

ЦВЕТЕЛИНА ЧИТАКОВА
ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ
СЕРТИФИКАТ № 40010

гр. София, п.к. 1463
бул. "Витоша" № 66, ет. 4
тел: +359 2 944 65 01

ДО
АННА ДАМЯНОВА
ДИРЕКТОР НА
ОБЩИНСКИ КУЛТУРЕН ИНСТИТУТ "НАДЕЖДА"
СОФИЯ 1220
БУЛ. «ЛОМСКО ШОСЕ» №2

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на

ЦВЕТЕЛИНА

ЧИТАКОВА

Уважаема г-жо Дамянова,

Настоящата експертиза е възложена от Ваша страна с писмо изх № РД 13-69 от 12.05.2021г. Задачата е да се направи пазарно проучване и да се изготви предложение за стойност на услуги с цел използването им при договарянето на такси за участие в школи по изобразително изкуство, класическо пеене, народно пеене, вокални групи, модерни и спортни танци, театрално изкуство и акордеон, които ще бъдат създадени във връзка с разширяване на дейността на понастоящем действащия Детския център по изкуствата към ОКИ "НАДЕЖДА".

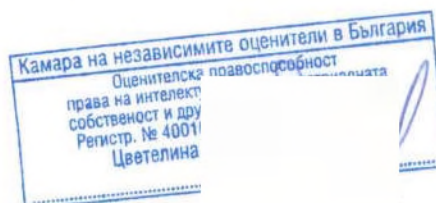
ДАТА НА ДОКЛАДА И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Заключението е изготвено на 21.05.2021 година в град София на базата на:

- 1 Предоставената от ОКИ "НАДЕЖДА" информация във връзка с разширяване на дейността на понастоящем действащия Детския център по изкуствата към ОКИ "НАДЕЖДА" и създаването на нови школи;
- 2 Информация за пазарни цени и осъществени реални аналогични сделки от аналогични школи.

ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Определяне на пазарно обосновани стойности на услуги, които да послужат като основа при договаряне на месечни такси и такси за еднократно посещение на новообразуващи се школи по изобразително изкуство, класическо пеене, народно пеене, вокални групи, модерни и спортни танци, театрално изкуство и акордеон, които ще действат в рамките на Детския център по изкуствата към ОКИ "НАДЕЖДА".



ПРАВНА РАМКА

Културните институти са държавни или общински културни организации, които се създават със специален закон или с акт на орган на изпълнителната или местната власт на основанията по чл.4 от ЗЗРК.

Чрез създаването на общинските културни институти като съчетават принципите на националната културна политика с местните условия и традиции (чл.18 от ЗЗРК), общините посредством общинските съвети и назначените от кметовете общественно-експертни съвети и комисии, формират и реализират своята политика за закрила и развитие на културата.

Общинските културни институти се създават, преобразуват и закриват с решение на Общинския съвет на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА, съгласувано с министъра на културата. Създаденият по силата на решение на Общинския съвет културен институт - юридическо лице, се финансира от общината чрез определен му самостоятелен бюджет (чл. 8, ал. 1 и чл. 18, ал. 2, т. 1 от ЗЗРК).

Следва, че всички културни институти са юридически лица на бюджетна издръжка към Министерството на културата, към друго ведомство или към община. В този смисъл ОКИ НАДЕЖДА е общински културен институт по смисъла на чл.4, ал.1, във връзка с чл.3 и чл.8, ал.1 от ЗЗРК, юридическо лице, създадено с акт на общинския съвет (Решение № 53 от 23.05.2001), финансирано от общинския бюджет съгласно разпоредбата на чл.8, ал.2 от ЗЗРК.

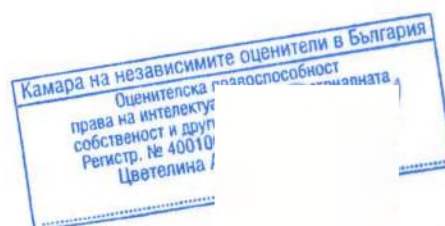
От гореизложеното следва, че ОКИ НАДЕЖДА е създадено по силата на ЗЗРК самостоятелно юридическо лице с основна дейност "изпълнителско изкуство, артистична и творческа дейност" (независимо от обстоятелството, че същото е създадено с акт на Общинския съвет и се финансира от общината) и цената на услугите предоставяни чрез школите, действащи в патримониума му следва да се формират въз основа на разпоредбите на чл.4, ал.2 от ЗЗРК.

От друга страна

Предвид обстоятелството, че дейността на ОКИ "НАДЕЖДА" се формира въз основа на дейностите на други организации с нестопанска цел, неклассифицирани другаде, разпоредбата на чл. 4, ал. 2, т. 2 от ЗЗРК, предвиждаща, че културните институти могат да извършват допълнителни дейности, включително стопански, свързани с основните, като получените допълнителни средства остават в културния институт, който ги е реализирал и разпоредбата на чл.4, ал.2, т.2 от ЗЗРК, предвиждаща, че културните институти определят самостоятелно своите задачи и структура съобразно предмета на дейността си, определянето на такси за участие в школите към ОКИ "НАДЕЖДА" се явява целесъобразно с оглед реалната пазарна среда.

За разлика от частните школи и училища по изкуство, където таксите се определят самостоятелно от съответната институция, таксите за посещение на различните школи към ОКИ "НАДЕЖДА" следва да се определят от неговия директор, като се съгласуват с финансиращия ОКИ орган. При определени условия ОКИ могат да предоставят и безплатен достъп до школите.

Приходите от такси следва да се третират като собствени приходи на ОКИ и съответно решението за какво и как да се използват те, следва да се взема самостоятелно - от директора на ОКИ "НАДЕЖДА", независимо от обстоятелството, че ОКИ е създадено с акт на Столична Община.



ИДЕНТИФИЦИРАНЕ НА АКТИВА И АНАЛИЗ НА СПЕЦИФИЧНИ ФАКТОРИ, ОПРЕДЕЛЯЩИ ПАЗАРНАТА МУ ПОЗИЦИЯ

Школите представляват специализирана форма на обучение в различни области като музика, танц, изкуство, наука и др.

Школите, работещи с най-малките възрастови групи, често имат главна заслуга при възпитанието им – физическо, психическо и културно и съдействат за откриване на различни дарби в най-ранен стадий, както и насочване на бъдещите таланти към специализирано образование и обучение.

Школите, работещи с подрастващите и с възрастни, съдействат за придобиване и усъвършенстване на различни качества и умения, развиват способности, повишават знанията в различни области, а често служат и просто за отмора, почивка и отърсване от ежедневния стрес.

Обучението в школите е извънучилищна (за учениците) и абсолютно доброволна форма на обучение, като в повечето случаи всеки сам избира сферата, организацията, честотата и времето за провеждане на заниманията. В този смисъл, потребителите имат пълната свобода при избора на школа, като изборът им е добре информиран и в повечето случаи зависи най-вече от удобната локация на школата и цената на услугата. Поради това, определянето на пазарно конкурентни цени на услугите е от изключителна важност за оцеляването и по-нататъшно развитие на школите.

В повечето случаи, завършилите школите не получават права за завършено специално образование и права за упражняване на определена професия (освен в специализирани за това школи). Въпреки това обикновено в края на всеки обучителен етап се провеждат проверовъчни изпити под различна форма, като за изкуствата това е под формата на спектакъл, концерт, изложба и т.н. За всеки у спешно завършен етап на участниците се предоставят удостоверение или сертификат, заверен от обучаващата организация.

Заниманията в школите могат да бъдат индивидуални или групови, като съответният вид се отразява при ценообразуването на таксите.

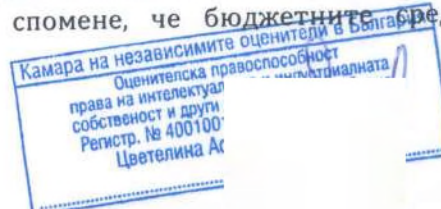
На българския пазар съществува изключително разнообразие по вид, форма, цели, придобивани знания и умения школи, съобразени както с желанията и потребностите, така и с финансовите възможности на потребителя. Съществуват както множество частни школи, така и държавни и общински школи в рамките на читалища, общински детски комплекси, центрове за работа с деца, училища по изкуства, културни институти и др. При изготвяне на настоящата оценка, следва да се вземе предвид фактът, че българският пазар в областта на школите се определя като „наситен”.

Обикновено държавните институции работят в синхрон с учебната година в училищата, като повечето частни, а в последно време и някои държавни школи предлагат обучения през цялата година, като кадри се набират или веднъж на няколко месеца, или без определен срок, т.е. желаещите могат да се включат на практика по всяко време.

Финансовата издръжка на частните школи се осъществява изцяло от годишните им приходи от такси, както и от допълнителни приходи. Докато школите с държавно или общинско управление се финансират на принципа на бюджетна издръжка. В допълнение тези школи се финансират и чрез приходите от:

1. такси от учащите се;
2. субсидии, отпуснати от различни фондове;
3. спонсори и рекламодатели;
4. помощи и дарения;

Таксите по т. 1 се определят чрез вътрешно приета Тарифа за таксите, които заплащат обучаващите се в организацията за услугите предоставяни от школите, съгласувана с органа, осигуряващ основното финансиране. Следва да се спомене, че бюджетните средства



обикновено са със специално предназначение и не могат да се използват за други цели. Средствата, придобити по посочените по-горе начини от друга страна следва да се разпределят според нуждите на школата, определени от нейния ръководител. Излишъците в края на отчетния период следва да се използват свободно от ръководителите за целите на разширяване и подобряване дейността на школите.

В практиката е установено, че за гарантиране качеството на обучението в школите на бюджетна издръжка се назначават ръководители на щатни бройки, работни заплати и осигуровки за които са предвидени в бюджета на школата или се назначават на граждански договор, разходите за които се поемат изцяло от приходите от такси на школата.

Школите към ОКИ „НАДЕЖДА“ по същество представляват самостоятелни идентифицируеми нематериални активи, лишени от физическа субстанция, проявяващи се чрез своите специфични качества и носещи „принадена стойност“ за всеки участник в съответната школа и на собственика на школата, която при определени условия би могла да бъде трансформирана в икономическа полза. Обучението в различните школи като процес има специфични характеристики и специфични фактори, които оказват влияние при формиране на стойността му, изразяваща се в такса за посещение.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА УСЛУГИТЕ ЧРЕЗ УТВЪРДЕНИ МЕТОДИ

Пазарен подход

Пазарният подход извежда индикативна стойност, като сравнява оценявания актив с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация.

Необходимите за прилагането на пазарния подход към нематериални активи входящи данни са цени на идентични или сходни нематериални активи, като се правят корекции на тези цени чрез оценителски множители, необходими за да се отразят различните характерни особености или атрибути на оценявания актив.

Разходен подход:

Разходният подход определя стойността на нематериалния актив, като я съпоставя с разходите за създаване на актив с равностойна полезност или потенциал.

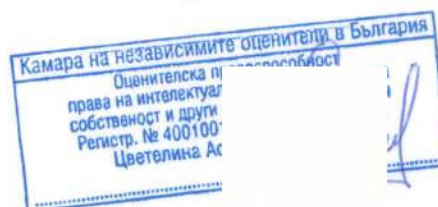
Поради специфичния си характер и работата на школите предимно с деца, ОКИ „НАДЕЖДА“ следва да прави задължителни инвестиции в: преподаватели с необходимата квалификация и опит; инструменти, материали, костюми и специфичен реквизит, необходими за безпроблемната работа на школите; поддържане на материалната база и инструментариум – репетиционни, концертни помещения и зали, административни разходи и др.

Приходен подход

Представлява подход за определяне на стойността на актива въз основа на бъдещи приходи, парични потоци, ползи или спестени разходи, които с основание може да се очаква да бъдат постигнати от собственика си.

ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ

Стойността на услугите за участие в различни по вид и структура школи могат да варират освен според долупоменати фактори и според лични характеристики на клиента – възраст, брой записани различни курсове в рамките на съответната организация, брой членове



на едно семейство посещаващи курсове в рамките на съответната организация, социално положение, предишен опит и др.

Следва да се има предвид, че оценката по правило е субективна и представлява преценка за стойността на услугата към датата на оценката, направена на база наличната информация, предоставена на оценителя от клиента и публикувана такава, която може да се намери свободно.

Към датата на оценката, тарифите за такси на по-голяма част от школите на бюджетна издръжка, които са най-близки по структура и цел с новосъздаващите се школи към ОКИ „НАДЕЖДА“, не са публикувани. Данни за тях могат да се събират само по телефона или на място в институцията, което съществено затруднява пазарното проучване и е предпоставка за събиране на неточни данни.

Следва да се отбележи, че пазарното проучване показва изключителна несъвместимост в събираните такси за посещение при школите на бюджетна издръжка и при частните школи. Това се дължи основно на факта, че при бюджетните учреждения, преподавателите са назначени като щатни преподаватели и получават възнаграждението си от финансиращия орган или са назначени на граждански договори, по които се изплащат символични хонорари. Не е за пренебрегване и фактът, че бюджетните учреждения чрез предлагането на посочените услуги не целят финансова изгода или каквато и да е печалба, а по-скоро обществено благополучие и развитие на децата. При частните школи обаче, където финансирането и издръжката на школата и преподавателите в нея се постига основно от такси, те са в пъти по-високи. Това явление може да се обясни и с факта, че в повечето случаи при частните школи условията и инструментариума са по-добри, което съответно рефлектира върху ценообразуването.

Към началото на учебната 2017 година в рамките на Детския център по изкуствата към ОКИ „НАДЕЖДА“ стартират дейността си следните школи: пиано, струнни инструменти, духови и ударни инструменти, китара и бас китара, джаз и поп пеене, балет, народни танци и чужди езици. Въпреки това информацията за разходните и приходните потоци от същите не са приложими в настоящия случай поради разликата в специфичните знания и умения придобивани в съществуващите и новообразуващи се школи и изключително краткия период на съществуването на вече работещите школи, която информация само би изкривила преценката за стойността на услугите в новите школи.

В допълнение, поради факта, че към момента на оценката все още се изгражда стратегия за формиране на гореизброените нови школи, споменаните разходи, които трябва да се вземат предвид при прилагането на разходния подход и най-вече разходите за хонорари на преподавателите все още не са известни, школите не могат да бъдат оценени по разходния подход.

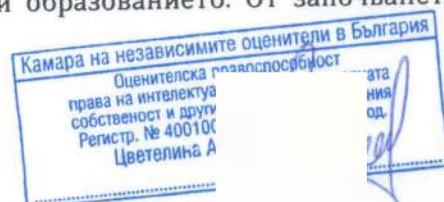
Приходния подход за оценка на активи тук също е неприложим вариант поради специфичния статут на ОКИ и факта, че все още няма идентифицируеми потоци от приходи за посочените школи в рамките на ОКИ „НАДЕЖДА“, както и поради факта, че със създаването на гореописаните школи не се цели икономическа печалба за ОКИ.

Следователно, за изпълнение на поставената задача, ще бъде използван само пазарният подход за сравнение на идентични и сходни активи.

Така получените стойности на услугите не би следвало да се тълкуват и приемат безусловно, а следва да се приемат за ориентировъчни при определяне на таксите за посещение на школите към ОКИ „НАДЕЖДА“.

ОГРАНИЧЕНИЯ СВЪРЗАНИ С COVID-19

Коронавирусната пандемия е преди всичко здравна криза, но повличаща след себе си проблеми в здравеопазването, световната икономика и образованието. От започването си



коронакризата напълно промени образователната система, включително в областта на извънкласните занимания, школи и кръжоци. Държавите в цял свят обосновават решението да затворят всички образователни институции за продължителни периоди от време. Конкретно в България в последната година извънкласните дейности, независимо дали се провеждат на закрито или открито, бяха забранени, а в кратките периоди в режим на работа, за същите важаха строги противоепидемиологични мерки.

Пандемията разтърси бизнес модела на повечето школи, като очаквано част от тях прекратиха напълно своята дейност, други я замразиха за неопределен период от време, а трети адаптивно започнаха онлайн обучения. В настоящия момент съдбата на повечето школи е неясна, като в същото време е трудно да се определи и вероятния потребителски интерес.

Промени съществуват и при ценообразуването, тъй като за обучаващите организации възникват нови разходи, в това число плащане на наеми и режийни разходи при неработещи школи, допълнителни разходи за дезинфекция на помещения и средства за лична хигиена, разходи за технически средства при онлайн провеждане на занятия, като същевременно се наблюдава понижен интерес и брой на обучаващите се, намален брой на участниците в група поради необходимост от спазване на физическа дистанция и др.

Поради изключителната динамичност и несигурност на пазара и постоянната промяна в налаганите от държавата мерки за справяне с кризата, настоящото пазарно проучване следва да се счита релевантно за кратък срок.

ПАЗАРНО ПРОУЧВАНЕ

1. Школа по изобразително изкуство

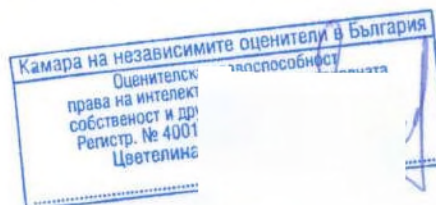
Основната задача на всеки курс по рисуване за деца е да ги вдъхновява, да подкрепя таланта им и да подпомага креативността и способностите им за комуникация чрез изкуството. Всяка школа по рисуване цели чрез индивидуален подход да обучава и повишава изобразителната култура и уменията на всеки участник.

Обикновено школите формират различни възрастови групи, като се съобразяват с нуждите и интересите на всяка от тях, а отделно от това всяка школа предлага и индивидуални занимания.

За най-малките обикновено са предвидени приятни и забавни техники, развиващи въображението и уменията им, както и творческото им мислене, като занятието минава през игрови процеси. Участниците биват запознавани с различни традиционни и експериментални изобразителни техники и материали на живописиста: акварел, темперни бои, акрилни, маслени бои, пастели, цветни моливи и флумастери, графика, апликация, колажи, моделиране, керамика, текстил, като в същото време опознават видовете композиции, цветовете и цветовите гами. В допълнение се обръща внимание и на различните стилове и направления в изобразителното изкуство.

Освен за придобиване на общи познания и култура по рисуване, уроците могат да бъдат с цел подготовка за кандидатстване в средните художествени училища по изобразителни и приложни изкуства. Уроците са съобразени с изпитния материал и включват: графика – етюд; живопис, композиция; работа с материал и изграждане на пластична форма; лекционна част. Някои от школите дори предлагат подготовка при кандидатстване във висши училища по изкуствата както в България, така и чужбина чрез създаване на индивидуално портфолио и други.

На пазара съществуват и множество школи, които предлагат освен гореспоменатите, а също и курсове за възрастни – любители на изкуствата или за всеки, който желае да развива своите артистични умения. Курсистите се запознават с основите на перспективата, пропорциите, композицията, видовете техники, стиловете в изкуствата, приложните изкуства,



като обучаващите се имат възможност както да се запознаят с известните творци, така и да развият собствен стил.

Освен запознаване и овладяване на творческия процес, както и разкриване и обогатяване качествата на всеки участник, подобно обучение спомага придобиването и утвърждаването на умения за работа в група и реализиране на позитивите от груповото творчество.

Заниманията обикновено са с продължителност между 2 и 4 учебни часа, като необходимите материали се осигуряват в два варианта – от курсистите или от съответната школа, а избрания метод рефлектира и върху цената на услугата.

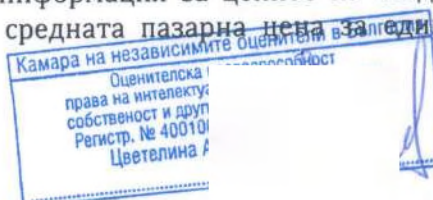
ОКИ „НАДЕЖДА“ планува да организира школа по изобразително изкуство за деца в различни възрастови групи, най-общо определени по следния начин: от 4 до 8 годишна възраст, от 2 до 7 клас и от 7 до 12 клас. Продължителността на заниманията ще бъде съобразена с възрастта и възможностите на участниците, веднъж седмично. В допълнение, школата ще предлага и индивидуални уроци за кандидатстващи в средни и висши учебни заведения.

На българския пазар съществуват множество школи по изобразително и приложно изкуство от всякакъв характер за деца, кандидатстващи и любители, като разгледаните в проучването школи са както частни, така и на бюджетна издръжка, предлагащи широк кръг възможности. Пазарът на този вид услуги в България може да се определи като наситен.

В таблицата по-долу са посочени месечни такси и такси за единично почасово посещение на школи по изобразително изкуство за деца. Направена е комбинирана извадка от частни школи (за които е характерен американският тип на финансиране – директно от обществото, като основно разчитат на приходи от такси от участниците), както и от школи, действащи в рамките на различни държавни и общински институции (за които е характерно изцяло или частично бюджетно финансиране).

Школа по изобразително изкуство									
№	Група/организация	време	материали	посещение	месечен абонамент	приравнена цена на посещение (ед. пос. 4 уч. часа)	приравнена цена абонамент (4 пос по 4 уч. часа)	приравнена цена на посещение (ед. пос. 1 астр. час)	
1	Школа по рисуване за деца и възрастни "Галерия Европа"	4 уч. часа	школа	30.00 лв	102.00 лв	30.00 лв	102.00 лв	10.00 лв	
2	Школа по рисуване "Fusion Academy"	4 уч. часа	школа	-	100.00 лв	*25.00 лв	100.00 лв	8.00 лв	
3	Арт клуб "Рояна"	2 уч. часа	школа	20.00 лв	60.00 лв	40.00 лв	120.00 лв	13.33 лв	
4	Школа по изобразително изкуство за деца - Образователен център "Студио S"	4 уч. часа	курсист	21.00 лв	60.00 лв	21.00 лв	60.00 лв	7.00 лв	
5	Обучението по рисуване в Студио Арти	2 астр. часа	школа	20.00 лв	200.00 лв	30.00 лв	150.00 лв	12.50 лв	
6	Школа по изобразително изкуство, Читалище Светлина София	4 уч. часа	-	-	50.00 лв	*12.50 лв	50.00 лв	4.00 лв	
7	Школа по изобразително изкуство, Читалище "Роден край - 1931"	-	-	-	30.00 лв	-	30.00 лв	3.00 лв	
8	Курс по изящни и приложни изкуства за деца Артино	2 астр. часа	школа	20.00 лв	64.00 лв	30.00 лв	96.00 лв	10.00 лв	
9	Детска школа по изобразително изкуство, АРС 21	2 астр. часа	курсист	14.00 лв	56.00 лв	21.00 лв	84.00 лв	7.00 лв	
10	Школа по изобразително изкуство, Мимо	4 астр. часа	школа	35.00 лв	120.00 лв	35.00 лв	120.00 лв	12.00 лв	
11	Детско студио по изобразително изкуство "Палитра" към ОКИ Дом на културата "Средец"	-	курсист	4.00 лв	15.00 лв	16.00 лв	60.00 лв	5.00 лв	
12	Школа по рисуване за деца MegaArt Център	2 астр. часа	школа	25.00 лв	100.00 лв	37.50 лв	150.00 лв	12.50 лв	
13	Уроци по рисуване за деца от arturoci	2 астр. часа	школа	20.00 лв	80.00 лв	30.00 лв	120.00 лв	10.00 лв	
14	Арт Студио Калина	1 астр. час	школа	30.00 лв	180.00 лв	120.00 лв	180.00 лв	30.00 лв	
15	Школа по изобразително изкуство, Читалище Пенчо П. Славейков, София	2 уч. часа	курсист	-	45.00 лв	*22.50 лв	90.00 лв	8.00 лв	
16	Изобразително изкуство, Дворец на щастливите хора	1 астр. час	школа	25.00 лв	80.00 лв	75.00 лв	144.00 лв	25.00 лв	
17	Народно читалище "Васил Левски 1928"	2 уч. часа	курсист	8.00 лв	60.00 лв	16.00 лв	64.00 лв	6.00 лв	
18	Изобразително изкуство, детска езикова школа "Слънчоглед"	2 уч. часа	-	10.00 лв	75.00 лв	20.00 лв	150.00 лв	7.00 лв	
Средна пазарна цена:						33.00 лв	104.00 лв	11.00 лв	

От направения сравнителен анализ с налична информация за цените на сходни на пазара школи по изобразително изкуство следва, че средната пазарна цена за единично



почасово посещение от 1 астрономически час в подобна школа е 11лв, единично посещение при база 4 учебни часа е 33лв., а средната месечна такса при база 4 посещения по 4 учебни часа е 104лв.

Посочената стойност за единично почасово посещение следва да се намали между 50 и 60% поради факта, че пазарът на подобни школи в България може да се определи като изключително наситен, пазарното търсене на предлаганата услуга е сравнително високо във всяка възрастова категория, по-голяма част от школите са изградили репутация на пазара, дължаща се на дългогодишен опит и високата квалификация на преподавателите. В допълнение е съобразена несигурността в условията на пандемия, общата икономическа ситуация в страната и фактът, че школата към ОКИ "НАДЕЖДА" се създава в момента и са необходими значителни средства, усилия и време за да се утвърди на пазара.

Следва, че към момента на оценката стойността на единично почасово посещение за 1 астр. час в школа по изобразително изкуство към ОКИ НАДЕЖДА следва да е 5лв.

Следва да се отбележи, че при този вид школи се забелязва изключително непостоянство на участниците, следователно стойността на месечната такса следва да се изчислява индивидуално, като се прилага съответна процентна отстъпка от цената за единично посещение за посещаващ школата повече от веднъж месечно (средно 10-15%).

За да бъде максимално обективен анализът, следва да се отбележат също и цени за единично почасово посещение за кандидатстващи. На пазара е установен принцип за прилагане на увеличение на таксите за посещение на кандидатстващи от 50 до 250%. **Следователно към момента на оценката стойността на единично почасово посещение на кандидатстващ следва да е 10лв.**

2. Школа по класическо пеене

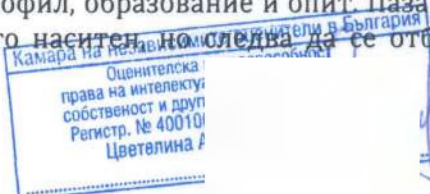
Гласът е природна даденост, която обаче трябва да се развива и насочва. Основната цел на всяка школа по класическо пеене е да открие уникалния глас и възможности на всеки курсист, като в процеса на обучение му помага да го използва оптимално. Постигането на добри резултати зависи от няколко фактора, като най-важни от тях са индивидуалния педагогически подход и степента на желание и постоянство от страна на ученика. Точно поради тази причина, обучението в по-голямата част от случаите е индивидуално, което обуславя и по-високата средна цена на услугата.

Уроците по пеене в повечето школи са предназначени за деца над 4 годишна възраст, младежи и възрастни, както за напълно начинаещи, така и за по-напреднали. Школите също така могат да бъдат използвани при подготовка за кандидатстване в начално, средно и висше училище с вокален профил.

При обучението в школите по класическо пеене за да се извлича максималния музикален и творчески потенциал, който ученикът притежава, се придобиват следните основни умения: вокална постановка, звукоизвличане, правилно дишане, интонация, дикция, хармония, развиване на слуха и чувството за ритъм, микрофонна техника, техники за разширяване на диапазона, сценично поведение, подготовка за концертни участия и др.

Заниманията обикновено са с продължителност между 45 и 60 мин, провеждат се в удобно за ученика време, като честотата и времетраенето на урока са съобразени с възрастта, възможностите, досегашния опит и подготовката му, както и с целите и стремежите му. Има възможност за всеки участник да достигне до различни нива на овладяване на музикални техники. Висококвалифицирани преподаватели помагат на учениците да придобият знания и умения в областта на музиката и да изградят художествен вкус.

На българския пазар съществуват голям брой школи по класическо пеене, както и огромно количество частни учители с разнообразни профил, образование и опит. Пазарът на този вид услуги в България може да се определи като наситен. **Следва да се отбележи**



допълнителното ограничение в проучването, произтичащо от факта, че повечето школи и учители нямат постоянна тарифа, а обявяват цената на услугата „по договаряне“, поради различните цели и нужди на всеки ученик.

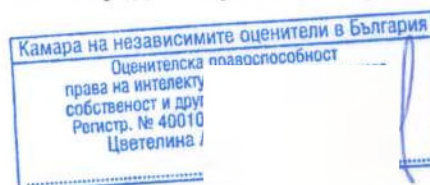
В таблицата по-долу са посочени месечни такси и такси за единично почасово посещение в школи по класическо пеене. Направена е комбинирана извадка от частни школи, частни учители, както и от школи, действащи в рамките на различни държавни и общински институции (за които е характерно изцяло или частично бюджетно финансиране).

Школа по класическо пеене			
№	Група/организация	единична цена	цена абонамент
1	Индивидуални уроци по класическо пеене, Music Room	25.00 лв	150.00 лв
2	Индивидуални вокални уроци, Studio 84	25.00 лв	160.00 лв
3	Музикална школа Инфинити	20.00 лв	140.00 лв
4	Частен учител Марина Рашева	15.00 лв	120.00 лв
5	Частен учител Витали Езекиев	15.00 лв	120.00 лв
6	Димитър Атанасов Sing Song Studio	20.00 лв	160.00 лв
7	Музикална школа Venera Music	25.00 лв	169.00 лв
8	Народно читалище "Васил Левски 1928"	10.00 лв	70.00 лв
9	Музикална школа към читалище Райко Алексиев	10.00 лв	80.00 лв
10	Читалище "Христо Смирненски 1946"	20.00 лв	100.00 лв
11	Народно читалище "Отец Паисий - 1930"	6.00 лв	50.00 лв
12	Вокално студио „M VOICE“ в читалище "Христо Смирненски -	7.50 лв	60.00 лв
13	Уроци по пеене, myMusic.center	25.00 лв	196.00 лв
Средна пазарна цена:		17.00 лв	121.00 лв

От направения сравнителен анализ с налична информация за цените на сходни на пазара школи по класическо пеене следва, че средната пазарна цена за единично почасово посещение в подобна школа е 17лв, а средната месечна такса е 121лв.

Следва да се отбележи, че пазарното проучване показва изключителна несъвместимост в събираните такси за посещение при някои от школите на бюджетна издръжка и при частните школи. В тази връзка, получените пазарни цени на услуги на частни школи и школи на бюджетна издръжка следва да се коригират. Корекцията се налага и поради факта, че таксите в бюджетните учреждения остават нереално ниски на фона на увеличението на минималната и средна работна заплата в страната, на увеличението на таксите в частните школи в последните 2-3 години с повече от 10%, както и на допълнителното увеличение във връзка с повишените разходи в условия на пандемия. Освен това, таксите на всички школи, намиращи се в рамките на Столицата, независимо от финансирането им, са значително по-високи от тези в останалата част от страната.

Посочената стойност за единично почасово посещение следва да се намали между 20 и 30% поради факта, че пазарът на подобни школи в България може да се определи като изключително наситен, пазарното търсене на предлаганата услуга е сравнително високо, по-голяма част от школите са изградили репутация на пазара, дължаща се на дългогодишен опит и високи отличия на участниците. В допълнение е съобразена несигурността в условията на пандемия, общата икономическа ситуация в страната и фактът, че школата към ОКИ "НАДЕЖДА" се създава в момента и са необходими значителни средства, усилия и време за да се утвърди на пазара.



Следва, че към момента на оценката стойността на почасово индивидуално посещение в школа по класическо пеене към ОКИ НАДЕЖДА следва да е 13лв., а стойността определена на месечна база при 8 посещения следва да е 85лв, като е спазен и принципът на установената практика всеки участник, посещаващ школата повече от веднъж месечно, да получава процентна отстъпка от цената за единично посещение от средно 10-15%.

За да бъде максимално обективен анализът, следва да се отбележи също и цена за обучение при групови занимания, тъй като пазарът предлага и такива, които обаче са с по-ниска ефективност. На пазара е установен принцип за от 30 до 50% по-ниска такса при посещение на школи за класическо пеене едновременно от двама и повече курсиста. Следователно към момента на оценката стойността на единично почасово посещение в група в школа по класическо пеене към ОКИ НАДЕЖДА следва да е 7лв., а стойността определена на месечна база следва да е 45лв.

3. Школа по народно пеене

До началото на 60-те години на XXв. в България не съществува професионално организирано обучение на народни певци. Причината е, че до този момент все още е жива народнопесенната традиция в предаването на песенните умения от по-възрастните на помладите в рамките на селската общност и семейството. Постепенно обаче условията се променят. От една страна бурната урбанизация преобразява стила на живот и в градовете, и в селата. От друга страна създаването на професионални ансамбли и активното развитие на художествената самодейност налагат нов начин на съществуване и изпълнение на народната песен. В последните години освен самодейните състави, многобройни школи, обществени и частни училища и учители предлагат професионално обучение в областта на народното пеене.

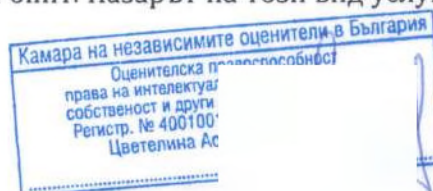
Съгласно музикалната теория, България е приблизително разделена на музикално-фолклорни области със свои специфични характеристики, но дори и в една област има съществени различия в отделните селища. Това прави музиката много колоритна и разнообразна. А именно разнообразието по отношение на ладовете, метроритъма, интонирането, инструментариума, народните танци и начина на изпълнение, прави българската музика уникална и интересна в цял свят. Това пък от своя страна обуславя нестихващия интерес към народната музика и народното пеене от страна на ученици и курсисти от всички възрастови групи, професионални музиканти, аматьори и напълно начинаещи.

Уроците по народно пеене от една страна развиват музикално-изпълнителските умения на учениците, а от друга изграждат у тях усет за дълбочината на уникалния български фолклор. Те са подходящи както за абсолютно начинаещи, така и за напреднали.

В рамките на обучението в повечето школи, участниците изучават както основни техники при пеенето (звукоизвличане, правилно дишане, интонация, дикция, развиване на слуха и чувството за ритъм), така и тънкостите на вокалната техника, овладяват спецификите и орнаментирането при пеенето, характерно за различните фолклорни области, както и опознават и изучават тънкостите на многогласното пеене.

Заниманията в повечето школи обикновено са с продължителност между 45 и 60 мин, като се провеждат в удобно за ученика време, като честотата и времетраенето на урока са съобразени с възрастта, възможностите, досегашния опит и подготовката му, както и с целите и стремежите му. Има възможност за всеки участник да достигне до различни нива на овладяване на музикалния инструмент. Висококвалифицирани преподаватели помагат на учениците да придобият знания и умения в областта на музиката и да изградят художествен вкус.

На българския пазар съществуват голям брой школи по народно пеене, както и огромно количество частни учители с разнообразни образование и опит. Пазарът на този вид услуги в



България може да се определи като наситен, но следва да се отбележи допълнителното ограничение в проучването, произтичащо от факта, че повечето школи и учители нямат постоянна тарифа, а обявяват цената на услугата „по договаряне“, поради различните цели на всеки ученик.

В таблицата по-долу са посочени месечни такси и такси за единично почасово посещение в школи по народно пеене. Направена е комбинирана извадка от частни школи, частни учители, както и от школи, действащи в рамките на различни държавни и общински институции (за които е характерно изцяло или частично бюджетно финансиране).

Школа по народно пеене			
№	Група/организация	единична цена	цена абонамент
1	Музикална школа Инфинити	20.00 лв	140.00 лв
2	Частен учител Марина Рашева	15.00 лв	120.00 лв
3	Уроци по народно пеене, Music Art Center	15.00 лв	120.00 лв
4	Народно читалище "Отец Паисий - 1930"	6.00 лв	50.00 лв
5	Читалище Христо Ботев, гр. Пазарджик	4.00 лв	30.00 лв
6	НЧ Братя Миладинови 1914, Петрич	*	25.00 лв
7	НЧ Просвета 1927, Варна	5.00 лв	40.00 лв
8	Music Art Center	15.00 лв	120.00 лв
9	народно пеене, Национален дворец на децата	5.00 лв	40.00 лв
10	Учебен Център "Спектър"	30.00 лв	240.00 лв
Средна пазарна цена:		14.00 лв	93.00 лв

* Школата има възможност за плащане само на месечна такса за посещение

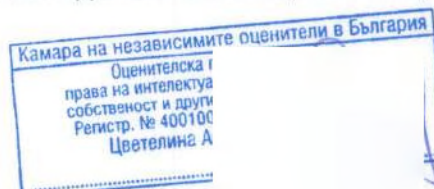
От направения сравнителен анализ с налична информация за цените на сходни на пазара школи по народно пеене следва, че средната пазарна цена за единично почасово посещение в подобна школа е 14лв, а средната месечна такса е 93лв.

Следва да се отбележи, че пазарното проучване показва изключителна несъвместимост в събираните такси за посещение при школите на бюджетна издръжка и при частните школи.

В тази връзка, получените пазарни цени на услуги на частни школи и школи на бюджетна издръжка следва да се коригират. Корекцията се налага и поради факта, че таксите в бюджетните учреждения остават нереално ниски на фона на увеличението на минималната и средна работна заплата в страната, както и на увеличението на таксите в частните школи в последните 2-3 години с повече от 10%. Освен това, таксите на всички школи, намиращи се в рамките на Столицата, независимо от финансирането им, са значително по-високи от тези в останалата част от страната.

Определен е оценителски коефициент 0,8 поради факта, че пазарът на подобни школи в България може да се определи като изключително наситен, пазарното търсене на предлаганата услуга е сравнително високо, по-голяма част от школите са изградили репутация на пазара, дължаща се на дългогодишен опит и високи отличия на участниците. В допълнение е съобразена общата икономическа ситуация в страната и фактът, че школата към ОКИ "НАДЕЖДА" се създава в момента и са необходими значителни средства, усилия и време за да се утвърди на пазара.

Следва, че към момента на оценката стойността на почасово индивидуално посещение в школа по класическо пеене към ОКИ НАДЕЖДА следва да е 9лв., а стойността определена на месечна база при 8 посещения следва да е 65лв, като е спазен и принципът на установената практика всеки участник, посещаващ школата повече от веднъж месечно, да получава процентна отстъпка от цената за единично посещение от средно 10-15%.



За да бъде максимално обективен анализът, следва да се отбележи също и цена за обучение при групови занимания, тъй като пазарът предлага и такива, които обаче са с по-ниска ефективност. На пазара е установен принцип за 30 до 50% по-ниска такса при посещение на школи за народно пеене едновременно от двама и повече курсиста. **Следователно към момента на оценката стойността на единично посещение в група в школа по класическо пеене към ОКИ НАДЕЖДА следва да е блв., а стойността определена на месечна база следва да е 40лв.**

4. Детска вокална група

Детските вокални групи са първата стъпка в света на музиката за най-малките. Те се стремят да развият не само музикалния слух на малчуганите, но и чувството им за ритъм, динамика и тоналност, като ги запознава за първи път със сцената и сценичното поведение, учи ги на работа в екип и ги прави уверени, щастливи и работливи.

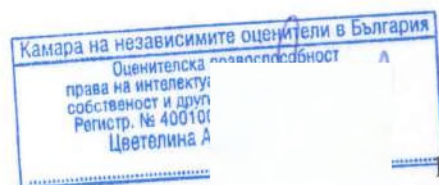
Основната цел на участието на децата в подобни формации е развиване на музикалните им и певчески заложби, придобиване на умения за сценично поведение, пеене в ансамбъл, както и възможности за солови изяви. В допълнение, децата добиват познания по актьорско майсторство, солфедж и танцова хореография.

Заниманията в група обикновено започват с упражнения по дишане и разпяване заедно с пиано. Разучават се на широк репертоар от песнички в различни стилове. Повечето школи дори имат песни в репертуара си специално създадени за тях, които в последствие превръщат в албуми. Децата от повечето вокални групи имат възможност за различни изяви пред публика - конкурси, фестивали, записи в студио, празнични участия и др..

Заниманията обикновено са с продължителност между 1 и 2 учебни часа, като се провеждат два пъти седмично, а участниците са разделени в групи, най-често разделени на възрастов принцип. Повечето от школите имат възможност за заплащане само на месечна такса, като не предоставят възможност за почасово посещение.

На българския пазар съществуват множество детски вокални групи, като някои от тях имат дългогодишна история, множество участия в конкурси, концерти и различни други изяви, множество издадени дискове и спечелени награди от възпитаниците си. Пазарът на този вид услуги в България може да се определи като наситен, но тарифата за таксите на почти всички не се публикува официално.

В таблицата по-долу са посочени месечни такси и такси за единично почасово посещение в детски вокални формации. Направена е комбинирана извадка от частни школи, както и от школи, действащи в рамките на различни държавни и общински институции (за които е характерно изцяло или частично бюджетно финансиране).



Детска вокална група			
№	Група/организация	единична цена	цена абонамент
1	Вокална студия „Дъга“, ОКИ Дом на културата "Средец"	5.00 лв	35.00 лв
2	Детски хор "Бодра смяна"	3.00 лв	25.00 лв
3	Детска вокална група с ръководител Милица Божинова	25.00 лв	200.00 лв
4	Детска вокална група "Щастливи деца"	15.00 лв	80.00 лв
5	Sofia International Music & Dance	10.00 лв	80.00 лв
6	Музикална формация, Детски център Всезнайко	10.00 лв	80.00 лв
7	Вокална формация "СЛАВЕЙЧЕТА",	5.00 лв	40.00 лв
8	Читалище "Христо Смирненски 1946"	20.00 лв	60.00 лв
9	ВОКАЛНА ГРУПА „СМЕХОРАНЧЕТА“	7.50 лв	60.00 лв
10	Вокална група „Барбарони“ и Вокално студио „M VOICE“ в читалище "Христо	7.50 лв	60.00 лв
Средна пазарна цена:		11.00 лв	72.00 лв

От направения сравнителен анализ с налична информация за цените на сходни на пазара детски вокални формации следва, че средната пазарна цена за единично почасово посещение в подобна школа е 11лв, а средната месечна такса е 72лв.

Следва да се отбележи, че пазарното проучване показва изключителна несъвместимост в събираните такси за посещение при школите на бюджетна издръжка и при частните школи. В тази връзка, получените пазарни цени на услуги на частни школи и школи на бюджетна издръжка следва да се коригират.

Определен е оценителски коефициент 0,6 поради факта, че пазарът на школи в областта на музиката и пеенето в България може да се определи като изключително наситен, пазарното търсене на предлаганата услуга е сравнително високо, по-голяма част от школите са изградили репутация на пазара, дължаща се на дългогодишен опит и високи отличия на участниците. В допълнение е съобразена общата икономическа ситуация в страната и фактът, че школата към ОКИ "НАДЕЖДА" се създава в момента и са необходими значителни средства, усилия и време за да се утвърди на пазара.

Следва, че към момента на оценката стойността на единично почасово посещение в детска вокална формация към ОКИ НАДЕЖДА следва да е 6лв., а стойността определена на месечна база следва да е 40лв, като е спазен и принципът на установената практика всеки участник, посещаващ школата повече от веднъж месечно, да получава процентна отстъпка от цената за единично посещение от средно 10-15%.

5. Школа по модерни и спортни танци

През последните години се наблюдава нестихващ интерес към уроците и школите за танци от всички класически и нови стилове. Потребителите се интересуват както от школи, които подготвят професионални танцьори, така и от такива, които се посещават спорадично или рядко, като целта на посещението е отмора, забавление или уплътняване на свободното време с различно изживяване. В резултат, в страната съществуват неизброимо количество школи по класически, народни, спортни и модерни танци, както частни, така и на бюджетна издръжка, предлагащи групови, индивидуални и занимания за професионалисти имащи различна пазарна цена за посещение, съобразена с целевите си потребители.

При непрофесионалните танцови състави различни участници могат да се включат в тренировките дори и еднократно или по свой график, като обикновено тренировките са стандартизирани. Няма ограничение на възрастта на участниците, но те са разделени в различни групи, в зависимост от възможностите си и предишния си опит. Дава се възможност на всеки участник според възможностите си и най-вече според желанието си да достигне до

различни нива на овладяване на танцовите стилове. Заниманията обикновено са с продължителност 1 час, като в по-голямата част от школите се провеждат два пъти седмично.

Школите за деца и юноши организират и провеждат различни концерти и представления, като някои състави участват в различни обществени мероприятия у нас и в чужбина. Основните цели при работата с деца е постигане на правилна позиция на тялото и развитие на добри двигателни умения – координация, рефлексивност, адаптация в пространството, ритъм, дишане, изразителност.

Нерядко се срещат детски школи по танци, които съчетават в програмата си различни стилове, с които провокират децата да работят в различни насоки. Често обучението започва с усвояване на основни за съответно изучавания стил стъпки, които постепенно прерастват в по-сложни комбинации поставени в интересни и забавни за децата хореографии. По време на подобен курс децата имат възможността да развият своите танцови заложби, артистичност, усещане за ритмичност и музикален слух. Подобна стратегия способства децата в последващия им избор относно желаното танцовално направление.

При школите, които предлагат индивидуални занимания или обучения за професионалисти и полупрофесионалисти, единичната цена за посещение е увеличена с от 200 до 500%.

В таблицата по-долу са посочени месечни такси и такси за единично почасово посещение на школи по модерни и спортни танци за деца. Направена е комбинирана извадка от частни школи и школи, действащи в рамките на различни бюджетни институции.

Школа по модерни и спортни танци			
№	Група/организация	единична цена	цена абонамент
1	Клуб по спортни танци „Средец“, ОКИ Дом на културата "Средец"	6.00 лв	40.00 лв
2	Студио по модерен балет „Киви“, ОКИ Дом на културата "Средец"	4.50 лв	30.00 лв
3	Танцова школа Sway	8.00 лв	56.00 лв
4	Модерни танци в МОНТФИЗ	8.00 лв	48.00 лв
5	Детско танцово студио Пумпал	10.00 лв	60.00 лв
6	Танцово студио 29	5.00 лв	40.00 лв
7	International Dance Academy 360°	15.00 лв	120.00 лв
8	Танцово училище Dance Academy	10.00 лв	64.00 лв
9	Танцово студио Diva Dance	15.00 лв	120.00 лв
10	Танцов център Dance Station	12.00 лв	86.40 лв
11	Клуб Огледало	8.00 лв	56.00 лв
12	Кремена Dance center	8.00 лв	53.00 лв
13	Dance & Sport Center Salsa Diva	8.00 лв	56.00 лв
14	Клуб по спортни танци Pro Dance	5.00 лв	30.00 лв
15	Fitness & Spa Inergy	11.00 лв	89.00 лв
16	MVJ studio	7.00 лв	48.00 лв
17	Ritmo Dance Studio	9.00 лв	56.00 лв
18	Tancuvai.com	12.00 лв	88.00 лв
19	Studio VS DANCE	12.00 лв	69.00 лв
20	Sofia International Music & Dance Academy	12.00 лв	80.00 лв
21	Танцово студио Мушмула	9.00 лв	58.00 лв
22	Народно читалище "Васил Левски 1928"	5.00 лв	40.00 лв
23	латино, бални и спортни такци към читалище "Христо Смирненски – 1945"	6.25 лв	50.00 лв
24	Latin Force Dance Studio	8.00 лв	56.00 лв
Средна пазарна цена:		9.00 лв	62.00 лв

Камера на независимите оценители в България
Оценителска пт
права на интелектуал
собственост и други
Регистр. № 4001001
Цветелина АС

От направения сравнителен анализ с налична информация за цените на сходни на пазара школи по модерни и спортни танци следва, че средната пазарна цена за единично почасово посещение в подобна школа е 9лв, а средната месечна такса е 62лв.

Определен е оценителски множител 0,7 поради популярността на придобиваното умение, изключителната наситеност на пазара на подобни школи в България, пазарното търсене на предлаганата услуга във всяка възрастова категория, общата икономическа ситуация в страната и фактът, че няма да са необходими значителни средства и усилия за да създаде подобен продукт.

Следва, че към момента на оценката стойността на единично почасово посещение в школа по модерни и спортни танци към ОКИ НАДЕЖДА следва да е блв., а стойността определена на месечна база при 8 посещения следва да е 40лв, като е спазен и принципът на установената практика всеки участник, посещаващ школата повече от веднъж месечно, да получава процентна отстъпка от цената за единично посещение от средно 10-15%.

За да бъде по-пълнен анализът следва да се определи и стойността на индивидуален урок. За целта е взето предвид средното пазарно увеличение в такъв случай – 300%. Следователно стойността на индивидуален урок в школа по модерни и спортни танци към ОКИ НАДЕЖДА следва да е 18лв.

6. Школа по театрално изкуство

Актьорското майсторство е съвкупност от много качества, които трябва да притежава или да придобие младия-бъдещ актьор. Школата по театрално изкуство е забавна и полезна като занимание, както за тези, които искат в бъдеще професионално да се занимават с театър, така и за онези, които просто обичат да се забавляват, като се превъплъщават в различни образи и изпълняват разнообразни актьорски задачи.

При детските театрални школи, деца от различни възрасти имат възможността да се освободят от притесненията си от сценично представяне, да поиграят и да разгърнат своите възможности за себеизразяване в творческа атмосфера и в средата на свои връстници.

При повечето школи, целта на обучението е преди всичко свободната публична изява - участниците свободно да изразяват себе си, мислите си, идеите си, емоциите си. При подобни занимания децата бързо развиват въображението си и творческото си мислене, но също така и социалните си умения, ефективната работа в партньорство и в екип. Придобиват се изключително полезните умения като правоговор и дикция, пластичност, правилна стойка, дисциплина и съобразителност.

Не на последно място заниманията с театър способстват малчуганите да разширят своята обща култура, провокират интереса им към четенето, направят ги по-убедителни и целеустремени, подпомогнат развитието на тяхното творческо самочувствие и лидерски качества, възпитат в тях усет и вкус към естетичното и красивото в театъра и в изкуството и не на последно място - канализират тяхната енергия в процес на творческо създаване.

Неизменна част от обучението са упражненията за това как да влизат в образ, да заучават реплики, как да изразяват ефективно емоции и чувства и да взаимодействат с публика. Разбира се, децата получават съвети и напътствия за внимание и концентрация, дишане, глас, говор, поведение на тялото, ритъм.

Обикновено повечето школи организират първоначален кастинг, на който желаещите се явяват с предварително подготвено кратко произведение – приказка, стихотворение, етюд. В началото на обучението обикновено се започва с практически занимания под формата на игри, упражнения и задачи - както самостоятелни, така и в партньорство или в група, които подпомагат децата при придобиването на горепосочените качества. След преминаването на този първи етап от обучението за всяко дете се определя индивидуална роля от пиеса. През

останалата част от учебната година обучението се състои в индивидуални и групови репетиции, като в края на годината резултатът от усилената работа, завършения детски спектакъл, се представя пред публика.

Най-често школите сформират различни възрастови групи, като се съобразяват с възможностите на всяка от тях. Заниманията обикновено са с продължителност 2 или 3 астрономически часа, като в по-голямата част от школите заниманията се провеждат веднъж седмично и предимно в рамките на учебната година.

В последните години на българския пазар съществуват достатъчен на брой школи по театрално изкуство от различен характер за деца, а и засилен потребителски интерес. Пазарът на този вид услуги в България може да се определи като наситен.

В таблицата по-долу са посочени месечни такси и такси за единично посещение на театрални школи за деца. Направена е комбинирана извадка от частни школи (за които е характерен американският тип на финансиране – директно от обществото, като основно разчитат на приходи от такси от участниците), както и от различни школи, действащи в рамките на бюджетни институции.

Школа по театрално изкуство				
№	Група/организация	време	единична цена	цена абонамент
1	Театрална школа към детски център „Пъстър свят“	2-3 часа	16.00 лв	64.00 лв
2	Детска актьорска школа МОНТФИЗ	2-3 часа	12.00 лв	84.00 лв
3	Театрална школа за деца Unity Academy	2 часа	26.00 лв	105.00 лв
4	Театрална школа "Ведна"	2-3 часа	20.00 лв	80.00 лв
5	Детска актьорска школа Лори	2 часа	12.00 лв	80.00 лв
6	Детска театрална школа Сириус, ОКИ Дом на културата Красно село	3 часа	13.50 лв	54.00 лв
7	Експериментална театрална студия "Игра", ОКИ – Дом на културата Средец	-	8.00 лв	55.00 лв
8	Театрално студио, Дворец на щастливите хора	1.5 часа	15.00 лв	80.00 лв
9	Театрална школа "Fusion Academy"	3 часа	14.00 лв	113.00 лв
10	Театрална школа за деца в Детска къща МОМО	1.5 часа	17.50 лв	70.00 лв
11	Малка театрална работилничка Фантазия	-	7.50 лв	30.00 лв
12	Учебен Център "Спектър"	2 часа	20.00 лв	80.00 лв
13	Театрална учебница на английски език, 9 музи	2 часа	19.00 лв	76.00 лв
14	АИМИ "СТУДИЯТА"	2 часа	20.00 лв	80.00 лв
15	Актьорско майсторство към читалище "Христо Смирненски – 1945"	-	16.25 лв	65.00 лв
16	Народно читалище "Отец Паисий - 1930"	-	15.00 лв	60.00 лв
Средна пазарна цена:			16.00 лв	74.00 лв

От направения сравнителен анализ с налична информация за цените на сходни на пазара школи по театрално изкуство следва, че средната пазарна цена за единично посещение в подобна школа е 16лв, а средната месечна такса е 74лв.

Определен е оценителски коефициент 0,8 поради факта, че пазарът на подобни школи в България може да се определи като наситен, пазарното търсене на предлаганата услуга е сравнително ниско в сравнение с други извънучилищни занимания, като по-голяма част от

школите са изградили репутация на пазара, дължаща се на дългогодишен опит и високата квалификация на преподавателите. В допълнение е съобразена общата икономическа ситуация в страната и фактът, че школата към ОКИ "НАДЕЖДА" се създава в момента и са необходими значителни средства, усилия и време за да се утвърди на пазара.

При преценка на стойността за единично посещение следва да се вземе предвид и спецификата на самата услуга, а именно, че подобни единични посещения са изключителна рядкост. Самото обучение е продължителен и неделим процес с оглед изготвянето на постановка или спектакъл, а обикновено желаещите да се занимават с подобен тип дейност са готови да отделят по-дълго време.

Следва, че към момента на оценката стойността на единично посещение в школа по театрално изкуство към ОКИ НАДЕЖДА следва да е 13 лв., а стойността определена на месечна база следва да е 55 лв, като е спазен и принципът на установената практика всеки участник, посещаващ школата повече от веднъж месечно, да получава процентна отстъпка от цената за единично посещение от средно 15-20%.

7. Школа по акордеон

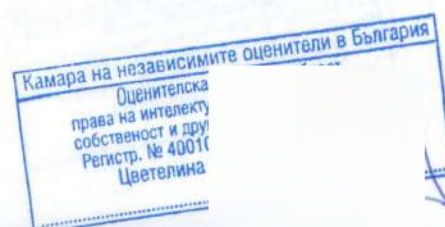
Акордеонът е клавишно-мехов музикален инструмент със свое специфично звучене, което традиционно се свързва с народната музика. Използва се както за акомпанимент, така и за солови партии. Благодарение на наличието на мех, с помощта на който може да се влияе върху тембровата окраска, акордеонът притежава необичайна динамична гъвкавост, а по-малкият размер на клавишите в сравнение с тези на пианото, осигурява възможност за изпълнение на по-големи интервали.

Обучението по акордеон обикновено включват запознаване с устройството на инструмента, правилна постановка, развиване на слуха и усета за ритъм, нотна грамотност, темпо и динамика, начални теоретични положения, технически упражнения за лява и дясна ръка, координация, както и изучаване и изпълнение на различни музикални произведения.

Заниманията в подобни школи са индивидуални, провеждат се в удобно за ученика време, като честотата е съобразена с целите и стремежите му. Най-често продължителността на един урок е между 45 и 60 мин. Има възможност за всеки участник да достигне до различни нива на овладяване на музикалния инструмент. Висококвалифицирани преподаватели с дългогодишен личен опит като музиканти помагат на учениците да придобият знания и умения в областта и да изградят художествен вкус.

За съжаление акордеонът като музикален инструмент често е подценяван от младите и в тази връзка търсенето за подобно обучение е ограничено. В същото време на българския пазар съществуват ограничено количество школи и частни учители, предлагащи подобни услуги, като тарифата за таксите на повечето липсва или не се публикува официално.

В таблицата по-долу са посочени месечни такси и такси за единично почасово посещение в школи по акордеон. Направена е комбинирана извадка от частни школи, частни учители, както и от школи, действащи в рамките на различни държавни и общински институции (за които е характерно изцяло или частично бюджетно финансиране).





“СОФИНВЕСТ” ЕООД

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

***ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА
ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩИ СЕ В СГРАДАТА НА ОКИ “НАДЕЖДА”, гр.
София, бул. “Ломско шосе” № 2, район „Надежда“***



м. април, 2021 год.
гр. София



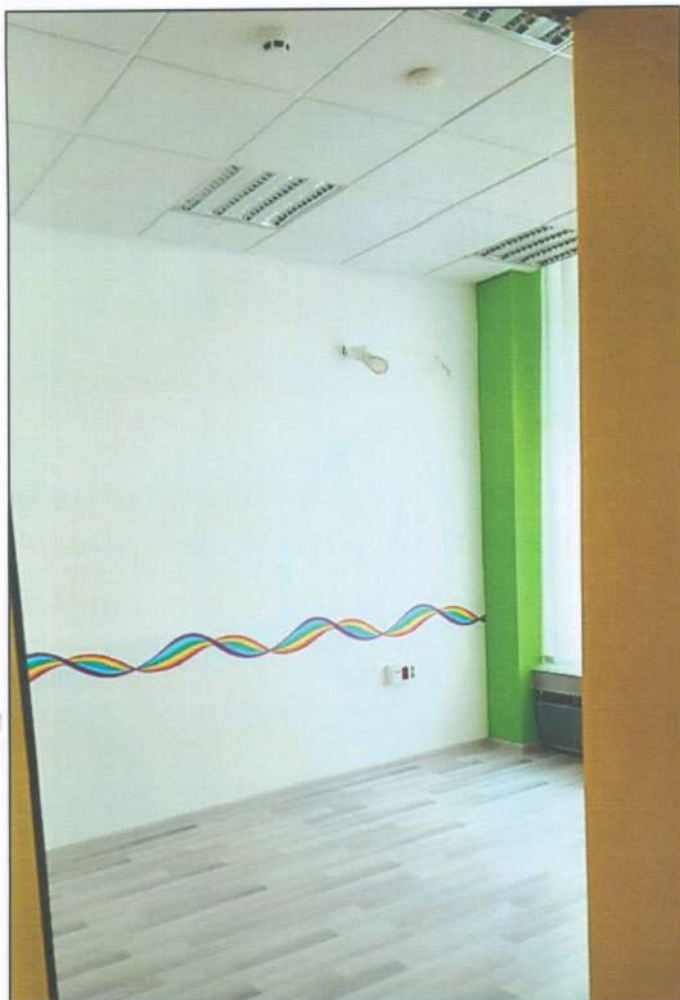
РЕЗЮМЕ

Предмет на доклада:	Помещения, находящи се в сградата на ОКИ „Надежда“, гр. София, бул. „Ломско шосе“ № 2, район „Надежда“
Цел на доклада:	Определяне на пазарната стойност на наема на помещенията.
Местонахождение:	ОКИ „НАДЕЖДА“, гр. София, район „Надежда“, бул. Ломско шосе № 2
Възложител:	ОКИ „НАДЕЖДА“
Изпълнител:	“СОФИНВЕСТ” ЕООД
Ефективна дата на доклада:	22.04.2021г.
Заклучение:	1). <u>Зала детски център на изкуствата: 178,10кв.м:</u> Месечен наем: 1 623,00лв./месец Седмичен наем: 812,00лв./седмица Наем за един ден: 150,00лв./ден Наем за един час: 75,00лв./час
Пазарна стойност на наема:	2). <u>Гримьорна мъже: 9,90кв.м:</u> Месечен наем: 90,00лв./месец Седмичен наем: 45,00лв./седмица Наем за един ден: 10,00лв./ден Наем за един час: 5,00лв./час
	3). <u>Гримьорна жени: 11,70кв.м:</u> Месечен наем: 107,00лв./месец Седмичен наем: 54,00лв./седмица Наем за един ден: 10,00лв./ден Наем за един час: 5,00лв./час
	4). <u>Гардеробна служители: 9,90кв.м:</u> Месечен наем: 71,00лв./месец Седмичен наем: 36,00лв./седмица Наем за един ден: 10,00лв./ден Наем за един час: 5,00лв./час
	5). <u>Индивидуални уроци: 16,40кв.м:</u> Месечен наем: 149,00лв./месец Седмичен наем: 75,00лв./седмица Наем за един ден: 14,00лв./ден Наем за един час: 7,00лв./час

Стойностите са без ДДС

Изготвил:
инж. Л. Георгиев/









IV. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Използвани са два стандартни подхода за оценяване: подход на база на активите (подход на разходите, стойностен подход) и приходен подход.

1. МЕТОД ВЪЗ ОСНОВА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ.

Методът въз основа на чистата стойност на активите е приложен в съответствие с немските теоретични разработки за оценка на недвижими имоти, и е познат в практиката като метод на вещната стойност.

Използването на този метод се основава на теоретичното положение, че стойността на даден актив е функция от реалните разходи за неговото създаване и представлява сума от стойността на сградата и стойността на земята.

Стойността на строителната реализация се определя като се вземат предвид разходите за създаването и като нова, аналогична на съществуващата, след като се приспадат амортизационните отчисления (физическо и функционално обезценяване). Така получената строителна стойност се привежда към реалните пазарни условия в даден момент и дадено местоположение, чрез коефициенти, отчитащи пазарните условия, след което се приспадат разходите за отстранени строителни недостатъци и се прибави стойността на направените подобрения.

$$\text{Спаз.сгр.} = \text{Сстр.кор.} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

$$\text{Сстр.кор.} = \text{Сстр.} - \text{Сф.об.} \quad \text{където:}$$

Спаз. – пазарна стойност на имота;

Спаз.сгр. – пазарна стойност на сградата. Определя се по метода на вещната стойност с отчитане на пазарните условия, като стойността на коригираната строителна реализация се привежда към реалните пазарни условия чрез пазарните коефициенти K_1 , K_2 и K_3 ;

Сстр.кор. – коригирана строителна стойност на строителната реализация на помещенията с амортизационните отчисления;

Сф.об. – стойност на физическото обезценяване

K_1 – коефициент, отчитащ изградеността на инженерната инфраструктура, включваща следните елементи: водопровод, канализация, електрификация, топлофикация, телефонизация и улична мрежа(вертикална планировка,паркинги и др.);

K_2 – коефициент, отчитащ местоположението и транспортната достъпност – разположение на обекта спрямо спирки на средствата на масовия транспорт, степен на изграденост на елементите на КОО, екологичните условия в района;

K_3 – коефициент, отчитащ перспективността на обекта, възможността за реализиране на приходи от него, търсене и предлагане на имоти от подобен вид;

Б.ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА ИМОТА

Пазарната стойност на наема се определя чрез получената пазарна стойност на имота с презумпцията, че земята, както и сградите са източник на приходи и се определя по формулата:



$$\text{ЧГП} = \frac{\text{Спаз.сгр.}}{V}$$

където:

Спаз.сгр. – пазар стойност на сградата;

ЧГП – чист годишен приход от имота;

V – фактор на възвръщаемост (анюитетен фактор);

Брутният годишен приход от имота е равен на увеличената стойност на **ЧГП** – чистия годишен приход с предполагаемите разходи по поддръжка, данъци и такси.

Месечният наем на имота е равен на 1/12 част от брутният годишен приход

Наемната цена на час е определена при дневна ангажираност на залата 25%.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩИ СЕ В СГРАДАТА НА ОКИ “НАДЕЖДА“, гр. София, бул. “Ломско шосе“ № 2, район „Надежда“

Инженерна инфраструктура (степен на разработване):

- | | |
|---|--------------|
| ☐ Водопровод | – изграден; |
| ☐ Канализация | – изградена; |
| ☐ Електрификация | – изградена; |
| ☐ Телефонизация | – ; |
| ☐ Топлофикация | – изградена; |
| ☐ Улична пътна мрежа | – изградена. |

1. Характеристика на сградата:

1.1. Вид и предназначение

1.2. Конструктивна система

1.3. Година на строителство

1.4. Обща (нормативна) продължителност на използване

1.5. Остатъчна реална продължителност на използване

ОКИ „Надежда“

монолитна

около 1975г.

100 години.

46 години.

Разпределение и площи на помещения в „Детски център на изкуствата и детски парти център“

Помещение:	площ:	площ общ. части:
1. Зала детски център на изкуствата:	178,10 кв.м	22,51 кв.м
2. Гримьорна мъже:	9,90 кв.м	1,25 кв.м
3. Гримьорна жени:	11,70 кв.м	1,48 кв.м
4. Гардеробна служители:	7,80 кв.м	0,98 кв.м
5. Индивидуални уроци:	16,40 кв.м	2,07 кв.м
6. Площ на общите части (коридор + WC)	21,50 кв.м + 6,80 кв.м = 28,30 кв.м	



НА НАЕМНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕ

Гримьорна мъже

№	ПОКАЗАТЕЛИ	Мярка	обект		
1	2	3	4		
			Гримьорна мъже		
1	Площ отдавана под наем	м2	11,15		
2	Единична цена по аналог	лв/м2	980,00 лв.		
3	Обща строителна стойност на строителната реализация (Сстр.)	лв	10 930,00 лв.		
4	Ефективна възраст на сградата	год.	45		
5	Обща експлоатационна годност	год.	100		
6	Физическо обезц. с отчитане на възрастта на сградата	%	32,625		
		лв	3 565,00 лв.		
7	Стойност на сградата с отчитане на физическото обезц.	лв	7 365,00 лв.		
8	Корекционни коефициенти		K ₁	K ₂	K ₃
			1,00	1,10	1,20
9	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕТО	лв	9 720,00 лв.		
10	Процент на обезщетение	%	25%		
11	Пазарна стойност на помещението като ново строителство	лв	14 430,00 лв.		
12	Пазарна стойност на правото на строеж	лв	3 850,00 лв.		
13	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕТО	лв	13 570,00 лв.		
	ОЦЕНКА НА НАЕМА				
14	Пазарна стойност на частта от сградата	лв	13 570,00 лв.		
15	Стойност на припадащото се право на строеж	лв	3 850,00 лв.		
16	Стойност на частта от сградата	лв	9 720,00 лв.		
17	Норма на възвращаемост	%	8,0%		
18	Фактор на възвръщаемост (анюитетен фактор)		12,3186		
19	Чист годишен приход	лв	789,00 лв.		
20	Дял на правото на строеж в прихода	лв	154,00 лв.		
21	Разходи по поддръжка и охрана	лв	139,00 лв.		
22	Брутен годишен приход	лв	1 082,00 лв.		
23	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ГОДИШНИЯТ НАЕМ	лв	1 080,00 лв.		
24	МЕСЕЧНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА	лв	90,00		
25	МЕСЕЧНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 м2	лв/м2	8,07		
26	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 седмица	лв	45,00		
27	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 ден	лв	10,00		
28	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 час	лв	5,00		



НА НАЕМНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕ

Гримьорна жени

№	ПОКАЗАТЕЛИ	Мярка	обект		
1	2	3	4		
			Гримьорна жени		
1	Площ отдавана под наем	м2	13,18		
2	Единична цена по аналог	лв/м2	980,00 лв.		
3	Обща строителна стойност на строителната реализация (Сстр.)	лв	12 920,00 лв.		
4	Ефективна възраст на сградата	год.	45		
5	Обща експлоатационна годност	год.	100		
6	Физическо обезц. с отчитане на възрастта на сградата	%	32,625		
		лв	4 215,00 лв.		
7	Стойност на сградата с отчитане на физическото обезц.	лв	8 705,00 лв.		
8	Корекционни коефициенти		K ₁	K ₂	K ₃
			1,00	1,10	1,20
9	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕТО	лв	11 490,00 лв.		
10	Процент на обезщетение	%	25%		
11	Пазарна стойност на помещението като ново строителство	лв	17 050,00 лв.		
12	Пазарна стойност на правото на строеж	лв	4 550,00 лв.		
13	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕТО	лв	16 040,00 лв.		
	ОЦЕНКА НА НАЕМА				
14	Пазарна стойност на частта от сградата	лв	16 040,00 лв.		
15	Стойност на припадащото се право на строеж	лв	4 550,00 лв.		
16	Стойност на частта от сградата	лв	11 490,00 лв.		
17	Норма на възвращаемост	%	8,0%		
18	Фактор на възвръщаемост (анюитетен фактор)		12,3186		
19	Чист годишен приход	лв	933,00 лв.		
20	Дял на правото на строеж в прихода	лв	182,00 лв.		
21	Разходи по поддръжка и охрана	лв	165,00 лв.		
22	Брутен годишен приход	лв	1 280,00 лв.		
23	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ГОДИШНИЯТ НАЕМ	лв	1 280,00 лв.		
24	МЕСЕЧНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА	лв	107,00		
25	МЕСЕЧНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 м2	лв/м2	8,12		
26	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 седмица	лв	53,50		
27	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 ден	лв	10,00		
28	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 час	лв	5,00		



НА НАЕМНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕ

Гардеробна служители

№	ПОКАЗАТЕЛИ	Мярка	обект		
1	2	3	4		
			Гардеробна служители		
1	Площ отдавана под наем	м2	8,79		
2	Единична цена по аналог	лв/м2	980,00 лв.		
3	Обща строителна стойност на строителната реализация (Сстр.)	лв	8 610,00 лв.		
4	Ефективна възраст на сградата	год.	45		
5	Обща експлоатационна годност	год.	100		
6	Физическо обезц. с отчитане на възрастта на сградата	%	32,625		
		лв	2 809,00 лв.		
7	Стойност на сградата с отчитане на физическото обезц.	лв	5 801,00 лв.		
8	Корекционни коефициенти		K ₁	K ₂	K ₃
			1,00	1,10	1,20
9	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕТО	лв	7 660,00 лв.		
10	Процент на обезщетение	%	25%		
11	Пазарна стойност на помещението като ново строителство	лв	11 370,00 лв.		
12	Пазарна стойност на правото на строеж	лв	3 030,00 лв.		
13	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕТО	лв	10 690,00 лв.		
	ОЦЕНКА НА НАЕМА				
14	Пазарна стойност на частта от сградата	лв	10 690,00 лв.		
15	Стойност на припадащото се право на строеж	лв	3 030,00 лв.		
16	Стойност на частта от сградата	лв	7 660,00 лв.		
17	Норма на възвращаемост	%	8,0%		
18	Фактор на възвръщаемост (анюитетен фактор)		12,3186		
19	Чист годишен приход	лв	622,00 лв.		
20	Дял на правото на строеж в прихода	лв	121,00 лв.		
21	Разходи по поддръжка и охрана	лв	110,00 лв.		
22	Брутен годишен приход	лв	853,00 лв.		
23	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ГОДИШНИЯТ НАЕМ	лв	850,00 лв.		
24	МЕСЕЧНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА	лв	71,00		
25	МЕСЕЧНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 м2	лв/м2	8,08		
26	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 седмица	лв	35,50		
27	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 ден	лв	10,00		
28	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 час	лв	5,00		



НАЕМНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕ

Зала индивидуални уроци

№	ПОКАЗАТЕЛИ	Мярка	обект		
1	2	3	4		
			Зала за индивидуални уроци		
1	Площ отдавана под наем	м2	18,47		
2	Единична цена по аналог	лв/м2	980,00 лв.		
3	Обща строителна стойност на строителната реализация (Сстр.)	лв	18 100,00 лв.		
4	Ефективна възраст на сградата	год.	45		
5	Обща експлоатационна годност	год.	100		
6	Физическо обезц. с отчитане на възрастта на сградата	%	32,625		
		лв	5 905,00 лв.		
7	Стойност на сградата с отчитане на физическото обезц.	лв	12 195,00 лв.		
8	Корекционни коефициенти		K ₁	K ₂	K ₃
			1,00	1,10	1,20
9	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕТО	лв	16 100,00 лв.		
10	Процент на обезщетение	%	25%		
11	Пазарна стойност на помещението като ново строителство	лв	23 890,00 лв.		
12	Пазарна стойност на правото на строеж	лв	6 370,00 лв.		
13	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОМЕЩЕНИЕТО	лв	22 470,00 лв.		
	ОЦЕНКА НА НАЕМА				
14	Пазарна стойност на частта от сградата	лв	22 470,00 лв.		
15	Стойност на припадащото се право на строеж	лв	6 370,00 лв.		
16	Стойност на частта от сградата	лв	16 100,00 лв.		
17	Норма на възвращаемост	%	8,0%		
18	Фактор на възвръщаемост (анюитетен фактор)		12,3186		
19	Чист годишен приход	лв	1 307,00 лв.		
20	Дял на правото на строеж в прихода	лв	255,00 лв.		
21	Разходи по поддръжка и охрана	лв	231,00 лв.		
22	Брутен годишен приход	лв	1 793,00 лв.		
23	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ГОДИШНИЯТ НАЕМ	лв	1 790,00 лв.		
24	МЕСЕЧНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА	лв	149,00		
25	МЕСЕЧНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 м2	лв/м2	8,07		
26	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 седмица	лв	74,50		
27	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 ден	лв	14,00		
28	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ за 1 час	лв	7,00		



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМА НА
ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩИ СЕ В СГРАДАТА НА ОКИ “НАДЕЖДА”, гр. София,
бул. “Ломско шосе” № 2, район „Надежда“

Оценителят предлага следните стойности на наема на помещения в сградата на ОКИ “НАДЕЖДА”, гр. София, бул. “Ломско шосе” № 2, район „Надежда“, в размер на:

1). Зала детски център на изкуствата: 178,10кв.м:

Месечен наем: **1 623,00лв./месец**

Седмичен наем: **812,00лв./седмица**

Наем за един ден: **150,00лв./ден**

Наем за един час: **75,00лв./час**

2). Гримьорна мъже: 9,90кв.м:

Месечен наем: **90,00лв./месец**

Седмичен наем: **45,00лв./седмица**

Наем за един ден: **10,00лв./ден**

Наем за един час: **5,00лв./час**

3). Гримьорна жени: 11,70кв.м:

Месечен наем: **107,00лв./месец**

Седмичен наем: **54,00лв./седмица**

Наем за един ден: **10,00лв./ден**

Наем за един час: **5,00лв./час**

4). Гардеробна служители: 9,90кв.м:

Месечен наем: **71,00лв./месец**

Седмичен наем: **36,00лв./седмица**

Наем за един ден: **10,00лв./ден**

Наем за един час: **5,00лв./час**

5). Индивидуални уроци: 16,40кв.м:

Месечен наем: **149,00лв./месец**

Седмичен наем: **75,00лв./седмица**

Наем за един ден: **14,00лв./ден**

Наем за един час: **7,00лв./час**

Стойността е без ДДС

Сертифициран оценител:

