12	Стойност на земята	53 011 €	26 205 €	1 322 €	1 322 €
13	Лихвена ставка на земята	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
14	Оптичена стойност на земята	3 181 €	1 572 €	79 €	79 €
15	Чист приход от сградата	7 251 €	3 584 €	181 €	181 €
16	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1980	1967	1967	1968
17	Експлоатационен срок	60	60	60	60
18	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	23	10	10	11
19	Лихвена ставка на сградата	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
20	Многоцелев	9 5802	6 4177	6.4177	6.8052
21	Приходна стойност на сградата	99 939 €	33 095 €	33 095 €	1 670 €
22	Необходими разходи за довършване				
23	Необходими разходи за ремонт				
24	Приходна стойност на имота	152 950 €	59 299 €	2 992 €	3 093 €

Метод на приходната стойност

№		сграда с идентификатор 68134.109.30.17	сграда с идентификатор 68134.109.30.18	сграда с идентификатор 68134.109.30.19	Футболни игрища
01	Застроена площ	57.00 кв.м	28.00 кв.м	64.00 кв.м	4 610.00 кв.м
02	Процент полезна площ	95%	95%	95%	95%
03	Наемна площ	54.15 кв.м	26.60 кв.м	60.80 кв.м	4 379.50 кв.м
04	Наем на кв.м.	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 2.50 €/кв.м	x 0.50 €/кв.м
05	Месечен наем	135 €	67 €	152 €	2 190 €
06	Годишен наем	1 625 €	798 €	1 824 €	26 277 €
07	Разходи по стопанисване	12%	12%	12%	25%
08	Разходи по стопанисване	195 €	96 €	219 €	6 569 €
09	Риск от отпадане на наема (%) по РосБрахман)	5%	5%	5%	5%
10	Риск от отпадане на наема	81 €	40 €	91 €	1 314 €
11	Предполагаем трайно реализиран чист наем	1 348 €	662 €	1 514 €	18 394 €
12	Стойност на земята	6 852 €	3 366 €	7 693 €	
13	Лихвена ставка на земята	6.0%	6.0%	6.0%	
14	Олихвена стойност на земята	411 €	202 €	462 €	
15	Чист приход от сградата	937 €	460 €	1 052 €	
16	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1969	1970	1971	18 394 €
17	Експлоатационен срок	60	60	60	2016
18	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	12	13	14	24
19	Лихвена ставка на сградата	9.0%	9.0%	9.0%	8.0%
20	Множител	7.1607	7.4869	7.7862	10.5288
21	Приходна стойност на сградата	9 655 €	4 959 €	11 788 €	193 665 €
22	Необходими разходи за довършване				
23	Необходими разходи за ремонт				
24	Приходна стойност на имота	16 507 €	8 325 €	19 481 €	193 665 €
					Всичко 5 062 378 €

Анализ на резултатите

1. поземлен имот с идентификатор 68134.109.29, с площ 4 668кв.м, намиращ се в гр. София, район „Средец“, Спортен обект „Парк Борисова градина“, върху който са изградени Тенис кортове I, включващи 6 открити тенис корта с обща площ 4610кв. (в момента преустроени на футболни игрища)

2. поземлен имот в идентификатор 68134.109.30, с площ 57 241кв.м, намиращ се в гр. София, район Средец, Спортен обект „Парк Борисова градина“, заедно с построените в имота сгради:

Резултати от приложените подходи

Подход	Стойност	Тежест
Разходен Подход	19 984 000 лв	100%
Стойност на земята	17 022 000 лв	
Стойност на сгради и съоръжения	2 962 000 лв	
Приходен Подход	19 445 000 лв	0%

Изчислена пазарна стойност	19 984 000 лв	
	10 218 000 €	
Предложение за Пазарна стойност	19 984 000 лв	
в т.ч. стойност на земята	17 022 000 лв	
стойност на сгради и съоръжения	2 962 000 лв	
сграда с идентификатор 68134.109.30.1	2 290 000 лв	77.31%
сграда с идентификатор 68134.109.30.2	9 000 лв	0.30%
сграда с идентификатор 68134.109.30.3	30 000 лв	1.01%
сграда с идентификатор 68134.109.30.4	9 000 лв	0.30%
сграда с идентификатор 68134.109.30.5	2 000 лв	0.07%
сграда с идентификатор 68134.109.30.6	5 000 лв	0.17%
сграда с идентификатор 68134.109.30.7	7 000 лв	0.24%
сграда с идентификатор 68134.109.30.8	8 000 лв	0.27%
сграда с идентификатор 68134.109.30.9	8 000 лв	0.27%
сграда с идентификатор 68134.109.30.10	2 000 лв	0.07%
сграда с идентификатор 68134.109.30.11	3 000 лв	0.10%
сграда с идентификатор 68134.109.30.12	1 000 лв	0.03%
сграда с идентификатор 68134.109.30.13	127 000 лв	4.29%
сграда с идентификатор 68134.109.30.14	21 000 лв	0.71%
сграда с идентификатор 68134.109.30.15	1 000 лв	0.03%
сграда с идентификатор 68134.109.30.16	1 000 лв	0.03%
сграда с идентификатор 68134.109.30.17	7 000 лв	0.24%
сграда с идентификатор 68134.109.30.18	4 000 лв	0.14%
сграда с идентификатор 68134.109.30.19	10 000 лв	0.34%
Футболни игрища	417 000 лв	14.08%
Всичко	2 962 000 лв	