НАЕМНА ЦЕНА

ЛЕКАРСКИ КАБИНЕТ, ЧАСТ ОТ СГРАДА С ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ „ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ" И ИДЕНТИФИКАТОР 72271.501.930.1.2 ПО КККР НА ГР.ТЕРВЕЛ

Изготвил: инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ сертификат рег.№ 100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти от КНОБ

ноември 2025 год.

ЗЗЛД

Оценка наем на лекарски кабинет, част от сграда с предназначение здравно заведение и идентификатор 72271.501.930.1.2 по КККР на гр.Тервел

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ:	Лекарски кабинет с площ 30.68 кв.м., находящ се на първи етаж в сграда с предназначение здравно заведение и част от СО на имот с идентификатор 72271.501.930.1.2 по КККР на гр.Тервел /Чиста вътрешна площ: 30.68 кв.м/
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:	Определяне на начална месечна наемна цена
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	Община Тервел
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ
ДАТА НА ДОКЛАДА	**14.11.2025 год.**
РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:	**31 лв. без ДДС**

Словом: Тридесет и един лева

Оценка наем на лекарски кабинет, част от сграда с предназначение здравно заведение и идентификатор 72271.501.930.1.2 по КККР на гр.Тервел

ДОКЛАД

1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО: Начална месечна наемна цена на лекарски кабинет с площ 30.68 кв.м., част от СО с идентификатор 72271.501.930.1.2 по КККР на гр.Тервел

1.2.ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Тервел

1.3.СОБСТВЕНИК: Община Тервел

1.4.ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег. №100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ

1.5.ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на начална месечна наемна цена

1.6.ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА:

-АПОС №3632 от 01.11.2018год., вписан под №83, том VII, вх.рег.№2091 от 05.11.2018 год. от СВТ

-скица

-Маркетингови проучвания на пазара с недвижими имоти

-Данни от възложителя за установяване на техническите параметри и експертен оглед за установяване на техническото състояние;

-Икономически бюлетин

-Друга информация за пазара на недвижими имоти

1.7.ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 14 .11.2025 год.

1.8.СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Определената стойност е валидна за една година считано от датата на оценката

1.9.СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Всички анализи, подходи и методи, които са използвани при извършване на оценката са съобразени с изискванията, тя да отговаря на стандарта на справедлива наемна стойност. Това предполага най-вероятната стойност платима в пари или техен еквивалент, за която оценяваният обект може да бъде отдаден под наем на пазара към датата на експертизата.

Оценителят добросъвестно се е съобразил с българските стандарти за оценяване /БСО/, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, които са в сила от 1.06.2018г.

1.10. ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При избора на подход и метод за изготвяне на оценката са спазени изискванията на действащото законодателство в България.

Изборът на подход се определя от:

- целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката

-резултатите от направеното проучване и в зависимост от целите които си поставя възложителя

В настоящата оценка е използван сравнителния метод, или т.н. **Метод на пазарните аналози,** който води директно към реалната пазарна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността.

1.11.ТЕХНОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

-извършен фактически оглед и проверка на информацията, съдържаща се в представените документи

-определяне на технико-икономическите параметри на оценявания обект

-определяне на индивидуалната наемна стойност

определяне на комплексната стойност и даване на експертно заключение за стойността

1.12.ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка и заключението за наемната стойност на обекта са определени при следните ограничителни условия и допускания:

-Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и към датата на изготвяне на оценката се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

-Анализите и стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.

-Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.

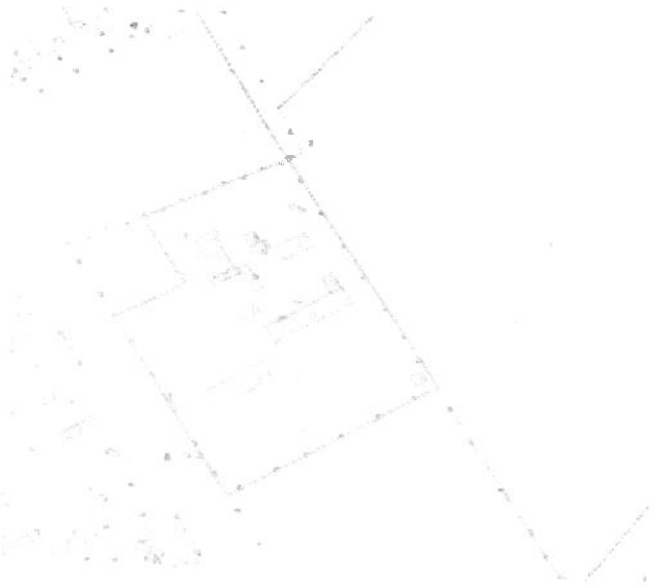
-Заключенията на оценителя за окончателно определената начална месечна цена на обекта, нямат императивен характер за възложителя или ползвателя на експертизата.

1.13.ПРАВЕН СТАТУТ

Оценяваният обект- **лекарски кабинет** с площ 30.68 кв.м., част от първи етаж на СО с идентификатор 72271.501.930.1.2 по КККР на гр.Тервел, публична общинска собственост съгласно АПОС №3632 от 01.11.2018год., вписан под №83, том VII, вх.рег.№2091 от 05.11.2018 год. от СВТ

2.ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Имотът, който ще се отдава под наем е разположен в ПИ с идентификатор 72271.501.930 по КК на гр.Тервел, част от СО с идентификатор 72271.501.930.1.2. в североизточната част на гр.Тервел. Има изградена инженерна инфраструктура-електропровод, водопровод, канализация, мобилно покритие. Достъпа е от ул."Стара планина".



Привлекателност – добра

Поддържане – добро

Тенденции за развитие на района – добри

Тенденции в наемните цени на имотите – ниско

Наемно предлагане на собственост от оценявания вид – ниско

Наемно търсене на собственост от оценявания вид – ниско

3.ОПИСАНИЕ НА ПОДЛЕЖАЩИЯ НА ОЦЕНКА ОБЕКТ

На основание на извършения оглед и запознаване с предоставената документация на наемния обект се състави следното описание:

3.1.ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ВА ОБЕКТА

Лекарски кабинет е разположен в североизточната част на града. Има осигурен достъп от ул."Стара планина". Сградата попада в УПИ III, квартал 47 по ПУП на гр.Тервел и е с идентификатор 72271.501.930.1 по КККР на града. Монолитна конструкция на сградата.

За определяне на наемната цена се взема предвид чистата вътрешна площ на обекта, която е 30.68 кв.м.

4.ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Използването на този метод води директно към реалната наемна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността. Наемната стойност на оценявания обект се определя след усредняване на близки по време наемни цени на сравними имоти.

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравнение на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, близки по предназначение, качества и параметри , реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

От направеното проучване на практиката на различни общини при отдаването под наем на лекарски и стоматологични кабинети, общинска собственост, се вижда, че стойността на наемите на 1 кв.м. варира в широк диапазон, в зависимост от търсенето и предлагането. Тези отклонения са обективни.

Поради малкия брой обслужвани лица в населените места на община Тервел, интереса от страна на лекарите и стоматолозите намалява и от там, осигуряването на качествено медицинско обслужване е затруднено. За стимулиране на интереса към медицинските практики и осигуряване на адекватна медицинска грижа, малките общини следва да се ориентират към сравнително ниски наемни стойности при отдаването под наем на лекарски и стоматологични кабинети, общинска собственост.

В конкретния случай, са използвани като базисни, данни публикувани в интернет, свързани с процедури за отдаване под наем лекарски кабинети, общинска собственост, чрез публичен търг на сходни общини.

Оценка наем на лекарски кабинет, част от сграда с предназначение здравно заведение и идентификатор 72271.501.930.1.2 по КККР на гр.Тервел

Предлагани цени:

Пазарни аналози		собственост	Площ кв.м.	Начална цена лв	Цена лв./кв.м.
Имот 1	Лекарски кабинет в община Крушари	общинска	60.00	55.00	0.92
Имот 2	Лекарски кабинет в община Генерал Тошево	общинска	30.00	33.00	1.10
Имот 3	Лекарски кабинет в община Алфатар	общинска	27.00	27.00	1.00

Средно: ***1.01лв/кв.м***

Чиста вътрешна площ на лекарския кабинет: ***30.68кв.м***

Закръглено **31 *лв/месец***

5. ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

В следствие на направените по-горе анализи и изводи, препоръчвам да бъде приета начална месечна наемна стойност, като основа за договаряне на имота:

СПС = 31 лв. без ДДС

Словом: Тридесет лева и един лв без ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители

*Оценителят, изготвил настоящата оценка **декларира, че:***

-не е в трудови правоотношения с възложителя на оценката или със собственика или ползвателя на обекта на оценката;

-няма никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

-ще опазва търговската тайна на възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работата по оценката;

Оценка наем на лекарски кабинет, част от сграда с предназначение здравно заведение и идентификатор 72271.501.930.1.2 по КККР на гр.Тервел

-полученото възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на наема, определен в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;

-към момента на оценката няма задължения към собственика, ползвателя или възложителя;

-при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя;

Приложения: 1.АПОС №3632 от 01.11.2018год., вписан под №83, том VII, вх.рег. №2091 от 05.11.2018 год. от СВТ

2.Скица от АГКК

3. Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ

ЗЗЛД

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ : .....

/инж.Никола Чомаков/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

УТВЪРЖДАВАМ.....
(подпис)
ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ
(ПЛАМЕН ХРИСТОВ ЖЕЛЯЗКОВ)
(сгл.зап.№ 29/22.01.2018 год.)

ЗЗЛД

Служба по вписванията гр. Тервел
Вх. рег. № 2091 05.11.2018 г.
Акт № 83 том VII / дело № 1035 год. 18 г.
Партидна книга: том
Имотна партида
Д.Т. кв. № г.
Съдия по вписванията

ЗЗЛД

АКТ N: 3632
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 1
Досие: 413/48/2018

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.11.2018 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59 , ал. 1 от Закона за общинската собственост и заповед № 1315/26.05.1998 год. на Областен управител на Варненска област
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 72271.501.930(седем, две, две, седем, едно, точка, пет, нула, едно , точка, девет, три, нула) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Тервел,одобрени със заповед № РД-18-91 от 19.12.2009 год. на Изпълнителния директор на АГКК** **Площ на имота: 20713 кв.м(Двадесет хиляди седемстотин и тринадесет квадратни метра)** Трайно предназначение на територията : **Урбанизирана** Начин на трайно ползване : **За обект КОМПЛЕКС ЗА ЗДРАВЕОПАЗВАНЕ** **Сграда с идентификатор 72271.501.930.1(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно)ЗП – 1003 кв.м(Хиляда и три квадратни метра) Брой етажи : ТРИ; Предназначение: ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ:** **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72271.501.930.1.1(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три, нула, точка,едно, точка, едно) със ЗП 159.50кв.м(сто петдесет и девет цяло и петдесет квадратни метра)Брой етажи:Един;** Предназначение:**МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР -ОБРАЗНА**

	ДИАГНОСТИКА Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72271.501.930.1.2(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три, нула, точка,едно, точка, две) със ЗП 345.10кв.м(Триста четиридесет и пет цяло и десет квадратни метра)Брой етажи:Един; Предназначение: ЛИЧНА АМБУЛАТОРИЯ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72271.501.930.1.2(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три, нула, точка,едно, точка, две) със ЗП 345.10кв.м(Триста четиридесет и пет цяло и десет квадратни метра)Брой етажи:Един; Предназначение: ЛИЧНА АМБУЛАТОРИЯ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72271.501.930.1.4(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три, нула, точка,едно, точка, четири) със ЗП 292.70 кв.м(Двеста деветдесет и две цяло и седемдесет квадратни метра)Брой етажи:Един; Предназначение: по скица ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ - МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР (ФИЗИОТЕРАПИЯ) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72271.501.930.1.5(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три, нула, точка,едно, точка, пет) със ЗП 610.80 кв.м(Шестстотин и десет цяло и осемдесет квадратни метра)Брой етажи:Един; Предназначение: по скица ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ , по АОС- МБАЛ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72271.501.930.1.6(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула,едно,точка, девет,три, нула, точка,едно, точка, шест) със ЗП 292.70 кв.м(Двеста деветдесет и две цяло и седемдесет квадратни метра)Брой етажи:Един; Предназначение: по скица ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ , по АОС- МБАЛ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72271.501.930.1.7(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три, нула,точка,едно,точка, седем) със ЗП 610.80 кв.м(Шестстотин и десет цяло и осемдесет квадратни метра)Брой етажи:Един; Предназначение: по скица ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ , по АОС- МБАЛ Сграда с идентификатор 72271.501.930.3.2(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, три, точка, две)ЗП – 386 кв.м(Триста осемдесет и шест квадратни метра) Брой етажи : ДВА; Предназначение: ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ по скица, по АОС - АПЗЗ: Сграда с идентификатор 72271.501.930.4(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, четири)ЗП – 590 кв.м(Петстотин и деветдесет квадратни метра) Брой етажи : Два; РЗП -1180 кв.м (Хиляда сто и осемдесет квадратни метра) Предназначение: по скица ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ, по АОС МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР:

	Сграда с идентификатор 72271.501.930.5 (седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, пет)ЗП – 75 кв.м(Седемдесет и пет квадратни метра) Брой етажи : ДВА; РЗП – 150 (Сто и петдесет квадратни метра) Предназначение: по скица -ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ, а по АОС – МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР: Сграда с идентификатор 72271.501.930.6(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, шест)ЗП – 73 кв.м(Седемдесет и три квадратни метра) Брой етажи : ЕДИН; Предназначение: по скица ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ: Сграда с идентификатор 72271.501.930.7(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, седем)ЗП – 339 кв.м(Триста тридесет и девет квадратни метра) Брой етажи : ЕДИН; Предназначение: ЗДРАВНО ЗАВЕДЕНИЕ(13 броя гаражи по АОС): Сграда с идентификатор 72271.501.930.8(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, осем)ЗП – 57 кв.м(Петдесет и седем квадратни метра) Брой етажи : ЕДИН; Предназначение: Друг вид производствена,складова, инфраструктурна сграда(два броя гаражи): Сграда с идентификатор 72271.501.930.9(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, девет)ЗП – 61 кв.м(Шестдесет и един квадратни метра) Брой етажи : ЕДИН; Предназначение: Друг вид производствена,складова, инфраструктурна сграда(един брой гараж за линейка): Сграда с идентификатор 72271.501.930.10(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, десет) ЗП – 8 кв.м(Осем квадратни метра) Брой етажи : ЕДИН; Предназначение: Друг вид производствена,складова, инфраструктурна сграда: Сграда с идентификатор 72271.501.930.11(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, едно) ЗП – 194 кв.м(Сто деветдесет и четири квадратни метра) Брой етажи : ЕДИН; Предназначение: Друг вид производствена,складова, инфраструктурна сграда: Сграда с идентификатор 72271.501.930.12(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, две)ЗП – 33 кв.м(Тридесет и три квадратни метра) Брой етажи : ЕДИН; Предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда (сметогоривна камера за употребявани медицински консумативи) Сграда с идентификатор 72271.501.930.13(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, три)ЗП – 56 кв.м(Петдесет и шест квадратни метра) Брой етажи : ЕДИН; Предназначение: Сграда за енергопроизводство: Сграда с идентификатор 72271.501.930.14(седем, две, две,

	седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, четири)ЗП – 26 кв.м(Двадесет и шест квадратни метра) Брой етажи : **ЕДИН;** Предназначение: **Друг вид производствена,складова, инфраструктурна сграда:** **Сграда с идентификатор 72271.501.930.15(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, пет)ЗП – 10 кв.м(Десет квадратни метра)** Брой етажи : **ЕДИН;** Предназначение: **Друг вид производствена,складова, инфраструктурна сграда:** **Сграда с идентификатор 72271.501.930.16(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, шест)ЗП – 14 кв.м(Четиринадесет квадратни метра)** Брой етажи : **ЕДИН;** Предназначение: **Друг вид производствена,складова, инфраструктурна сграда:** **Сграда с идентификатор 72271.501.930.17(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, седем)ЗП – 7 кв.м(Седем квадратни метра)** Брой етажи : **ЕДИН;** Предназначение: **Сграда за енергопро изводство:** **Сграда с идентификатор 72271.501.930.18(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, осем)ЗП – 106 кв.м(Сто и шест квадратни метра)** Брой етажи : **ЕДИН;** Предназначение: **Друг вид сграда за обитаване:** **Сграда с идентификатор 72271.501.930.19(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, девет,три нула, точка, едно, девет) ЗП – 18 кв.м(Осемнадесет квадратни метра)** Брой етажи : **ЕДИН;** Предназначение: **Друг вид производствена,складова, инфраструктурна сграда :**
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	**гр.Тервел , ЕКАТТЕ 72271 общ.Тервел, обл. Добрич ул.“ Стара планина “ № 2** **Кв.47, УПИ III по ЗРП на гр.Тервел**
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	**72271.501.928; 72271.501.2127; 72271.15.160; 72271.68.226 72271.501.2133; 72271.501.1977**
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	**655 907.80(Шестстотин петдесет и пет хиляди деветстотин и седем лева и осемдесет стотинки)**
7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	**ОБЩИНА ТЕРВЕЛ**
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АЧОС № 2735 от 26.04.2016 година, вписан под № 2, том III, вх. регистър 744 от 28.04.2016 год. на Служба по вписванията гр.Тервел** **АЧОС № 2930 от 16.11.2016 година, вписан под № 110, том VII, вх. регистър 1165 от 17.11.2016 год. на Служба по вписванията гр.Тервел** **АПОС № 113 от 23.06.2000 год.,вписан под № 46, том III,вх. регистър 470 от 27.05.2005 год.**

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от Кмета на общината.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

ГИНКА НИКОЛОВА КОЛЕВА – СПЕЦИАЛИСТ " ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ "

Подпис ззлд

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ
9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ: 130352903

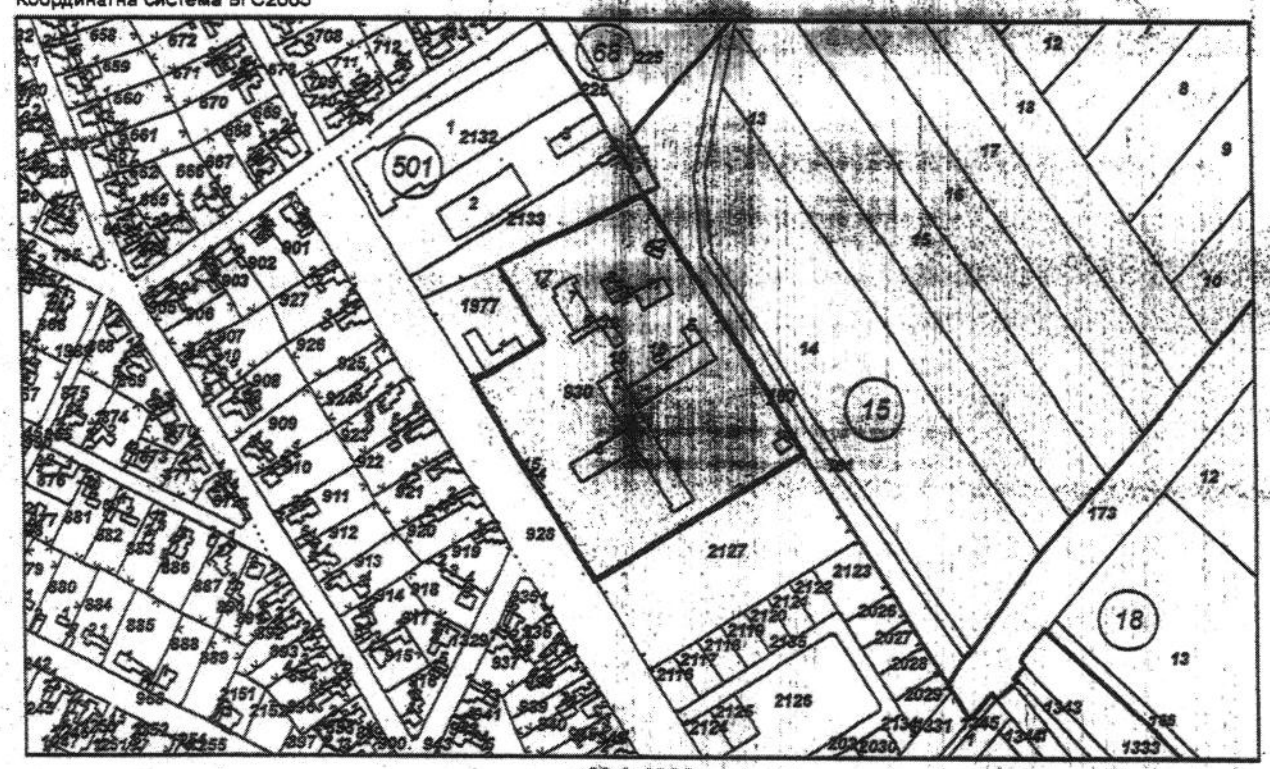
СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-825528-08.11.2018 г.

Поземлен имот с идентификатор 72271.501.930

Гр. **Тервел**, общ. **Тервел**, обл. **Добрич**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед **РД-18-91/19.12.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК**
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **гр. Тервел, п.к. 9450, ул. "СТАРА ПЛАНИНА" № 2**
Площ: **20713 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За обект комплекс за**

Собственици:
1. **000852925, ОБЩИНА ТЕРВЕЛ**
площ 20713 кв.м. от правото на собственост
Акт за публична общинска собственост № 83 том VII рег. 2091 дело 1035 от 05.11.2018г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА гр. ТЕРВЕЛ

Координатна система БГС2005

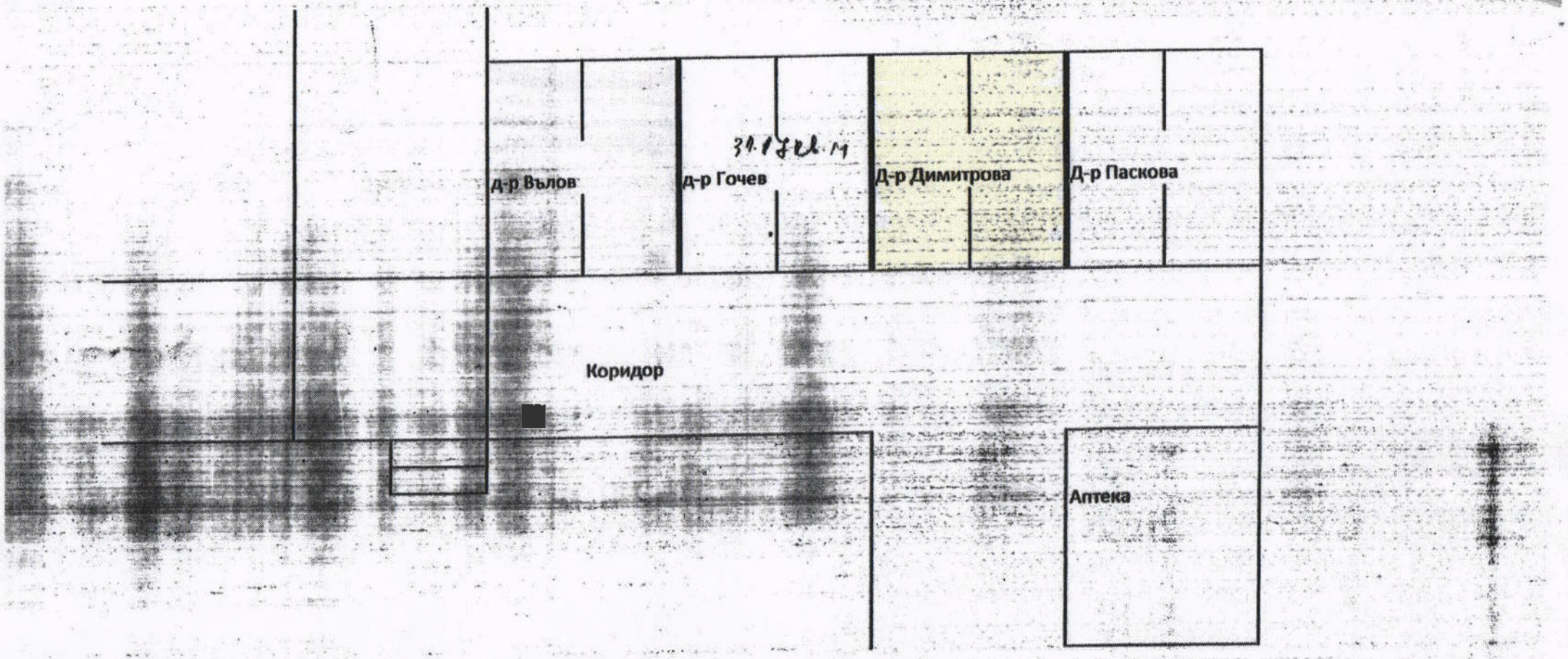


М 1:4000

Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **696, квартал: 47, парцел: III**
Съседи: **72271.501.928, 72271.501.2127, 72271.15.160, 72271.68.226, 72271.501.2133, 72271.501.1977**

Скица **№ 15-825528-08.11.2018 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-438181-07.11.2018 г.**

/Веселина Костова/


Д-р Вълов
Д-р Гочев
Д-р Димитрова
Д-р Паскова
Коридор
Аптека

157

изготвено съгласно чл. 56 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. Тервел

ЗЗЛД

ОДОБРЯВАМ:
(Кмет на община) Инж.В.Влаев /
(име, презиме, подпис и печат)

регистър .....
картотека .....
досие (РЗ) .....

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Служба по вписванията ТЕРВЕЛ

АКТ № 150

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Вписан под № 100 том III
Вх. регистър № 1230 от 31.05.2005 г.
На партидната книга 527 том стр. 668
Съдия по вписванията

ЧАСТНА

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в .....
ул. II част

1. ДАТА и МЯСТО на съставяне на акта:	19.07.2000г. гр.Тервел
2. На какво ОСНОВАНИЕ и на коя ДАТА имотът е станал общински:	чл.2,ал.1,т.9 от ЗОС и параг.7,ал.1,т.6 от ПЗР на ЗМСМА и Заповед № РД-11-390/17.07.2000г. на Областен Управител-гр.Добрич
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА - характер: (къща, апартамент, дворно място, п-л и др.) - размер: (целият имот или ид.ч. е одържавен); (обща пл.-застр., незастр.) (площ в кв.м., етажност, конструкция, година на построяване);	1.Масивна двуетяжна сграда със застроена площ от 532м2,строена през 1986г. б/ първи етаж от сградата ползваща се за магазини със застроена площ-449м2
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА (име, адрес):	Държавата
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ (име, адрес):	Няма
6. № и ДАТА на СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ:	АДС № 891/04.01.1996г.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: (гр., район, кв., парцел, пл. №, местност, ж.к., ул. №, бл., вх., ет., ап.)	с.Безмер,община Тервел,област Добричка кв.29 ,парц.IX по РП на с.Безмер
8. ГРАНИЦИ на целия имот (съседи) и на сервизните помещения (тавани, мазета):	от трите страни улици и парц.VIII

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Служба по вписванията ТЕРВЕЛ

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ЗЗЛД

9. Представени права върху имота: .....

.....

- основание .....

(акт за представяне, право, срок, приобретатели)

10.Разпореждания с имота (с част от имота): .....

.....

- основание (заповед №, дата): .....

- за срок от .....

- вид .....

(акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. Имотът е включен в капитала на търговското дружество: .....

.....

- на кое лице .....

- основание (заповед №, дата): .....

- вид (възмездно, безвъзмездно) .....

(акт, правно основание, дружество)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност): Цанка Йоннева Коева Ст.специалист "ОС" ЗЗЛД

(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКА:

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Служба по вписванията ТЕРВЕЛ

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ЗЗЛД

495

IX 29

Безмер

АОС

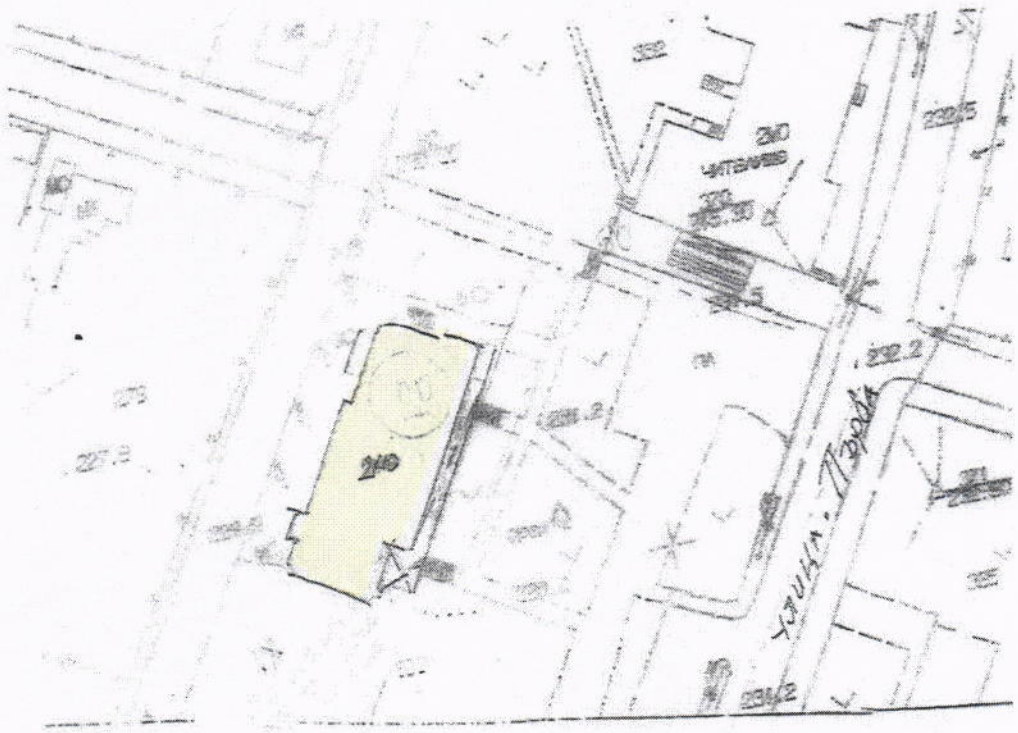
№ 150 вписан под № 100

том III, вх. рег. 1230 от 31.05.2005г.

КР и КП са одобрени със заповед №.....

Копирал: Е. Димитрова

Гр. Тервел 14.10.2022 год.



НАЕМНА ЦЕНА

ЛЕКАРСКИ КАБИНЕТ, ЧАСТ ОТ СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ В УПИ VII, КВ.27 ПО ПУП НА С.БЕЗМЕР

Изготвил: инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ сертификат рег.№ 100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти от КНОБ

август 2025 год.

ЗЗЛД

Оценка наем на лекарски кабинет, част от сграда със смесено предназначение в УПИ VII, кв.27 по ПУП на с.Безмер

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ:	Лекарски кабинет с площ 27.30 кв.м., находящ се на първи етаж в сграда със смесено предназначение в УПИ VII, кв.27 по ПУП на с.Безмер /Чиста вътрешна площ: 27.30 кв.м/
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:	Определяне на начална месечна наемна цена
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	Община Тервел
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ
ДАТА НА ДОКЛАДА:	**20.08.2025 год.**
РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:	**58 лв. без ДДС**

Словом: Петдесет и осем лева

Оценка наем на лекарски кабинет, част от сграда със смесено предназначение в УПИ VII, кв.27 по ПУП на с.Безмер

ДОКЛАД

1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО: Начална месечна наемна цена на лекарски кабинет с площ 27.30 кв.м., част от сграда в УПИ VII, кв.27 по ПУП на с.Безмер

1.2.ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Тервел

1.3.СОБСТВЕНИК: Община Тервел

1.4.ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег. №100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ

1.5.ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на начална месечна наемна цена

1.6.ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА:

-АПОС №3442 от 21.03.2018 год., вписан под №106, том II, вх.рег.№456 от 21.03.2018 год. от СВТ

-скица

-Маркетингови проучвания на пазара с недвижими имоти

-Данни от възложителя за установяване на техническите параметри и експертен оглед за установяване на техническото състояние;

-Икономически бюлетин

-Друга информация за пазара на недвижими имоти

1.7.ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 20.08.2025 год.

1.8.СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Определената стойност е валидна за една година считано от датата на оценката

1.9.СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Всички анализи, подходи и методи, които са използвани при извършване на оценката са съобразени с изискванията, тя да отговаря на стандарта на справедлива наемна стойност. Това предполага най-вероятната стойност платима в пари или техен еквивалент, за която оценяваният обект може да бъде отдаден под наем на пазара към датата на експертизата.

Оценителят добросъвестно се е съобразил с българските стандарти за оценяване /БСО/, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, които са в сила от 1.06.2018г.

1.10. ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При избора на подход и метод за изготвяне на оценката са спазени изискванията на действащото законодателство в България.

Изборът на подход се определя от:

- целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката

-резултатите от направеното проучване и в зависимост от целите които си поставя възложителя

В настоящата оценка е използван сравнителния метод, или т.н. **Метод на пазарните аналози,** който води директно към реалната пазарна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността.

1.11.ТЕХНОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

-извършен фактически оглед и проверка на информацията, съдържаща се в представените документи

-определяне на технико-икономическите параметри на оценявания обект

-определяне на индивидуалната наемна стойност

-определяне на комплексната стойност и даване на експертно заключение за стойността

1.12.ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка и заключението за наемната стойност на обекта са определени при следните ограничителни условия и допускания:

-Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и към датата на изготвяне на оценката се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

-Анализите и стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.

-Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.

-Заключенията на оценителя за окончателно определената начална месечна цена на обекта, нямат императивен характер за възложителя или ползвателя на експертизата.

1.13.ПРАВЕН СТАТУТ

Оценяваният обект- **лекарски кабинет** с площ 27.30 кв.м., част от първи етаж на сграда, публична общинска собственост съгласно АПОС №3442 от 21.03.2018 год., вписан под №106, том II, вх.рег.№456 от 21.03.2018 год. вписан в Служба по вписванията Тервел.

2.ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Имотът, който ще се отдава под наем е разположен в УПИ VII, кв.27по ПУП на с.Безмер в централната част на селото. Има изградена инженерна инфраструктура-електропровод, водопровод, канализация със септична яма, мобилно покритие. Достъпа е от асфалтирана улица.



Привлекателност – добра

Поддържане – добро

Тенденции за развитие на района – добри

Тенденции в наемните цени на имотите – ниско

Наемно предлагане на собственост от оценявания вид – ниско

Наемно търсене на собственост от оценявания вид – ниско

3.ОПИСАНИЕ НА ПОДЛЕЖАЩИЯ НА ОЦЕНКА ОБЕКТ

На основание на извършения оглед и запознаване с предоставената документация на наемния обект се състави следното описание:

3.1.ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ВА ОБЕКТА

Лекарски кабинет е разположен в центъра на селото. Има осигурен достъп от ул."Пета". Сградата е от традиционно монолитна конструкция на два етажа и попада в УПИ VII, кв.27 по регулационния план на с.Безмер.

За определяне на наемната цена се взема предвид чистата вътрешна площ на обекта, която е 27.30 кв.м.

4.ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Използването на този метод води директно към реалната наемна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността. Наемната стойност на оценявания обект се определя след усредняване на близки по време наемни цени на сравними имоти.

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравнение на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, близки по предназначение, качества и параметри , реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

От направеното проучване на практиката на различни общини при отдаването под наем на лекарски и стоматологични кабинети, общинска собственост, се вижда, че стойността на наемите на 1 кв.м. варира в широк диапазон, в зависимост от търсенето и предлагането. Тези отклонения са обективни.

Поради малкия брой обслужвани лица в населените места на община Тервел, интереса от страна на лекарите и стоматолозите намалява и от там, осигуряването на качествено медицинско обслужване е затруднено. За стимулиране на интереса към медицинските практики и осигуряване на адекватна медицинска грижа, малките общини следва да се ориентират към сравнително ниски наемни стойности при отдаването под наем на лекарски и стоматологични кабинети, общинска собственост.

В конкретния случай, са използвани като базисни, данни публикувани в интернет, свързани с процедури за отдаване под наем лекарски кабинети, общинска собственост, чрез публичен търг на сходни общини.

Оценка наем на лекарски кабинет, част от сграда със смесено предназначение в УПИ VII, кв.27 по ПУП на с.Безмер

Предлагани цени:

Пазарни аналози		собственост	Площ кв.м.	Начална цена	Цена лв./кв.м.
Имот 1	Лекарски кабинет в община Балчик	общинска	44.87	92.00	2.05
Имот 2	Лекарски кабинет в община Трявна	общинска	17.36	56.77	3.27
Имот 3	Лекарски кабинет в община Алфатар	общинска	16.00	16.00	1.00

Средно: ***2.11лв/кв.м***

Чиста вътрешна площ на лекарския кабинет: ***27.30 кв.м***

Закръглено *58 лв/месец*

Окончателна начална наемна цена **58 лв/месец**

5. ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

В следствие на направените по-горе анализи и изводи, препоръчвам да бъде приета начална месечна наемна стойност, като основа за договаряне на имота:

СПС: 58 лв. без ДДС

Словом: Петдесет и осем лева без ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители

Оценителят, изготвил настоящата оценка ***декларира, че:***

-не е в трудови правоотношения с възложителя на оценката или със собственика или ползвателя на обекта на оценката;

-няма никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

-ще опазва търговската тайна на възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работата по оценката;

-полученото възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на наема, определен в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;

-към момента на оценката няма задължения към собственика, ползвателя или възложителя;

-при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя;

Приложения:1.АПОС №3442 от 21.03.2018 год., вписан под №106, том II, вх.рег.№456 от 21.03.2018 год. от СВТ

2.Скица от АГКК

3. Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ : ..... **ЗЗЛД** .....

/инж.Никола Чомаков/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ТЕРВЕЛ ОБЛАСТ ДОБРИЧ Д.в. Вх.р. 456

ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
(инж.Ж.ГЕОРГИЕВ)

Вх. рег. № 456 / 21.03.2018 г.
Акт № 106 том II / дело № 242 / 2018 г.
Партидна книга том ____ стр. ____
Имотна партида 29405, 29496, 29769
Д.Т. ____ кв. № ____
Съгласно по Вписванията

ЗЗЛД

АКТ N: 3442

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър : 1
Досие: **379/ 13 /2018**

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.03.2018 година
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС, заповед № РД-11-509/13.06.2001 г. на Областен управител гр.Добрич и заповед №232 от 11.04.2016 год. на кмета на Община Тервел за одобряване на ПУП - ПРЗ
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място **УПИ VII (седем), кв.27 (двадесет и седем)** по ПУП-ПРЗ на с.Безмер в едно с построената **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА ЗП – 175 кв.м(Сто седемдесет и пет квадратни метра) РЗП 350 кв.м (Триста и петдесет квадратни метра) и СУТЕРЕН ЗП – 175 кв.м (Сто седемдесет и пет квадратни метра)** с отреждане за „ **СОЦИАЛНИ ДЕЙНОСТИ**“ Площ на имота :**1.450 дка(Един декар четиристотин и петдесет квадратни метра)**
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с.Безмер, ЕКАТТЕ 03215 общ. Тервел, обл. Добрич ул. „Пета“ № 1
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	**Изток : УПИ VI$_{автоспирка}$, кв.27 по РП на с.Безмер** **Север: УПИ VIII$_{коо}$, кв.27 по РП на с.Безмер** **Запад: улица** **Юг : улица Пета**
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	**28928.80(Двадесет и осем хиляди деветстотин двадесет и осем лева и осемдесет ст.) за сградата и сутерена 7 540.00 (Седем хиляди петстотин и четиридесет лева) за дворното място**

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 274/12.07.2001 год. вписан под № 37, том II, вх.рег.№481 от 27.02.2006 год. АПОС № 3347/29.01.2018 год. вписан под № 89, том I, д.70, вх. рег.№149/01.02.2018 год.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ ГИНКА НИКОЛОВА КОЛЕВА – СПЕЦИАЛИСТ " ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ " Подпис ЗЗЛД	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

СКИЦА №. 32

Мащаб 1 : 1000

на УПИ VII за социални дейности кв. 27

По плана на с./гр./ Безмер

Община Тервел,имота е собственост на :.....

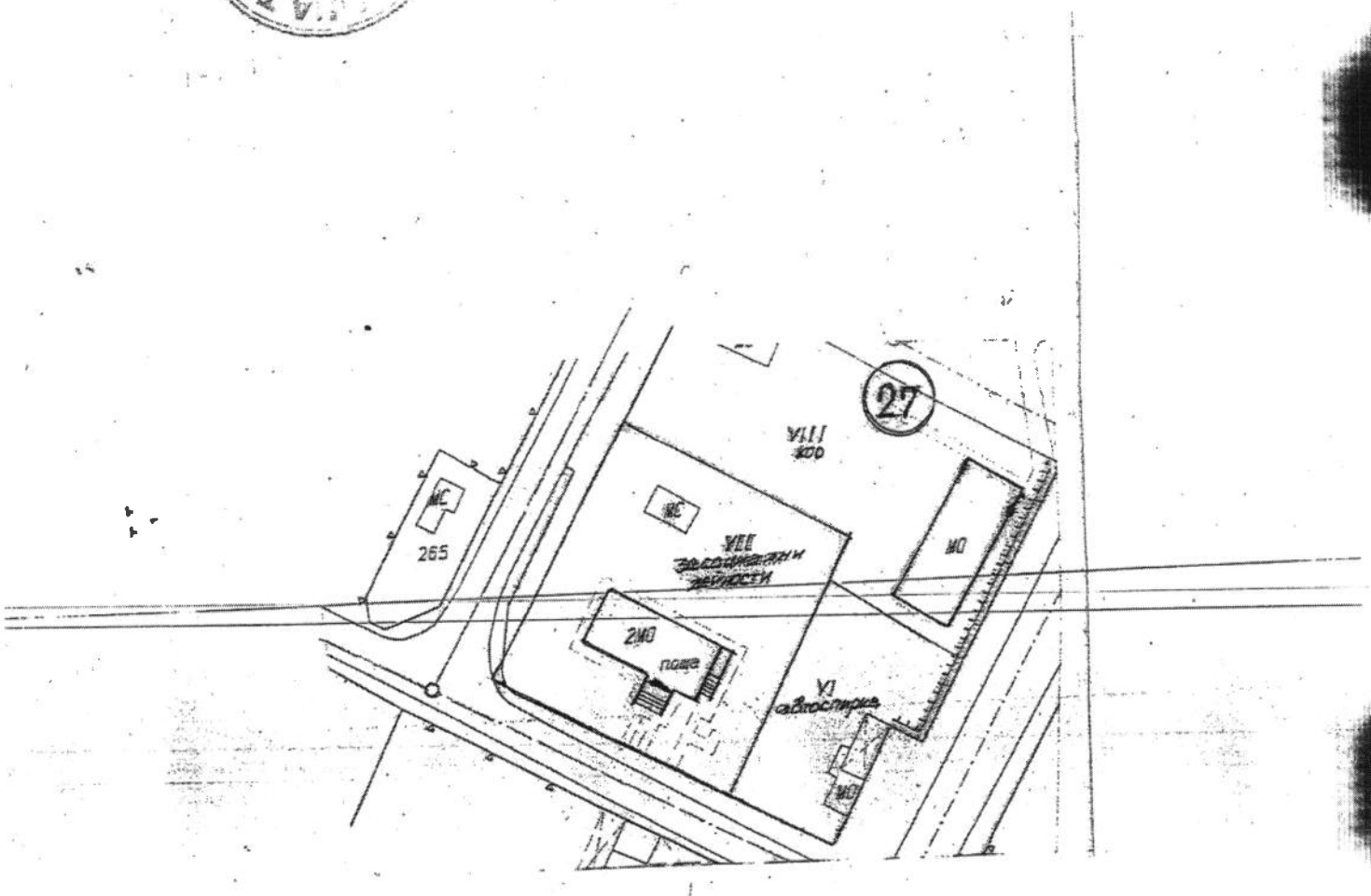
.....

.....

РП / и КП/ са одобрени със заповед № 232/11.04.2016г

Копирал: Биляна Димитрова

Гр.Тервел 26.01.2018 год.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ТЕРВЕЛ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

Вх. р. 456

ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
(инж.Ж.ГЕОРГИЕВ)

Вх. рег. № 456 / 21.03.2018 г.
Акт № 106 том II / дело № 242 /2018 г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Книжна партида 29495, 29496, 29769
Д.Т. ____ кв. № ____ по ВПИ ____ г.
Сметна бр. ____

ЗЗЛД

АКТ N: 3442

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър : 1
Досие: **379/ 13 /2018**

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.03.2018 година
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС, заповед № РД-11-509/13.06.2001 г. на Областен управител гр.Добрич и заповед №232 от 11.04.2016 год. на кмета на Община Тервел за одобряване на ПУП - ПРЗ
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място **УПИ VII (седем), кв.27 (двадесет и седем)** по ПУП-ПРЗ на с.Безмер в едно с построената **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА ЗП – 175 кв.м(Сто седемдесет и пет квадратни метра) РЗП 350 кв.м (Триста и петдесет квадратни метра) и СУТЕРЕН ЗП – 175 кв.м (Сто седемдесет и пет квадратни метра)** с отреждане за „ **СОЦИАЛНИ ДЕЙНОСТИ**“ Площ на имота :**1.450 дка(Един декар четиристотин и петдесет квадратни метра)**
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с.Безмер, ЕКАТТЕ 03215 общ. Тервел, обл. Добрич ул. „Пета“ № 1
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	**Изток : УПИ VI$_{\text{автоспирка}}$, кв.27 по РП на с.Безмер** **Север: УПИ VIII$_{\text{коо}}$, кв.27 по РП на с.Безмер** **Запад: улица** **Юг : улица Пета**
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	**28928.80(Двадесет и осем хиляди деветстотин двадесет и осем лева и осемдесет ст.) за сградата и сутерена** **7 540.00 (Седем хиляди петстотин и четиридесет лева) за дворното място**

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 274/12.07.2001 год. вписан под № 37, том II, вх.рег.№481 от 27.02.2006 год. АПОС № 3347/29.01.2018 год. вписан под № 89, том I, д.70, вх. рег.№149/01.02.2018 год.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ ГИНКА НИКОЛОВА КОЛЕВА – СПЕЦИАЛИСТ " ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ " Подпис ЗЗЛД	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

СКИЦА №. 31

Мащаб 1 : 1000

на УПИ VII за социални дейности кв. 27

По плана на с./гр./ Безмер

Община Тервел,имота е собственост на :.....

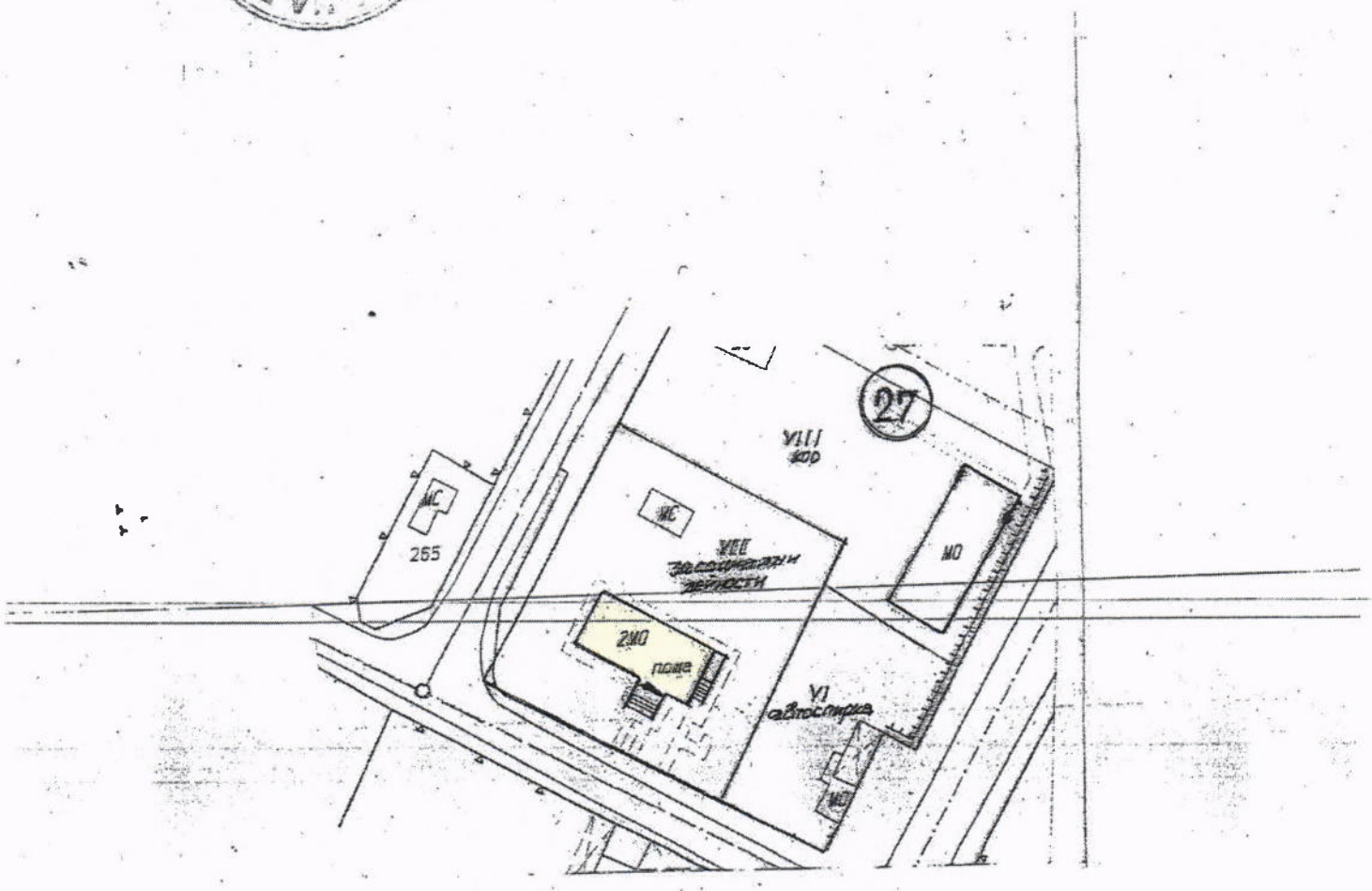
.....

.....

РП / и КП/ са одобрени със заповед № 232/11.04.2016г

Копирал: Виолета Димитрова

Гр.Тервел 26.01. 2018 год.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

УТВЪРЖДАВАМ:... **ЗЗЛД**
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
(инж.**ЖИВКО ЖЕКОВ ГЕОРГИЕВ**)
(име, презиме, фамилия)

Вписан под № 163 том IV
вх. регистър № 1433 от 20.07.2011 г.
на парвидията книга | том / стр. 1
Видия по вписаванията: **ЗЗЛД**

АКТ N:1685
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.06.2011 година
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от Закона за Общинската Собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентиификатор **72271.501.1479 с площ от 16 952 кв.м** **Трайно предназначение на територията : урбанизирана** **Начин на трайно ползване : За обект комплекс за образование ,ведно с попадащите в него сгради :** **1. Сграда за образование : "Физкултурен салон "2 ет.– ЗП 442 кв.м с инедтификатор 72271.501.1479.1** **2.Сграда за образование : Др. нежилищен обект 2 ет. ЗП 248 кв.м с идентификатор 72271.501.1479.2** **3.Сграда за образование 4 ет. ЗП 1255 кв.м , изба 1255 кв.м с идентификатор 72271.501.1479.3** **4. Сграда друг вид производствена, складова инфраструктурна сграда (парокотелно) на един етаж ЗП – 170 кв.мс идентификатор 72271.501.1479.4** **5 Сграда за образование ЗП – 117 кв.м с идентификатор : 72271.501.1479.5** **6.Сграда за образование (кухненски блок) ЗП 563 кв.м с идентификатор 72271.501.1479.6** **7.Сграда : хангар , депо , гараж ЗП 27 кв.м с идентиификатор 72271.501.1479.8**

	8.Селскостопанска сграда ЗП – 12 кв.м с идентификатор 72271.501.1479.10
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	Гр.Тервел,община Тервел,област Добрич , пощ.код 9450 **Ул."Климент Охридски " № 32 - А**
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	**72271.501.1753; 72271.501.1480; 72271.501.1478; 72271.501.1465 ;**
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	**1 622 438.50(Един милион шестстотин двадесет и две хиляди четиристотин тридесет и осем лева и петдесет стотинки) за сградите 166 183.00 (Сто шестдесет и шест хиляди сто осемдесет и три лева) за дворното място**
7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	**НЯМА**
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АОС № 1 от 07.10.1997 год.**
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ САЛИ ИСМАИЛ ФЕИМ – ГЛАВЕН СПЕЦИАЛИСТ " ОС и ОП " Подпис (ЗЗЛД)	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ :	

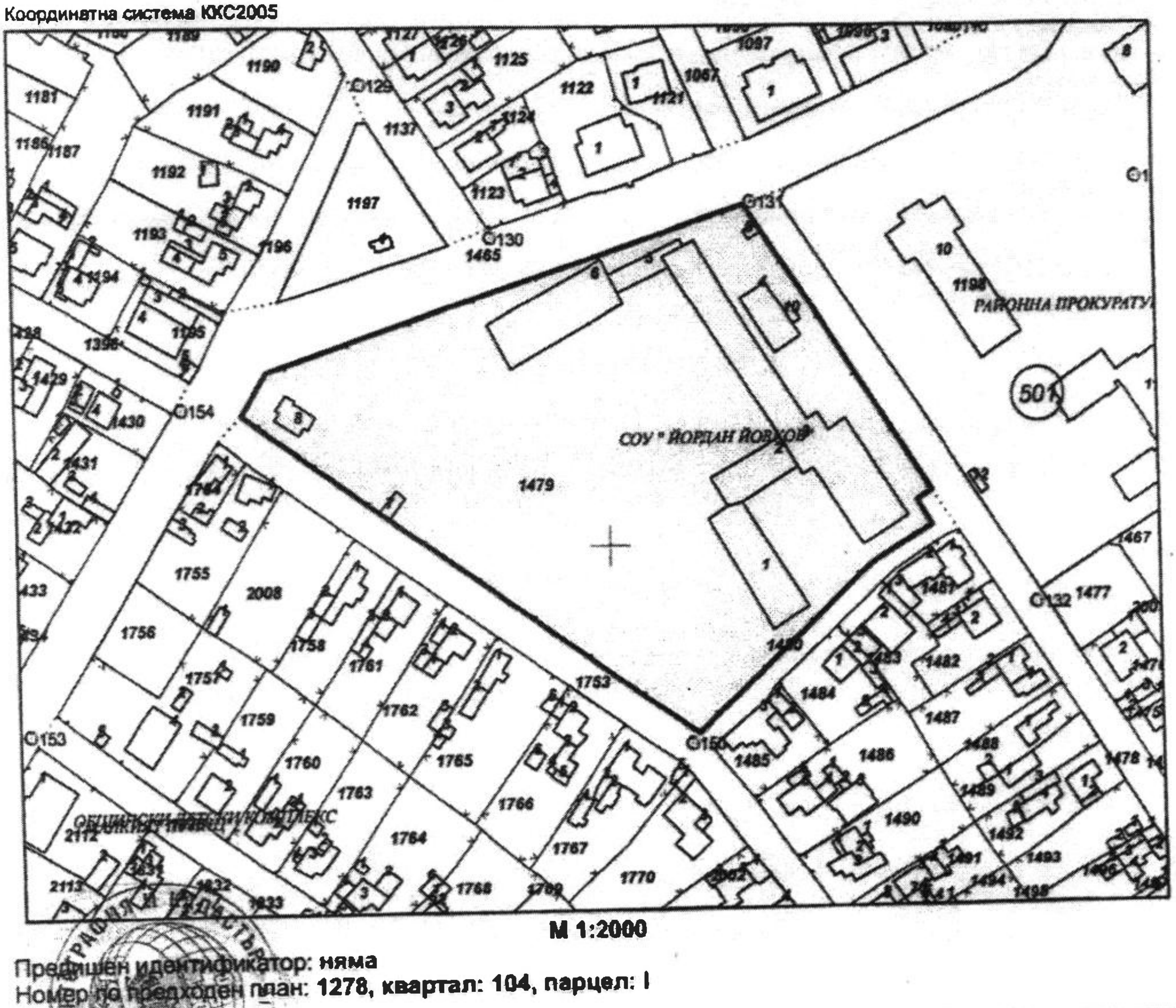
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ
9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-756922-19.08.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **72271.501.1479**

Гр. **Тервел**, общ. **Тервел**, обл. **Добрич**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-91/19.12.2009 г.**
на Изпълнителния директор на АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **02.12.2011 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Тервел, п.к. 9450, КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ № 32-А**
Площ: **16955 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За обект комплекс за образование**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **1278, квартал: 104, парцел: I**

Скица **№ 15-756922-19.08.2020 г.** издадена въз основа на
заявление с вх... **836-19.08.2020 г.**

ЗЗЛД
....
ВИОЛЕТА ИОРДАНОВА ДИМИТРОВА ОЗЛ Тервел

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E DN: OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, O="AGENTSIA PO GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", L=Sofia, C=BG, CN="AGENTSIA PO GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", DC=qualified-legal-cs

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

Съседи: **72271.501.1753, 72271.501.1480, 72271.501.1478, 72271.501.1465**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000852925, ОБЩИНА ТЕРВЕЛ**
площ 16952 кв. м от правото на собственост
Акт за публична общинска собственост № 163 том IV рег. 1433 от 20.07.2011г., издаден от Служба по вписванията гр.Тервел

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **72271.501.1479.1**: застроена площ **442 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Спортна сграда, база**
2. Сграда **72271.501.1479.2**: застроена площ **248 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Сграда за образование**
3. Сграда **72271.501.1479.3**: застроена площ **1256 кв. м**, брой етажи **4**, предназначение: **Сграда за образование**
4. Сграда **72271.501.1479.4**: застроена площ **170 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда**
5. Сграда **72271.501.1479.5**: застроена площ **117 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за образование**
6. Сграда **72271.501.1479.6**: застроена площ **564 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за образование**
7. Сграда **72271.501.1479.7**: застроена площ **27 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Хангар, депо, гараж**
8. Сграда **72271.501.1479.8**: застроена площ **72 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за енергопроизводство**
9. Сграда **72271.501.1479.9**: застроена площ **12 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
10. Сграда **72271.501.1479.10**: застроена площ **12 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Скица № 15-756922-19.08.2020 г. издадена въз основа на заявление № ЗЗЛД 3836-19.08.2020 г.

ВИОЛЕТА ЙОРДАНОВА ДИМИТРОВА ОЗЛ Тервел

НАЕМНА ЦЕНА

ЧАСТ от СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА с ИДЕНТИФИКАТОР 72271.501.1201.1 с ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ „ЗА АДМИНИСТРАТИВНА ДЕЛОВА СГРАДА“ по КККР на гр.ТЕРВЕЛ с ПЛОЩ 40/101 кв.м ид.ч от ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ №1 ,ЧОбС

Изготвил: инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ сертификат рег.№ 100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти от КНОБ

ЗЗЛД

септември 2025 год.

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 40 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №1

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ:	Част от общинска сграда в УПИ XIV, кв.69 по ПУП на гр.Тервел, с идентификатор 72271.501.1201.1 по КК и КР на гр.Тервел с площ 40 кв.м.ид.ч от помещение с площ 101кв.м **търговски обект №1.** Обектът е разположен на първи етаж на двуетажна сграда.
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:	Определяне на начална месечна наемна цена
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	Община Тервел
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ
ДАТА НА ДОКЛАДА:	**18.09.2025 г.**
РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:	**200.00лв.. без ДДС**

Словом: Двеста лева

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 40 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №1

ДОКЛАД

1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО: Начална месечна наемна цена на част от общинска сграда с идентификатор 72271.501.1201.1 по КК и КР на гр.Тервел, търговски обект №1 с ползваема площ 40 кв.м ид.ч. от помещение с площ от 101 кв.м.

1.2.ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Тервел

1.3.СОБСТВЕНИК: Община Тервел

1.4.ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Никола Петров Чомаков, притежаващ сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ

1.5.ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на начална месечна наемна цена

1.6.ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА:

-АЧОС 6017/04.09.2024г.,
-Маркетингови проучвания на пазара с недвижими имоти
-Данни от възложителя за установяване на техническите параметри и експертен оглед за установяване на техническото състояние;
-Икономически бюлетин
-Друга информация за пазара на недвижими имоти

1.7.ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 17 .09.2025 год.

1.8.СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Определената стойност е валидна за една година считано от датата на оценката

1.9.СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Всички анализи,подходи и методи,които са използвани при извършване на оценката са съобразени с изискванията, тя да отговаря на стандарта на справедлива наемна стойност. Това предполага най-вероятната стойност платима в пари или техен еквивалент , за която оценяваният обект може да бъде отдаден под наем на пазара към датата на експертизата.

Оценителят добросъвестно се е съобразил с българските стандарти за оценяване /БСО/, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, които са в сила от 1.06.2018г.

1.10. ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При избора на подход и метод за изготвяне на оценката са спазени изискванията на действащото законодателство в България.

Изборът на подход се определя от:

- целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката

-резултатите от направеното проучване и в зависимост от целите които си поставя възложителя

В настоящата оценка е използван сравнителния метод, или т.н. **Метод на пазарните аналози,** който води директно към реалната пазарна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността.

1.11.ТЕХНОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

-извършен фактически оглед и проверка на информацията, съдържаща се в представените документи

-определяне на технико-икономическите параметри на оценявания обект

-определяне на индивидуалната наемна стойност

-определяне на комплексната стойност и даване на експертно заключение за стойността

1.12.ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка и заключението за наемната стойност на обекта са определени при следните ограничителни условия и допускания:

-Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и към датата на изготвяне на оценката се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

-Анализите и стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.

-Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.

-Заключенията на оценителя за окончателно определената начална месечна цена на обекта, нямат императивен характер за възложителя или ползвателя на експертизата.

1.13.ПРАВЕН СТАТУТ

Оценяваният обект е частна общинска собственост съгласно АОС №6017 от 04.09.2024г., вписан под №7, дело 743, том VI, вх.рег. 1495/04.09.2024г от Служба по вписванията Тервел.

2.ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

За имота, който ще се отдават под наем, има изградена инженерна инфраструктура - електропровод, водопровод, канализация, мобилно покритие. Лесно достъпен е.



Привлекателност – добра
Поддържане – добро
Тенденции за развитие на района – добри
Тенденции в наемните цени на имотите – задоволителни
Наемно предлагане на собственост от оценявания вид – ниско
Наемно търсене на собственост от оценявания вид – задоволителни

3.ОПИСАНИЕ НА ПОДЛЕЖАЩИЯ НА ОЦЕНКА ОБЕКТ

На основание на извършения оглед и запознаване с предоставената документация на наемния обект се състави следното описание:

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 40 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №1

3.1.ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА

Обектът е част от двуетажна сграда в УПИ XIV, кв.69 по ПУП на гр.Тервел с идентификатор 72271.501.1201.1 по КК и КР.

Предназначението му е **търговски обект №1**,първи етаж с вход от север на административна делова сграда.

4.ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Използването на този метод води директно към реалната наемна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността. Наемната стойност на оценявания обект се определя след осредняване на близки по време наемни цени на сравними имоти.

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравнение на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, близки по предназначение, качества и параметри , реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

От направеното проучване на практиката на различни общини при отдаването под наем на еднакви или подобни обекти, общинска собственост, се вижда, че стойността на наемите варират в широк диапазон, в зависимост от търсенето и предлагането. Тези отклонения са обективни. Отчита се социалната значимост на обекта.

В конкретния случай, са използвани като базисни, данни публикувани в интернет, свързани с процедури за отдаване под наем на подобни обекти.

5. ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съгласно приетата от Общински съвет Тервел, тарифа за определяне на минимален месечен наем за 1 кв.м. към „Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел", за първа зона е 2.55 лв./кв.м.

В следствие на направените по-горе анализи и изводи, препоръчвам да бъде приета начална месечна наемна стойност, като основа за договаряне на имота:

Определям начална месечна наемна цена за гореописания търговски обект №1 - 200.00лв

Словом: Двеста лв. без ДДС

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 40 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №1

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители

Оценителят, изготвил настоящата оценка ***декларира, че:***

-не е в трудови правоотношения с възложителя на оценката или със собственика или ползвателя на обекта на оценката;

-няма никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

-ще опазва търговската тайна на възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работата по оценката;

-полученото възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на наема, определен в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;

-към момента на оценката няма задължения към собственика, ползвателя или възложителя;

-при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя.

Приложения: 1. АЧОбС №6017 от 04.09.2024г.
2.Данни от КК и КР на гр.Тервел
3.Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ

ЗЗЛД

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ : .....

/инж.Никола Чомаков/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

УТВЪРЖДАВАМ: ЗЗЛД
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ
(инж.СИМЕОН ГЕОРГИЕВ СИМЕОНОВ)

ЗЗЛД

АКТ N: 6017
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 5369/ 59/2024

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.09.2024 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59 , ал.1 и чл.3, ал.3 от ЗОС и Заповед №ДЖС-09-01-57/ 02.09.2024г. на Областен управител на област Добрич
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 72271.501.1201 (седем, две, две, седем, едно, точка, пет, нула, едно, точка, едно, две, нула, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Тервел,** одобрени със заповед № РД-18-91/19.12.2009 год. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 03.09.2024г. Площ на имота: **843 кв.м (Осемстотин четиридесет и три квадратни метра)** Трайно предназначение на територията : **УРБАНИЗИРАНА** Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (10м)** Предишен идентификатор: **няма** Номер по предходен план: **квартал: 69, парцел: XIV ВЕДНО** с построена в имота: **ДВУЕТАЖНА СГРАДА с идентификатор 72271.501.1201.1 (седем, две, две, седем, едно, точка, пет, нула,едно,точка, едно, две, нула, едно, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Тервел,** Застроена площ : **337 кв.м(Триста тридесет и седем квадратни метра), брой етажи 2 (два), Брой самостоятелен**

	обекти в сградата: 7 /седем/ и мазе с площ от 200 кв.м. (Двеста квадратни метра), **Адрес на сградата: гр.Тервел, ул.“Св. Св. Кирил и Методий“ №5** Предназначение на сградата :**АДМИНИСТРАТИВНА, ДЕЛОВА СГРАДА**
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	**гр.Тервел , ЕКАТТЕ 72271 общ.Тервел, обл.Добрич улица “Св.Св. Кирил и Методий“ №5**
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	**72271.501.1202; 72271.501.1200; 72271.501.2004; 72271.501.2096; 72271.501.1198;**
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	**8025.40 лв. (Осем хиляди двадесет и пет лева и четиридесет стотинки) – на земята** **139822.70 лв. (Сто тридесет и девет хиляди осемстотин двадесет и два лева и седемдесет стотинки) – на сградата**
7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	**НЯМА**
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС №5641/15.04.2019г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от кмета на община Тервел.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ КИНА ДИМОВА ИЛАРЕВА – СТАРШИ СПЕЦИАЛИСТ “ СС И НП“ Подпис ЗЗЛД	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

ЗЗЛД

Съгласувал юрисконсулт:.....(К. Костадинова)

ЗЗЛД

Съгласувал директор д-ция „ ОСТСУ“:.....(Г.Русенов)

1 етаж


11
101кв.м
магазин
13
8,4кв.м
книж.
книжарница
12
48,2кв.м
6,2кв.м
15
сладк.
14
52кв.м
сладкарница

НАЕМНА ЦЕНА

ЧАСТ от СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА с ИДЕНТИФИКАТОР 72271.501.1201.1 и ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ“ за АДМИНИСТРАТИВНА ДЕЛОВА СГРАДА“ по КККР на гр.ТЕРВЕЛ с ПЛОЩ 56кв.м.,ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ №2 /КНИЖАРНИЦА/,ЧОбС

Изготвил: инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ сертификат рег.№ 100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти от КНОБ

ЗЗЛД

септември 2025 год.

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 56 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №2

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ:	Част от общинска сграда, в УПИ XIV, кв.69 по ПУП на гр.Тервел с идентификатор 72271.501.1201.1 по КК и КР на гр.Тервел с площ 56 кв.м., **търговски обект №2 (книжарница)** Обектът е разположен на първи етаж на двуетажна сграда.
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:	Определяне на начална месечна наемна цена
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	Община Тервел
ИЗПЪЛНИТЕЛ:	инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ
ДАТА НА ДОКЛАДА:	**18.09.2025 г.**
РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:	**350.00лв.. без ДДС** Словом: Триста и петдесет лева

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 56 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №2

ДОКЛАД

1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО: Начална месечна наемна цена на част от общинска сграда с идентификатор 72271.501.1201.1 по КК и КР на гр.Тервел, търговски обект №2 с площ с 56 кв.м.

1.2.ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Тервел

1.3.СОБСТВЕНИК: Община Тервел

1.4.ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Никола Петров Чомаков, притежаващ сертификат рег. №100101666 от 30.07.2010год. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ

1.5.ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на начална месечна наемна цена

1.6.ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА:

-АЧОС 6017/04.09.2024г.,
-Маркетингови проучвания на пазара с недвижими имоти
-Данни от възложителя за установяване на техническите параметри и експертен оглед за установяване на техническото състояние;
-Икономически бюлетин
-Друга информация за пазара на недвижими имоти

1.7.ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 17 .09.2025 год.

1.8.СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Определената стойнос т е валидна за една година считано от датата на оценката

1.9.СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Всички анализи, подходи и методи, които са използвани при извършване на оценката са съобразени с изискванията, тя да отговаря на стандарта на справедлива наемна стойност. Това предполага най - вероятната стойност платима в пари или техен еквивалент, за която оценяваният обект може да бъде отдаден под наем на пазара към датата на експертизата.

Оценителят добросъвестно се е съобразил с българските стандарти за оценяване /БСО/, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, които са в сила от 1.06.2018г.

1.10. ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При избора на подход и метод за изготвяне на оценката са спазени изискванията на действащото законодателство в България.

Изборът на подход се определя от:

- целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката

-резултатите от направеното проучване и в зависимост от целите които си поставя възложителя

В настоящата оценка е използван сравнителния метод, или т.н. **Метод на пазарните аналози,** който води директно към реалната пазарна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността.

1.11.ТЕХНОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

-извършен фактически оглед и проверка на информацията, съдържаща се в представените документи

-определяне на технико-икономическите параметри на оценявания обект

-определяне на индивидуалната наемна стойност

-определяне на комплексната стойност и даване на експертно заключение за стойността

1.12.ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка и заключението за наемната стойност на обекта са определени при следните ограничителни условия и допускания:

-Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и към датата на изготвяне на оценката се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

-Анализите и стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.

-Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.

-Заключенията на оценителя за окончателно определената начална месечна цена на обекта, нямат императивен характер за възложителя или ползвателя на експертизата.

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 56 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №2

1.13.ПРАВЕН СТАТУТ

Оценяваният обект е частна общинска собственост съгласно АОС №6017 от 04.09.2024г., вписан под №7, дело 743, том VI, вх.рег. 1495/04.09.2024г от Служба по вписванията Тервел.

2.ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

За имота, който ще се отдават под наем, има изградена инженерна инфраструктура - електропровод, водопровод, канализация, мобилно покритие. Лесно е достъпен.



Привлекателност – добра
Поддържане – добро
Тенденции за развитие на района – добри
Тенденции в наемните цени на имотите – задоволителни
Наемно предлагане на собственост от оценявания вид – ниско
Наемно търсене на собственост от оценявания вид – задоволителни

3.ОПИСАНИЕ НА ПОДЛЕЖАЩИЯ НА ОЦЕНКА ОБЕКТ

На основание на извършения оглед и запознаване с предоставената документация на наемния обект се състави следното описание:

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 56 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №2

3.1.ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА

Обектът е част от двуетажна сграда в УПИ XIV, кв.69 по ПУП на гр.Тервел с идентификатор 72271.501.1201.1 по КК и КР.

Предназначението му е търговски обект №2/книжарница/ ,първи етаж с вход от запад.

4.ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Използването на този метод води директно към реалната наемна стойност и затова превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността. Наемната стойност на оценявания обект се определя след осредняване на близки по време наемни цени на сравними имоти.

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравнение на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, близки по предназначение, качества и параметри , реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

От направеното проучване на практиката на различни общини при отдаването под наем на еднакви или подобни обекти, общинска собственост, се вижда, че стойността на наемите варират в широк диапазон, в зависимост от търсенето и предлагането. Тези отклонения са обективни. Отчита се социалната значимост на обекта.

В конкретния случай, са използвани като базисни, данни публикувани в интернет, свързани с процедури за отдаване под наем на подобни обекти.

5. ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съгласно приетата от Общински съвет Тервел, тарифа за определяне на минимален месечен наем за 1 кв.м. към „Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел", за първа зона е 2.55 лв./кв.м.

В следствие на направените по-горе анализи и изводи, препоръчвам да бъде приета начална месечна наемна стойност, като основа за договаряне на имота:

Определям начална месечна наемна цена за търговски обект №2 /книжарница/ - 350.00лв

Словом: Триста и петдесет лева без ДДС

Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 56 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №2

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители

Оценителят, изготвил настоящата оценка ***декларира, че:***

-не е в трудови правоотношения с възложителя на оценката или със собственика или ползвателя на обекта на оценката;

-няма никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

-ще опазва търговската тайна на възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работата по оценката;

-полученото възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на наема, определен в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;

-към момента на оценката няма задължения към собственика, ползвателя или възложителя;

-при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителя;

Приложения: 1 АЧОС №6017 от 04.09.2024г.
2.Данни от КК и КР на гр.Тервел
3.Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010год. на КНОБ

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ : ... ЗЗЛД .....
/инж.Никола Чомаков/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

УТВЪРЖДАВАМ: ЗЗЛД
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ
(инж.СИМЕОН ГЕОРГИЕВ СИМЕОНОВ)

ЗЗЛД 1495/2024г.

Вх. № 1495 / 4-09-2024 г.
Изх. № 743 / 24 г.
Вписване извършено в стр.
Вписване извършил

ЗЗЛД

АКТ N: 6017
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 5369/ 59/2024

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.09.2024 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59 , ал.1 и чл.3, ал.3 от ЗОС и Заповед №ДЖС-09-01-57/ 02.09.2024г. на Областен управител на област Добрич
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 72271.501.1201 (седем, две, две, седем, едно, точка, пет, нула, едно, точка, едно, две, нула, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Тервел,** одобрени със заповед № РД-18-91/19.12.2009 год. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 03.09.2024г. Площ на имота: **843 кв.м (Осемстотин четиридесет и три квадратни метра)** Трайно предназначение на територията : **УРБАНИЗИРАНА** Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (10м)** Предишен идентификатор: **няма** Номер по предходен план: **квартал: 69, парцел: XIV ВЕДНО** с построена в имота: **ДВУЕТАЖНА СГРАДА с идентификатор 72271.501.1201.1 (седем, две, две, седем, едно, точка, пет, нула,едно,точка, едно, две, нула, едно, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Тервел,** Застроена площ : **337 кв.м(Триста тридесет и седем квадратни метра), брой етажи 2 (два), Брой самостоятелен**

	обекти в сградата: 7 /седем/ и мазе с площ от 200 кв.м. (Двеста квадратни метра), **Адрес на сградата: гр.Тервел, ул.“Св. Св. Кирил и Методий“ №5** Предназначение на сградата :**АДМИНИСТРАТИВНА, ДЕЛОВА СГРАДА**
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	**гр.Тервел , ЕКАТТЕ 72271 общ.Тервел, обл.Добрич улица “Св.Св. Кирил и Методий“ №5**
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	**72271.501.1202; 72271.501.1200; 72271.501.2004; 72271.501.2096; 72271.501.1198;**
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	**8025.40 лв. (Осем хиляди двадесет и пет лева и четиридесет стотинки) – на земята** **139822.70 лв. (Сто тридесет и девет хиляди осемстотин двадесет и два лева и седемдесет стотинки) – на сградата**
7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	**НЯМА**
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС №5641/15.04.2019г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от кмета на община Тервел.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ КИНА ДИМОВА ИЛАРЕВА – СТАРШИ СПЕЦИАЛИСТ “ СС И НП“ ЗЗЛД Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

ЗЗЛД

Съгласувал юрисконсулт:.....(К. Костадинова)

ЗЗЛД

Съгласувал директор д-ция „ ОСТСУ“:.....(Г.Русенов)


11
101кв.м
магазин
13
8,4кв.м
книж.
книжарница
12
48,2кв.м
6,2кв.м
15
следк.
14
52кв.м
следкарница