

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

От Златко Софрониев Живков  
Кмет на община Монтана

Относно: Отдаване под наем на част от спортен комплекс „Огоста“ - стадион, футболно игрище и сграда, публична общинска собственост

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Община Монтана е собственик на поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, ведно с построените в него сгради с идентификатори 48489.6.728.1, 48489.6.728.2 и 48489.6.728.4, представляващи спортен комплекс „Огоста“ с обособени 5 броя футболни игрища и лекоатлетическа писта, актувани с акт за публична общинска собственост №7055/2023 г.

Стадион „Огоста“ се използва за тренировъчна и спортно-състезателна дейност от професионалния футболен отбор и от детско-юношеската школа (ДЮШ) по футбол, която поддържа седем възрастови групи – от най-малките на 6 годишна възраст до най-големите (юноши старша възраст). Тренировките на различните възрасти в ДЮШ на гр. Монтана се провеждат на терена с изкуствена настилка и на малкото помощно игрище в спортен комплекс „Огоста“.

Основен приоритет на общините е спортно състезателната дейност с подрастващи, стимулиране и развитие на детско-юношеския спорт, насърчаване на физическото възпитание и спорта и създаването на условия за системно практикуване на физически упражнения и спорт.

Със заявление док. №52-00-402/20.11.2023 г. „Сдружение професионален футболен клуб Монтана – 1921“, ЕИК 821166665, със седалище и адрес на управление: гр. Монтана, стадион Огоста, представлявано от Румен Георгиев Панайотов, е заявило желание да ползва безвъзмездно част от базата на стадион „Огоста“ за практикуване и развиване на професионалния и аматьорски футбол на територията на град Монтана.

„Сдружение професионален футболен клуб Монтана – 1921“ има за цел да развива и популяризира футбола в гр. Монтана, като осигури възможност за децата, имащи амбиции да тренират и представят футбола в нашия град и регион. Това ще допринесе за развитие на масовост в този колективен спорт, който освен подобряване на здравословното състояние, възпитава силен дух и дисциплина. Не на последно място, дългосрочната цел на клуба е да осъществява качествен подбор и подготовка на футболисти за участие във вътрешни и международни състезания, турнири и първенства, организирани от Български футболен съюз, включване на талантиливи млади футболисти във футболния клуб, чрез школите в различни възрастови групи. По този начин ще се популяризира футбола в община Монтана, което ще върне и малки и големи на стадиона да се забавляват и радват на успехите на клуба, ще задържи младите в гр. Монтана, като им да предостави възможността да продължат да играят футбол в професионалния футболен отбор.

С приемането на новия Закон за физическото възпитание и спорт се делегират правомощия на общинските съвети да определят условията и реда за ползване на спортните обекти – общинска собственост, както и условия и реда за финансиране и подпомагане на физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност на територията на общината.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 103, ал. 2, т. 2 от Закона за физическото възпитание и спорта (ЗФВС), Общински съвет гр. Монтана, със свое Решение № 1065 от протокол № 51 от 07.09.2023 г., е приел Наредба за условията и реда за използването на спортни обекти, собственост на Община Монтана и за финансиране и подпомагане на



физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност (Наредбата), която регламентира условията и реда за използването на спортни обекти – общинска собственост, обект на управление и разпореждане по ЗФВС.

Съгласно чл. 7, ал. 2 от Наредбата, спортните клубове, кандидатстващи за безвъзмездно ползване на спортни обекти или части от тях трябва да са вписани в регистъра при Агенция по вписванията като юридически лица с нестопанска цел, развиващи дейност в обществена полза, поради което на „Сдружение професионален футболен клуб Монтана – 1921“ не може да се предостави за безвъзмездно ползване част от спортната база в спортен комплекс „Огоста“, тъй като е регистрирано като юридическо лице с нестопанска цел, развиващо дейност в частна полза.

Съгласно чл. 13, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата, спортните обекти или части от тях-общинска собственост, могат да се отдават под наем след проведен публичен търг или публично оповестен конкурс на спортни клубове, регистрирани и развиващи дейност на територията на община Монтана за срок до 10 години, по начална тръжна цена, определена с решение на общинския съвет, въз основа на оценка, изготвена от независим лицензиран оценител.

Предвид на гореизложеното и на основание чл. 21 ал.1 т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 13, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за условията и реда за използването на спортни обекти, собственост на Община Монтана и за финансиране и подпомагане на физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейности и чл.107, ал.1 и ал. 2 от Закона за физическото възпитание и спорт, общинският съвет гр. Монтана, предлагам общинският съвет гр. Монтана да приеме следното

## РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 5 (пет) години на част от спортен комплекс „Огоста“, включваща:

- част от поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: стадион, целият имот с площ 55890.00 (петдесет и пет хиляди осемстотин и деветдесет) кв. м, представляваща футболно игрище с естествена тревна настилка и размери 105/68 м с прилежащите към него трибуни и тренировъчно игрище с изкуствена настилка и размери 100/60 м;

- сграда с идентификатор 48489.6.728.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, цялата със застроена площ 324.00 (триста двадесет и четири) кв. м, брой етажи: 2 (два), предназначение: спортна сграда, база, представляваща Възстановителен център с офиси и сервизни помещения.

2. Определя началната месечна наемна цена **150.00 (сто и петдесет) лева**, без ДДС, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

3. Дава съгласие всички разходи по поддръжка и експлоатация на наетите части от спортния обект да са за сметка на ОП „Спортни имоти“ гр. Монтана.

4. Възлага на кмета на община Монтана изпълнението на горното решение.

Приложение: Проектно-договор – Приложение № 1.

**ЗЛАТКО ЖИВКОВ**  
Кмет на община Монтана

## ДОГОВОР

за отдаване под наем на спортен обект/недвижим имот – общинска собственост

Днес ..... г., в град Монтана между :

**ОБЩИНА МОНТАНА**, ЕИК 000320872, с адрес ул. „Извора“ №1, представлявана от **Златко Софрониев Живков**, кмет на общината и **Юлия Димитрова Илиева**, главен счетоводител на общината, от една страна, наричана накратко **НАЕМОДАТЕЛ** и

„.....”, ЕИК: ....., със седалище и адрес на управление: ....., представлявано от ....., наричано по – долу за краткост **НАЕМАТЕЛ**

на основание чл. 13, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за използването на спортни обекти, собственост на Община Монтана и за финансирането и подпомагането на физическата активност, физическото възпитание, спорта и спортно-туристическата дейност във връзка с чл. 107, ал. 1 и ал. 2 от Закона за физическото възпитание и в изпълнение на решение № ..... от протокол № .... от ..... г. на Общински съвет гр. Монтана, заповед №...../.....г. на кмета на Община Монтана за определяне на спечелил участник, във връзка с протокол от .....2023 г. за проведен публичен търг, се сключи настоящият договор за следното:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл. 1. НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя под наем на **НАЕМАТЕЛЯ**, спортен обект публична общинска собственост:

- част от поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, целият имот с площ 55890.00 (петдесет и пет хиляди осемстотин и деветдесет) кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: стадион, при съседи: 48489.25.669, 48489.6.732, 48489.6.763, 48489.6.817, 48489.6.702, 48489.25.664, 48489.25.537, 48489.25.740, 48489.25.690, 48489.25.666 и 48489.25.667, представляваща футболно игрище с естествена тревна настилка и размери 105/68 м с прилежащите към него трибуни и тренировъчно игрище с изкуствена настилка и размери 100/60 м;

- сграда с идентификатор 48489.6.728.2 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Монтана, цялата със застроена площ 324.00 (триста двадесет и четири) кв. м, брой етажи: 2 (два), предназначение: спортна сграда, база, представляваща Възстановителен център с офиси и сервизни помещения, срещу заплащане на месечна наемна цена в размер на ..... лева, без включен ДДС, от **НАЕМАТЕЛЯТ**.

### II. ЦЕНА И СРОК НА ДОГОВОРА

**Чл. 2. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава са заплаща месечната наемна цена в размер на ..... лева, без включен ДДС в срок до 30-то число на текущия месец на касата на Община Монтана или по сметка на общината.

**Чл. 3.** Наемът може да се приспада с размера на извършените инвестиции в обекта.

**Чл. 4.** Настоящият договор се сключва за срок от 5 (пет) години, считано от датата на подписването му.

### III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

**Чл. 5. НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да предаде за ползване гореописания в чл. 1 от настоящия договор обект, в състояние, отговарящо на предназначението му, а **НАЕМАТЕЛЯТ** да го приеме, след като се състави и подпише протокол – опис, в седемдневен срок от подписването на договора.

**Чл. 6. НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да осигури безпрепятствено ползване на имота от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**.

**Чл. 7. НАЕМОДАТЕЛЯТ** се задължава да издава надлежен документ за получения наем.

**Чл. 8. НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право на достъп в обекта, във връзка с осъществяването на контрол по изпълнението на настоящия договор.

**Чл. 9. НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право след прекратяване действието на договора да получи предоставеният обект в състоянието, в което го е предал, ведно с направените подобрения, които остават в собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, като се отчете овехтяването, което се дължи на обикновената употреба.

#### **IV. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

**Чл. 10. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да ползва предоставеният му спортен обект, съгласно неговото предназначение.

**Чл. 11. НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да преотдава предоставения му спортен обект или да го ползва съвместно с трети лица, без съгласието на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

**Чл. 12. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава при ползването на спортния обект/недвижим имот да полага грижа на добър стопанин.

**Чл. 13. НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да предвиди средства и мерки, осигуряващи сигурността на спортния обект/недвижим имот, както и безопасността на състезателите и зрителите.

**Чл. 14. НАЕМАТЕЛЯТ** дължи обезщетение за вредите, причинени по време на ползване на имота, които се задължава да възстанови за своя сметка.

**Чл. 15. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да спазва санитарно – хигиенните и противопожарни изисквания, да поддържа и върне имота на собственика след прекратяване на ползването му.

**Чл. 16. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да застрахова спортния обект/недвижим имот, включително срещу природни бедствия, пожари, земетресения, вандализъм, злонамерени действия на трети лица за своя сметка в полза на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. В случай на възникнало застрахователно събитие застрахователят заплаща застрахователното обезщетение по сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

**Чл. 17. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да извършва за своя сметка необходимите текущи ремонти. Извършването на основни ремонти се реализира за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ** само след изрично писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**. След изтичане срока на договора или при прекратяването му направените подобрения в имота остават в собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, който не дължи обезщетение за тях.

**Чл. 18.** При нанесени повреди на ползвания спортен обект/недвижим имот и липса на ползвани вещи и инвентарни предмети, **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да възстанови щетите за своя сметка или да заплати на **НАЕМОДАТЕЛЯ** обезщетение в размер на пазарната цена към датата на прекратяване на договора, изчислено от експерт.

**Чл. 19. НАЕМАТЕЛЯТ** се задължава да предаде обекта в седемдневен срок от прекратяване на договора, след съставяне и подписване на протокол – опис.

#### **V. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

**Чл. 20.** Настоящият договор се прекратява:

- 20.1. С изтичане срока на договора;
- 20.2. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;
- 20.3. Поради заличаване или отписване на **НАЕМАТЕЛЯТ** от регистър по чл. 9, ал. 1 от ЗФВС, воден от министъра на младежта и спорта;
- 20.4. При неплащане на наемната цена за срок повече от 2 месеца;
- 20.5. Ако **НАЕМАТЕЛЯТ** не застрахова спортния обект за срока на договора и не изпълнява задълженията си, произтичащи от договора;
- 20.6. При неполагане грижата на добър стопанин от страна на **НАЕМАТЕЛЯ** на спортния обект;
- 20.7. Ако се установи, че спортният обект се използва не по предназначение или **НАЕМАТЕЛЯТ** го е преотдал под наем на трето лице;
- 20.8. Ако **НАЕМАТЕЛЯТ** не съобщи незабавно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за евентуални посегателства и повреди върху наетия спортен обект;



20.9. Едностранно от страна на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, поради лошо управление на обекта от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**;

20.10. При всякаква форма на неизпълнение на клаузите на настоящия договор от страна на **НАЕМАТЕЛЯ**, **НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право да го прекрати без предизвестие;

20.11. При наличие на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин;

20.12. При неизпълнение на договорните задължения, по искане на изправната страна;

## **VI. САНКЦИИ И НЕУСТОЙКИ**

**Чл. 22. НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на тримесечната наемна цена при прекратяване на договора, поради виновно неизпълнение на поетите задължения от негова страна.

**Чл. 23.** При забавено плащане на наемната цена, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** неустойка в размер на 1% от дължимата сума за всеки просрочен ден, но не повече от 30% от месечната наемна цена.

**Чл. 24. НАЕМОДАТЕЛЯТ** има право отделно да претендира за вреди и пропуснати ползи.

## **VII. ДУГИ УСЛОВИЯ**

**Чл. 22. НАЕМОДАТЕЛЯТ** няма задължения по опазване и съхранение на стоково-материалните ценности, намиращи се в обекта, както и не носи отговорност за причинените щети на същите.

**Чл. 23.** За неуредените с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

Настоящият договор се сключи в три еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните и един за Служба по вписванията гр. Монтана.

## **СТРАНИ:**

**НАЕМОДАТЕЛ:**

**НАЕМАТЕЛ.....:**

**ОБЩИНА МОНТАНА**

**Златко Софрониев Живков**

*Кмет на общината*

**Юлия Димитрова Илиева**

*Главен счетоводител на общината*







РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА



УТВЪРЖДАВАМ

КМЕТ НА ОБЩИНА  
Златко Софрониев Живков  
(име, фамилия)

Служба по вписванията гр. Монтана  
В рег. № 5765 05-12-2023 г.  
Акт. № 17 том 17, деле. № 20 г.  
Правен № 48168 г. 48175  
Имотна партида

Служба по вписванията:  
Съдия по вписванията:  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
(име, фамилия)

АКТ № 7055  
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II-II

Досие 7055

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.12.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост. Разрешение за строеж №109/21.10.2016 г. Разрешение за ползване № СТ-05-1133/20.09.2018 г. и Протокол № 16/13.09.2018 г. на ДНСК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 с площ 55890.00 (петдесет и пет хиляди осемстотин и деветдесет) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: стадион, представляващ спортен комплекс "Огоста" с обособени футболни терени, <b>Продължение в раздел 11:</b>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана - поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 и сгради с идентификатори 48489.6.728.1, 48489.6.728.2 и 48489.6.728.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.206 г. на АК, <b>Продължение в раздел 11:</b>
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни по посока север-изток-юг-запад - поземлени имоти с идентификатори: 48489.25.669, 48489.6.732, 48489.6.763, 48489.6.817, 48489.6.702, 48489.25.664, 48489.25.537, 48489.25.740, 48489.25.690, 48489.25.666 и 48489.25.667.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1043497.10 (един милион четиридесет и три хиляди четиристотин деветдесет и седем и 0.10) лева, съгласно удостоверение №ДО003303/23.11.2023 г.

Община Монтана  
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА  
Съдия по вписванията

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №1142/26.07.2007 г., АОС №1249/08.07.2008 г., АОС №1340/18.05.2009 г. и АОС №1684/13.01.2012 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

На основание решение №479 от протокол №51/20.07.2006 год. на общински съвет гр. Монтана, имотът е предоставен за стопанисване и управление на общинско предприятие "Спорти имоти".

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

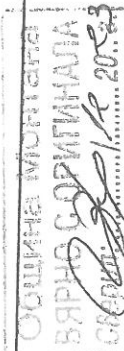
инж. Мариела Георгиева Танкова – директор на дирекция ОС

  
.....  
(Подпис)

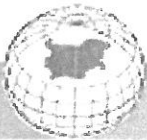
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

**Продължение от раздел 3 вид и описание на имота:** както следва: стадион с естествена тревна настилка и размери 105/68 м; тренировъчно игрище с изкуствена настилка и размери 100/60 м; тренировъчно игрище с естествена тревна настилка и размери 70/50 м; помощно игрище с изкуствена настилка и размери 40/20 м и мини футболно игрище с размери 34/17 м, ведно с изградените в него сгради : 1.Сграда с идентификатор 48489.6.728.1 със застроена площ 1382.00 (хиляда триста осемдесет и два) кв. м., брой етажи: 3 (три), предназначение: спортна сграда, база, представляваща Административна сграда, монолитно строителство, построена 1975 г., включваща: I-ви етаж - офис помещения, складови помещения, съблекални и сервизни помещения; II-ри етаж - волейболна зала, офис помещения, съблекални, сервизни и складови помещения; III-ти етаж - 24 спални помещения; 2. Сграда с идентификатор 48489.6.728.2 със застроена площ 324.00 (триста двадесет и четири) кв. м., брой етажи: 2 (два), предназначение: спортна сграда, база, представляваща Възстановителен център, монолитно строителство, построена 1978 г., включваща: I-ви етаж - офис помещения, съблекалня, перално помещение, складово и сервизно помещение; II-ри етаж - офис помещения, перално и сервизни помещения; 3. Сграда с идентификатор 48489.6.728.4 със застроена площ 21.00 (двадесет и един) кв. м., брой етажи: 1 (един), предназначение: спортна сграда, база, представляваща пропускателен пункт.

**Продължение от раздел 4 местонахождение на имота:** последното изменение, засягащо поземления имот е от 20.04.2015 г. Предишен идентификатор: 48489.25.691, 48489.6.685 и 48489.6.647. Номер по предходен план: квартал: 95, парцел: III.







## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

3400, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 278, ПЛ. "ЖЕРАВИЦА" №3, ет.3, 096/305822; 305822,  
montana@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1313421-13.12.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 48489.6.728

Гр. Монтана, общ. Монтана, обл. Монтана

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-29/05.04.2006 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от  
13.12.2023 г.

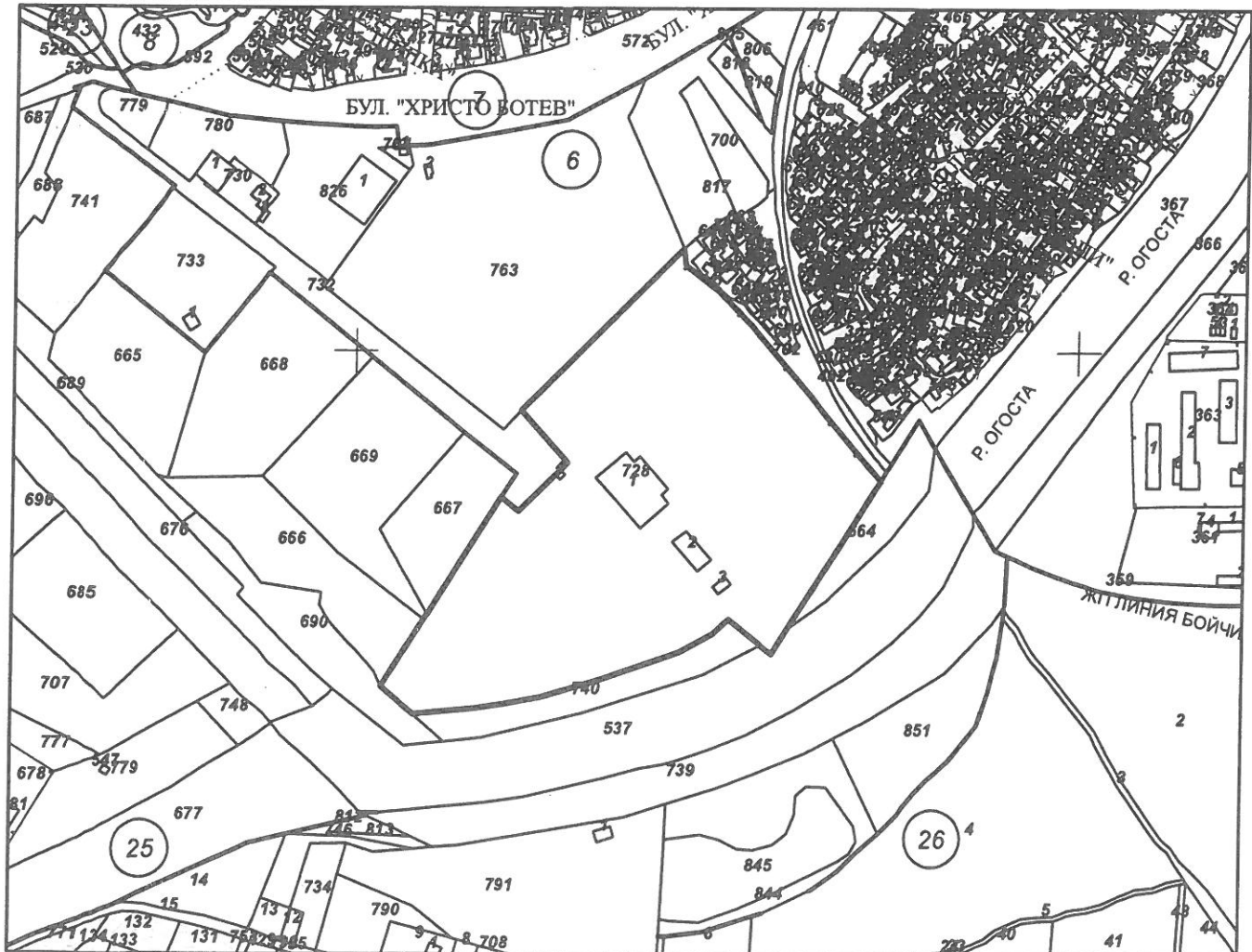
Адрес на поземления имот: гр. Монтана

Площ: 55890 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Стадион

Координатна система ККС2005



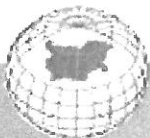
М 1:5000

Преишен идентификатор: 48489.25.691; 48489.6.685; 48489.6.647

Номер по предходен план: квартал: 95, парцел: III

Скица № 15-1313421-13.12.2023 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-689496-11.12.2023 г.

ВАЛЯ ПЕНКОВА ГЕНКОВА ОБА Монтана



Съседни: 48489.25.667, 48489.25.666, 48489.25.690, 48489.25.740, 48489.25.537, 48489.25.664,  
48489.6.702, 48489.6.817, 48489.6.763, 48489.6.732, 48489.25.669

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 17 том 17 рег. 5765 от 05.12.2023г., издаден от Служба по вписванията гр.Монтана

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 48489.6.728.1: застроена площ 1382 кв. м, брой етажи 3, предназначение: Спортна сграда, база

2. Сграда 48489.6.728.2: застроена площ 324 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Спортна сграда, база

3. Сграда 48489.6.728.3: застроена площ 70 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство

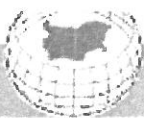
4. Сграда 48489.6.728.4: застроена площ 21 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база



Скица № 15-1313421-13.12.2023 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-689496-11.12.2023 г.

ВАЛЯ ПЕНКОВА ГЕНКОВА ОБА Монтана





## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

3400, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 278, ПЛ. "ЖЕРАВИЦА" №3, ет.3, 096/305822; 305822,  
montana@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

### СКИЦА НА СГРАДА № 15-1193502-10.11.2023 г.

с идентификатор 48489.6.728.2

Гр. Монтана, общ. Монтана, обл. Монтана

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-29/05.04.2006 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от  
**05.03.2014 г.**

Адрес на сградата: гр. Монтана

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **48489.6.728**

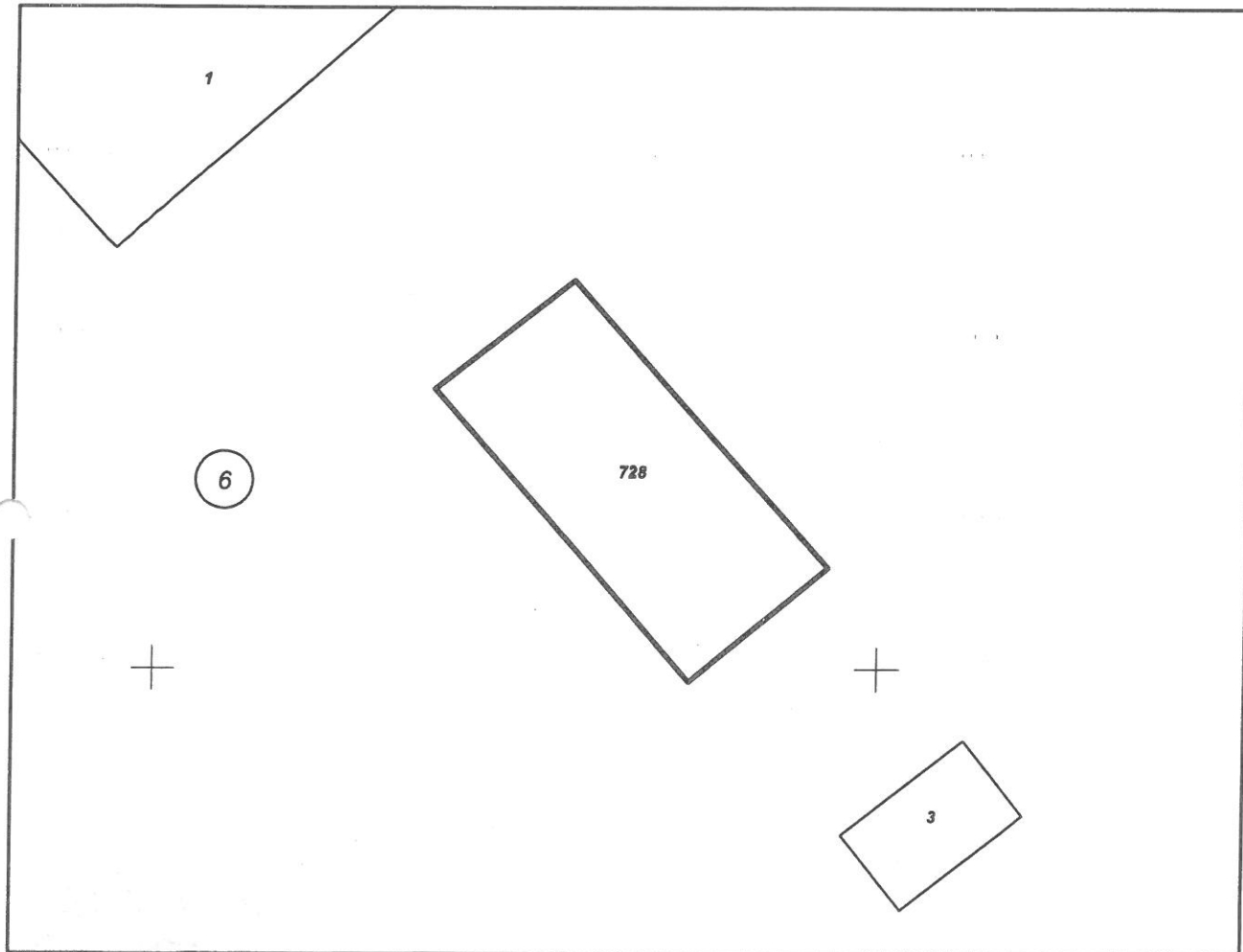
Застроена площ: **324 кв. м**

Брой етажи: **2**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Спортна сграда, база**

Координатна система ККС2005

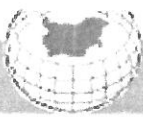


М 1:500

Скица № 15-1193502-10.11.2023 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-631148-10.11.2023 г.

МАРИЕЛА ГЕОРГИЕВА ТАНКОВА

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



Стар идентификатор: **48489.6.647.2**  
Номер по предходен план: няма

Собственици по данни от КРНИ:

**1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА**

Ид. част 1/1 от правото на собственост върху сградата

Акт за публична общинска собственост № 29 том 1 рег. 122 от 13.01.2012г., издаден от Служба по вписванията гр.Монтана

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

**няма данни**

Скица № **15-1193502-10.11.2023** г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № **01-631148-10.11.2023** г.

МАРИЕЛА ГЕОРГИЕВА ТАНКОВА



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА



УТВЪРЖДАВАМ

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА  
Златко Софрониев Живков  
(име, фамилия)

Служба по вписванията гр. Монтана  
 Вх. рег. № 5765 05-12-2023 г.  
 Акт. № 17 том 17, дело № 20 г.  
 Партенна карта № 48168 гр. 48175  
 Имотна карта № 48175  
 Служба по вписванията: 20 г.  
 Съдия по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
 (име, фамилия)

АКТ № 7055  
 ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II-II  
 Досие 7055

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.12.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост. Разрешение за строеж №109/21.10.2016 г. Разрешение за ползване № СТ-05-1133/20.09.2018 г. и Протокол № 16/13.09.2018 г. на ДНСК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 с площ 55890.00 (петдесет и пет хиляди осемстотин и деветдесет) кв. м. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: стадион, представляващ спортен комплекс "Огоста" с обособени футболни терени, <b>Продължение в раздел 11:</b>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана - поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 и сгради с идентификатори 48489.6.728.1, 48489.6.728.2 и 48489.6.728.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.206 г. на АК, <b>Продължение в раздел 11:</b>
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни по посока север-изток-юг-запад - поземлени имоти с идентификатори: 48489.25.669, 48489.6.732, 48489.6.763, 48489.6.817, 48489.6.702, 48489.25.664, 48489.25.537, 48489.25.740, 48489.25.690, 48489.25.666 и 48489.25.667.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1043497.10 (един милион четиридесет и три хиляди четиристотин деветдесет и седем и 0.10) лева, съгласно удостоверение №ДО003303/23.11.2023 г.

Община Монтана  
 ВЯРНО СОРИГИНАЛА  
 Свършил: 20.12.23




7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №1142/26.07.2007 г., АОС №1249/08.07.2008 г., АОС №1340/18.05.2009 г. и АОС №1684/13.01.2012 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

На основание решение №479 от протокол №51/20.07.2006 год. на общински съвет гр. Монтана, имотът е предоставен за стопанисване и управление на общинско предприятие "Спорти имоти".

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

инж. Мариела Георгиева Танкова – директор на дирекция ОС

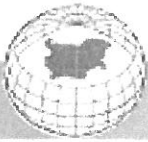
  
.....  
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

**Продължение от раздел 3 вид и описание на имота:** както следва: стадион с естествена тревна настилка и размери 105/68 м; тренировъчно игрище с изкуствена настилка и размери 100/60 м; тренировъчно игрище с естествена тревна настилка и размери 70/50 м; помощно игрище с изкуствена настилка и размери 40/20 м и мини футболно игрище с размери 34/17 м, ведно с изградените в него сгради : 1.Сграда с идентификатор **48489.6.728.1** със застроена площ 1382.00 (хиляда триста осемдесет и два) кв. м., брой етажи: 3 (три), предназначение: спортна сграда, база, представляваща Административна сграда, монолитно строителство, построена 1975 г., включваща: I-ви етаж - офис помещения, складови помещения, съблекални и сервизни помещения; II-ри етаж - волейболна зала, офис помещения, съблекални, сервизни и складови помещения; III-ти етаж - 24 спални помещения; 2. Сграда с идентификатор **48489.6.728.2** със застроена площ 324.00 (триста двадесет и четири) кв. м., брой етажи: 2 (два), предназначение: спортна сграда, база, представляваща Възстановителен център, монолитно строителство, построена 1978 г., включваща: I-ви етаж - офис помещения, съблекалня, перално помещение, складово и сервизно помещение; II-ри етаж - офис помещения, перално и сервизни помещения; 3. Сграда с идентификатор **48489.6.728.4** със застроена площ 21.00 (двадесет и един) кв. м., брой етажи: 1 (един), предназначение: спортна сграда, база, представляваща пропускателен пункт.

**Продължение от раздел 4 местонахождение на имота:** последното изменение, засягащо поземления имот е от 20.04.2015 г. Предишен идентификатор: 48489.25.691, 48489.6.685 и 48489.6.647. Номер по предходен план: квартал: 95, парцел: III.

Община Монтана  
ВЪРНО СОПРИГИНАЛА  
СЕРВИС: ...../...../2015



## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

3400, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 278, ПЛ. "ЖЕРАВИЦА" №3, ет.3, 096/305822; 305822,  
montana@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1313421-13.12.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **48489.6.728**

Гр. **Монтана**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-29/05.04.2006 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **13.12.2023 г.**

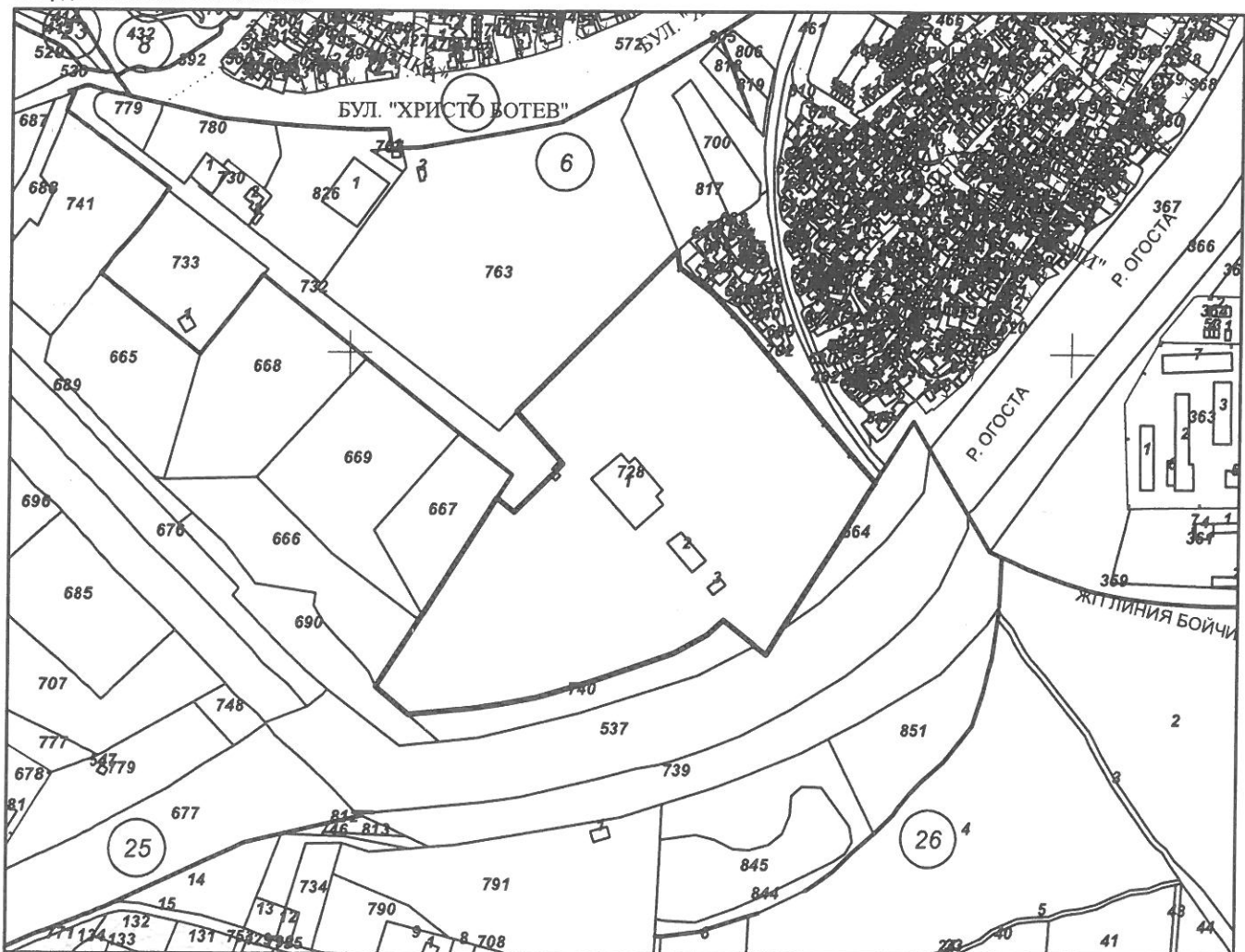
Адрес на поземления имот: **гр. Монтана**

Площ: **55890 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Стадион**

Координатна система ККС2005



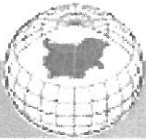
М 1:5000

Прекишен идентификатор: **48489.25.691; 48489.6.685; 48489.6.647**

Номер по предходен план: квартал: **95**, парцел: **III**

Скица № **15-1313421-13.12.2023 г.** издадена въз основа на  
заявление с входящ № **01-689496-11.12.2023 г.**

ВАЛЯ ПЕНКОВА ГЕНКОВА ОБА Монтана



Съседни: 48489.25.667, 48489.25.666, 48489.25.690, 48489.25.740, 48489.25.537, 48489.25.664,  
48489.6.702, 48489.6.817, 48489.6.763, 48489.6.732, 48489.25.669

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 17 том 17 рег. 5765 от 05.12.2023г., издаден от Служба по вписванията  
гр.Монтана

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

**Сгради, които попадат върху имота**

1. Сграда 48489.6.728.1: застроена площ 1382 кв. м, брой етажи 3, предназначение: Спортна сграда,  
база

2. Сграда 48489.6.728.2: застроена площ 324 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Спортна сграда,  
база

3. Сграда 48489.6.728.3: застроена площ 70 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за  
енергопроизводство

4. Сграда 48489.6.728.4: застроена площ 21 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Спортна сграда, база

Скица № 15-1313421-13.12.2023 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-689496-11.12.2023 г.

ВАЛЯ ПЕНКОВА ГЕНКОВА ОБА Монтана





## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. МОНТАНА

3400, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 278, ПЛ. "ЖЕРАВИЦА" №3, ет.3, 096/305822; 305822,  
montana@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

### СКИЦА НА СГРАДА № 15-1193502-10.11.2023 г.

с идентификатор 48489.6.728.2

Гр. **Монтана**, общ. **Монтана**, обл. **Монтана**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-29/05.04.2006 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от  
**05.03.2014 г.**

Адрес на сградата: **гр. Монтана**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **48489.6.728**

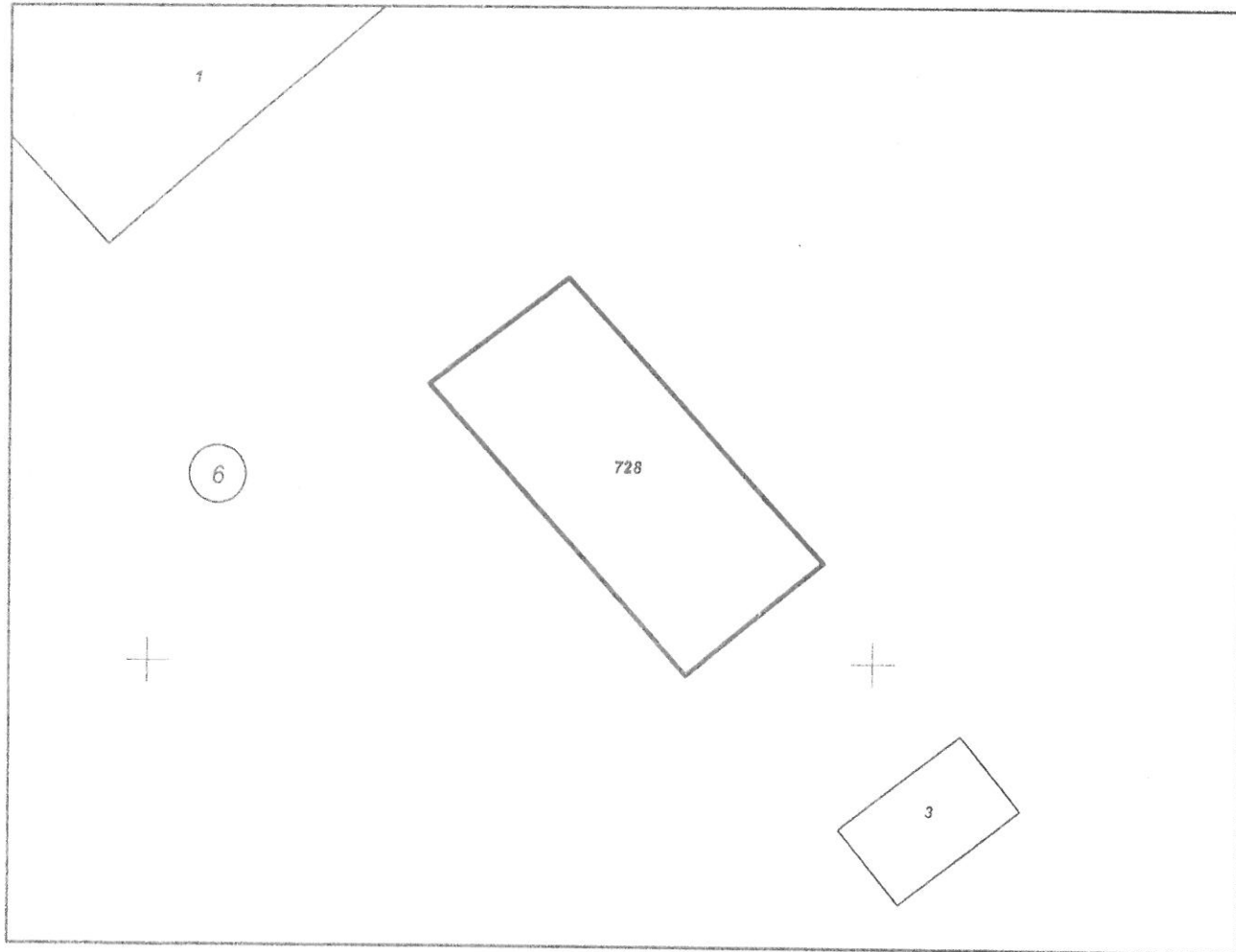
Застроена площ: **324 кв. м**

Брой етажи: **2**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Спортна сграда, база**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-1193502-10.11.2023 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-631148-10.11.2023 г.

МАРИЕЛА ГЕОРГИЕВА ТАНКОВА

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



Стар идентификатор: **48489.6.647.2**  
Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

**1. 000320872, ОБЩИНА МОНТАНА**

Ид. част 1/1 от правото на собственост върху сградата

Акт за публична общинска собственост № 29 том 1 рег. 122 от 13.01.2012г., издаден от Служба по вписванията гр.Монтана

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

**няма данни**

Скица № **15-1193502-10.11.2023** г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № **01-631148-10.11.2023** г.

.....  
**МАРИЕЛА ГЕОРГИЕВА ТАНКОВА**



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
ОБЩИНА МОНТАНА ОБЛАСТ МОНТАНА

УТВЪРЖДАВА



(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:  
Златко Софрониев Живков  
(име, фамилия)

Служба по вписванията гр. Монтана  
Дв. Вх. рег. № *1301/2012* от *13.01.2012*  
Вписване по **ЗС/ПВ**  
партида № *19*  
Служба по вписванията


СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
*Михаил*  
(име, фамилия)

АКТ № 1684  
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II-II

Досие 1684

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.01.2012 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 2 от Закона за общинската собственост, заповед №23/04.04.2011 г. на кмета на община Монтана, решение №43 от протокол №54/26.05.2011 г. на общински съвет-Монтана. Решение №К33-9 от 28.06.2011 год. раздел I, т.28 и раздел II, т.62 на комисията за земеделските земи към Министерството на земеделието и храните.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с площ <b>55887.00 (петдесет и пет хиляди, осемстотин осемдесет и седем) кв.м.</b> Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: стадион. <b>Виж продължение в раздел II:</b>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Монтана-поземлен имот с идентификатор <b>48489.6.728</b> и сгради с идентификатори <b>48489.6.728.1, 48489.6.728.2 и 48489.6.728.4</b> , по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед №РД-18-29/05.04.206 г. на АК, изменени със заповед №КД-14-12-149/18.07.2011 г. на СГКК-Монтана.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни по посока север-изток-юг-запад - поземлени имоти с идентификатори: 4848.6.729, 4848.6.699, 4848.6.702, 4848.25.664, 48489.25.537, 4848.25.740, 4848.25.690, 4848.25.666, 4848.25.669, 4848.25.667, 4848.6.732 и 48489.6.729.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 154 628.80 (един милион, сто петдесет и четири хиляди, шестстотин двадесет и осем и 0.80) лева.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №№1142/26.07.2007, 1249/08.07.2008 г. и 1340/18.05.2009 г.
<p>9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:</p> <p>На основание решение №479 от протокол №51/20.07.2006 год. на общински съвет - гр. Монтана, имотът е предоставен за стопанисване и управление на общинско предприятие "Спорти имоти".</p>	
<p>10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:</p> <p>инж. Дафина Иванова Иванова – Главен експерт "ОС"</p> <div style="text-align: right;">   .....  (Подпис) </div>	
<p>11. ЗАБЕЛЕЖКИ: <u>Продължение от раздел 3:</u> представляващ спортен комплекс "Огоста" с обособени два броя футболни игрища и изградени в него следните сгради :</p> <p><b>1.Зала "Огоста"</b>, спортна сграда, база с идентификатор <b>48489.6.728.1</b>, представляваща триетажна масивна сграда, монолитно строителство със застроена площ 1382.00 (хиляда, триста осемдесет и два) кв.м., строена през 1975 год., включваща: I-ви етаж - столова с кухненски бокс, склад и 3 административни помещения; II-ри етаж - 11 бр. административни помещения, волейболна зала и сервизни помещения, съблекални - 4 бр. и фитнес зала; III-ти етаж - хотелска част и мазе - парокотелно и прилежащите му помещения;</p> <p><b>2.Възстановителен център</b>, спортна сграда, база с идентификатор <b>48489.6.728.2</b>, двуетажна масивна сграда, монолитно строителство със застроена площ 324.00 (триста двадесет и четири) кв.м., строена през 1978 год., включваща: I-ви етаж - СПА център, съблекални и котелно помещение и II-ри етаж - административен;</p> <p><b>3.Пропусквателен пункт</b>, едноетажна масивна сграда с идентификатор <b>48489.6.728.4</b> със застроена площ 21.00 (двадесет и един) кв.м.</p>	



# **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

## **ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМ**

**Обект:** СПОРТЕН КОМПЛЕКС „ОГОСТА - терени  
с обща площ 13 140 кв.м. в ПИ  
с идентификатор 48489.6.728 и  
сграда с идентификатор 48489.6.728.2  
в град МОНТАНА

**Собственост на:** ОБЩИНА МОНТАНА

декември - 2023 г.

## **1. ВЪВЕДЕНИЕ**

### **1.1 Възложител на оценката**

Оценката е възложена от община МОНТАНА.

### **1.2 Предмет на оценката**

Определяне пазарната стойност на месечен наем на:

- Тренировъчно игрище с естествена тревна настилка и размери 105/68 м.;
- Тренировъчни игрище с изкуствена настилка и размери 100/60 м.;
- Двуетажна сграда със застроена площ от 324 кв.м.;

разположени в поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-19/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 20.04.2015 г. Урбанизирана територия с начин на трайно ползване – стадион.

## **2. ЦЕЛ И ЗАДАЧА**

Целта на оценката е да се предложи окончателно мнение за стойността на месечния наем на тренировъчните игрища и сграда 2 в поземления имот с идентификатор 48489.6.728, с цел за отдаването им под наем за тренировъчна дейност и футболни срещи.

## **3. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ**

При оценката са използвани следните информационни източници:

- Информация, която констатира фактическата и физическа наличност на оценявания поземлен имот и неговото конкретно състояние;
- Данни от направения от оценителя оглед на имота, квартала, сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
- Проучвания на пазара за наем на недвижими имоти в района;
- Собствени данни на оценителя;
- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на Българска народна банка, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи";
- Оферти на пазара за наеми и др.
- Информация за размера на отдаваните под наем общински имоти;
- Акт за публична общинска собственост № 7055 от 04.12.2023 г.;
- Скица на поземлен имот с идентификатор 48489.6.728, издадена от СГКК – град Монтана;
- Скица на сградата с идентификатор 48489.6.728.2, издадена от СГКК – град Монтана;

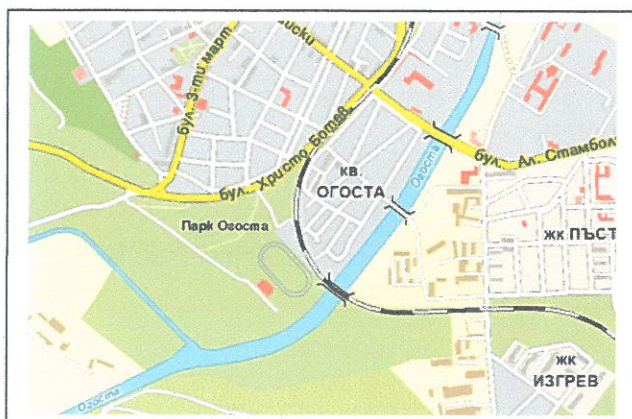
## **4. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА**

Оценката е извършена към **15.12.2023 год.**

## **5. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ**

### **5.1 Местоположение**

Определените за предоставяне под наем терени – футболни игрища с обща площ от 13 140 кв. м. и сграда 2, са част от поземлен имот с идентификатор 48489.6.728 с обща площ от 55 890 кв.м., урбанизирана територия с начин на трайно ползване – стадион. Районът на местонахождение е при 43.397572 северна ширина и 23.225231 източна дължина, южната част на града, ограничен от изток с поречието на р. Огоста и жп линията Монтана – Берковица, от север е жилищната част на града, а от югозапад е сервитута на язовира /преливника/, р. Огоста и вилната зона.



Разположение



## 5.2 Характеристика

Поземленият имот с идентификатор 48489.6.728, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Монтана, одобрени със Заповед № РД-18-19/05.04.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, е с обща площ от 55890 кв.м. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 20.04.2015 г. Трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване-стадион. Представлява спортен комплекс „Огоста“ с обособени футболни терени и сгради, строени през 1975 г. и 1978 г.

Оценката е за определяне месечен наем за ползване на стадион с естествена тревна настилка с размери 105/68 м или с площ 7 140 кв.м., тренировъчно игрище с изкуствена настилка с размери 100/60 м или с площ 6 000 кв.м. и на сграда с идентификатор 48489.6.728.2, със застроена площ от 324 кв.м. на два етажа с предназначение – спортна сграда, база, представляваща възстановителен център с обособени офиси, съблекални, перално и сервизни помещения.

## 6. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Оценката е извършена в съответствие с българските стандарти за оценяване, утвърдени от Общото събрание на КНОБ, влезли в сила от 01.06.2018 г. и ръководени от Европейските директиви и регламенти, от утвърдените Европейски стандарти за оценяване на имоти на TEGOVA. При изготвянето на оценката са приложени стандартните подходи за оценяване:

- Етичните и професионални стандарти, наложени от IVS и TEGOVA, съгласувано с КНОБ и Закон за независимите оценители в България.
- Общи международни стандарти за оценяване (МСО) и рамка на МСО;
- Стандарт СБО – 7/94 г. подход за оценяване на основата на приходите;
- Пазарен подход, с използване на Сравнителния метод – СБО 5;



- Приходен подход, съответно с прилагането на метода на капитализация – вечна рента и метода на дисконтираните бъдещи доходи (ренти)– СБО-6;

Използването на тези подходи при оценката, е съобразено с експертното заключение за стойността на наема, базиращо се на анализ за пазарната ситуация и възможностите за отдаване под наем. Становището за стойността за определянето на пазарна стойност на наема се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники за оценяване и по специално сравнителен метод, съпоставим с метода на сравнимите неконтролирани цени по Наредба № Н-9 от 14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени.

Основните методи, които се прилагат при подобен вид оценки, са:

#### **6.1 Приходен подход - инвестиционен метод**

Инвестиционният метод се основава на възможността от обекта да се генерира доход при експлоатацията му. Очакваният приход, включва намиране на потенциалния брутен годишен приход, който се получава от него при отдаване под наем, изхождайки от презумцията, че е свободен за отдаване под наем на потенциалния наемател на свободния и открит пазар. Определят се и приспаданията, които включват: риск да отпадне на наем поради незаемост или несъбрани наемни вноски, фиксирани разходи (данък сгради, данък смет, застраховка и др.), оперативни разходи (управление, поддръжка и др.). Определят се също чистият приход, нормата за възвръщаемост на очаквания доход, определяне периода, през който обекта ще носи приходи и превръщане на очакваните бъдещи приходи в настояща стойност.

При досегашната експлоатация на обекта няма информация за приходи и разходи както за поддържане, така и за отдаването му под наем. Приходният метод не може да се приложи в настоящата оценка. При предоставяне на допълнителна документация и информация, оценката може да претърпи корекция.

#### **6.2 Метод на пазарните свидетелства – сравнителен метод**

Имайки предвид характеристиките на обекта – местонахождение, състояние, достъпност и предназначението му, при определяне на крайната пазарната стойност на месечния наем е използван само Сравнителния метод. Използвана е и информацията от община Монтана, Тарифа за базисните цени за отдаване под наем на спортни обекти, общинска собственост, на територията на община Монтана.

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности за наем на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни сделки за наем. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност за наем на недвижимите имоти, поради безспорната му обективност и лесна доказуемост на получените резултати.

Реалните сделки за наем с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него. Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за избраните еталонни обекти за наем, за подбора на пазарни множители (индикатори) – съотношение между цената за наем на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- ценова информация от предложенията за отдаване под наем на такива имоти от брокерски фирми, агенции за недвижими имоти, специализираните вестници, списания, интернет - <https://www.imot.bg> и др., което осигурява пълна представителност на използваните данни.

- проучване и съпоставяне на цените за наем на недвижимите имоти при извършени сделки;



- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени за наем;

- отчитане на конюнктурата на пазара за наем и др.

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на справедливата пазарна стойност за наем на оценяваните обекти се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени за наем на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфичните особености на оценяваните обекти.

Поради специфичната особеност на оценяваните обекти са използвани предложения за отдаване под наем на подобни обекти – терени и сгради, които са на спортни клубове в цялата страна. Във всички оферти квадратурата на терените и сградите се дават общо, не може да се ползва терена, без да се използва базата. Разгледани са много оферти, например: за стадион „Христо Ботев“ наемът е 5 549, 54 лева без ДДС, като сумата е за терена с площ 31 549 кв.м. и застроените сектори от 26 480 кв.м. или обща площ 58 029 кв.м. Наемът на стадион „Локомотив“ е 4 853, 99 лв. без ДДС за терен от 81 623 кв.м. и сгради от 5 152 кв.м. или общо 86 775 кв.м. Стадион „Дружба“ в гр. Добрич, със стандартни размери и капацитет 12 500 места, разположен в градския парк „Св.Георги“ се отдава за 200 лв. на месец. Стадион „Кочериново“ с площ от 14 000 кв.м. се отдава под наем за 160 лв./месец. Стадиона във Владая с площ от 22 600 кв.м. и двуетажна сграда, спортна база, местният футболен клуб ФК Гранит го взема под наем и ще плаща 2600 лв. наем на месец, с ДДС. В Бояна, спортния комплекс на Боримиров, наема е 0,22 лв./кв.м. и др.

От разгледаните много оферти, са подбрани такива аналози, които да осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо характеристиките на оценявания обект. Сравнителният анализ на показаните пазарни цени за наем е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени за наем и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ. Направена е корекция за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценяваните обекти. На използваните аналози са приложени съответните корекции: за сключена сделка, местоположение, площ, устройствен статут, инфраструктурна обезпеченост, техническо състояние и др. Определен е месечния наем за един кв.м. и оттам за целия имот.

## **7. РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА ПО ИЗПОЛЗВАНИЯ МЕТОД**

В хода на реализацията на оценката, при определяне на крайната пазарна стойност по Сравнителния метод на месечния наем за отдаване под наем на терени, част от поземлен имот, и сграда, са взети в предвид предпоставките:

- Оценката е съобразена с предназначението си, като в максимална степен защитава интересите на собственика, без да ограничава конкуренцията в предстоящата реализация;

- В процеса на оценяването са прилагани методи и подходи, утвърдени в оценителската практика у нас, с оглед получаване на стабилни и достоверни резултати;

- Оценката по сравнителния метод за отдаване под наем на терени за търговска дейност се базира на пазарните цени на сравними по предназначение обекти и на други действащи пазарни регулатори при сделки, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка. Използваните за сравнение, отдавани под наем терени, се приема, че се доближават, че са с най-близки пазарни характеристики до оценявания.

Стойностите, определени по използвания метод, зависят от моментното състояние на местния пазар, комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на обектите, както и от предназначението на оценката.

## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

След анализ на индикациите за търсената справедлива пазарна наемна цена, получена при прилагането на метода на пазарните аналози и отчитайки всички факти, по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка, отчитане на всички факти и обстоятелства, свързани с оценявания обект, които са станали достояние в процеса на оценката:

Стойността на месечния наем на две тренировъчни игрища и сграда 2 в поземления имот с идентификатор 48489.6.728, с цел за отдаването им под наем за тренировъчна дейност и футболни срещи **се определя на 150 лв./сто и петдесет лева/ на месец, без ДДС.**

**Настоящата констатация за определения месечен наем за ползване на спортните обекти, да се счита препоръчителна, като основното решение да е на собственика.**

ПРИЛОЖЕНИЯ: 1. Акт за публична общинска собственост;  
2. Скици на поземления имот и сградата;  
3. Сертификат на оценителя;

15.12.2023 г.  
гр.Монтана

ОЦЕНИТЕЛ:



/инж. Й. ЛАЗАРОВА/