# 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 58кв.м.,ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ №3/СЛАДКАРНИЦА/,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 58 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №3*

# 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 58 кв.м., **търговски обект №3** (кафе сладкарница) 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 30.07.2010г. на КНОБ |
| **ДАТА НА ДОКЛАДА:** | **18.09.2025 г.** |
| **РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:** | **610.00лв.. без ДДС** |
| | Словом: Шестстотин и десет лева |

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 58 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №3*

# 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 №3** с площ 58 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 [illegible]

## 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.

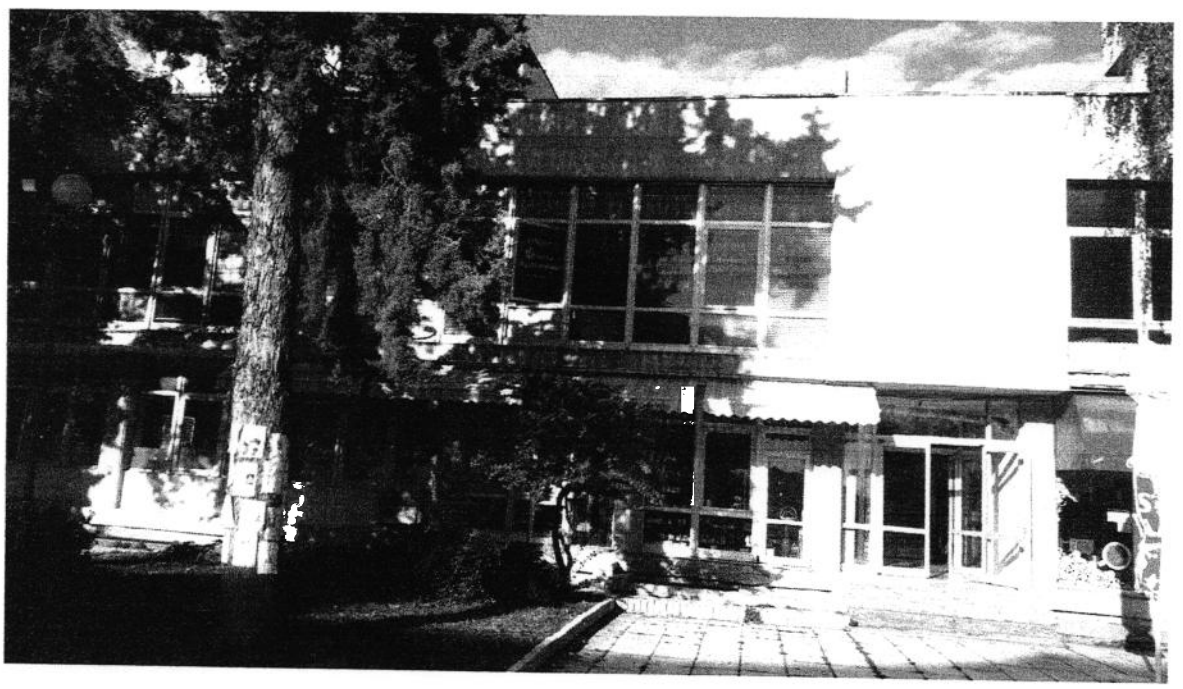
*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 58 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №3*

**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 58 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №3*

## 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 №3, /сладкарница/**

**- 610.00лв**

**Словом:Шестстотин и десет лева без ДДС**

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 58 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, търговски обект №3*

***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 ККи 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.

Служба по вписванията гр. Тервел
Вх.рег.№ 1495 / 04-09-2024
Акт № 2 том V вх.рег. 743 / 24
Партида/книга стр.
Нотариален акт №
Дело №
Подпис на длъжностното лице:

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.<br>Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 03.09.2024г.<br>Площ на имота: **843 кв.м ( Осемстотин четиридесет и три квадратни метра)**<br>Трайно предназначение на територията : **УРБАНИЗИРАНА**<br>Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (10м)**<br>Предишен идентификатор: **няма**<br>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,**<br>Застроена площ : **337 кв.м( Триста тридесет и седем квадратни метра), брой етажи 2 (два), Брой самостоятелен** |

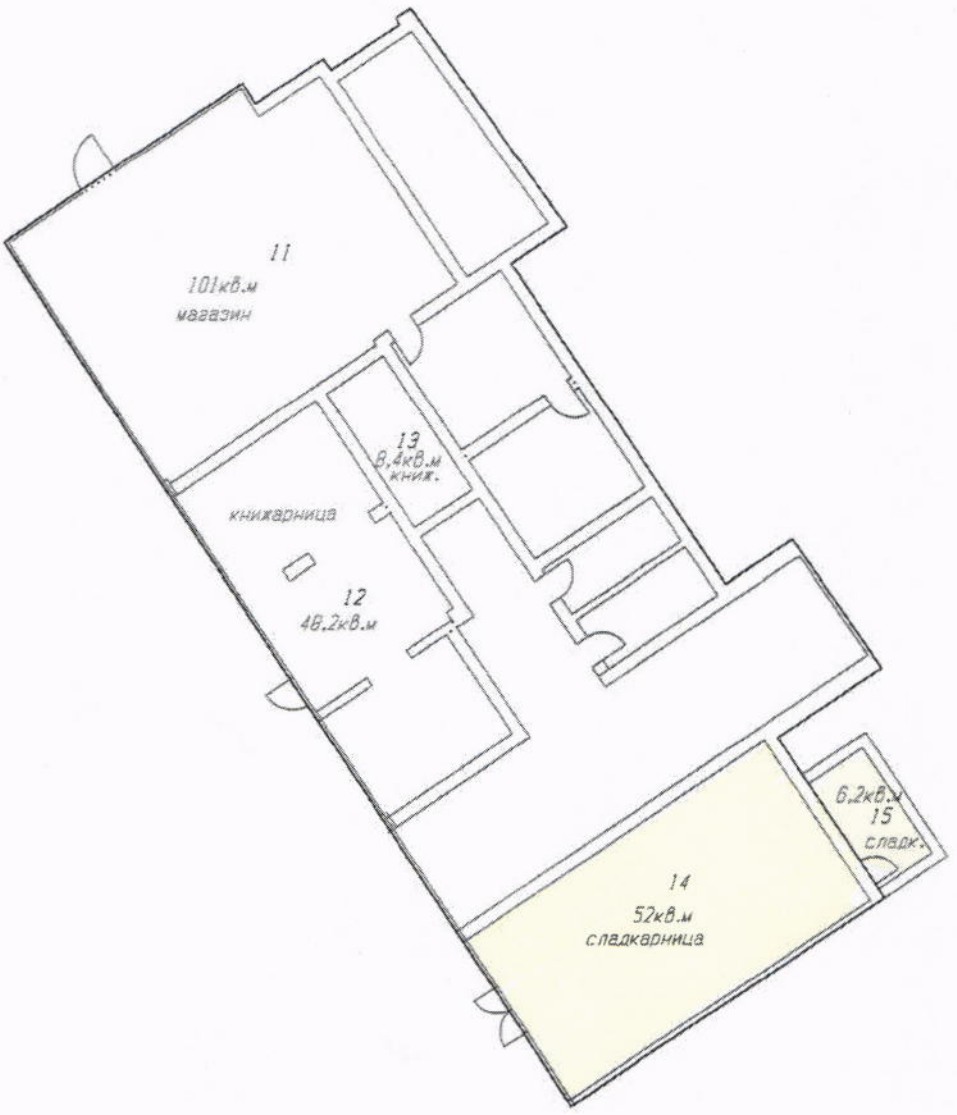
| | |
|---|---|
| | **обекти в сградата: 7 /седем/ и мазе с площ от 200 кв.м. (Двеста квадратни метра),**<br>**Адрес на сградата: гр.Тервел, ул.“Св. Св. Кирил и Методий“ №5**<br>Предназначение на сградата :**АДМИНИСТРАТИВНА, ДЕЛОВА СГРАДА** |
| 4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: | **гр.Тервел , ЕКАТТЕ 72271 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**<br>**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<br>На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от кмета на община Тервел. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ<br>КИНА ДИМОВА ИЛАРЕВА – СТАРШИ СПЕЦИАЛИСТ “ СС И НП“ Подпис ЗЗЛД | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ | |

ЗЗЛД

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

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

1 этаж


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 20 кв.м., ОФИС №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 20 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №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 20кв.м **офис №1 (правни услуги)** Обектът е разположен на втори етаж на двуетажна сграда. |
| **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:** | Определяне на начална месечна наемна цена |
| **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** | Община Тервел |
| **ИЗПЪЛНИТЕЛ:** | инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010г. на КНОБ |
| **ДАТА НА ДОКЛАДА:** | **18.09.2025 г.** |
| **РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:** | **100.00лв.. без ДДС** |

Словом: Сто лева

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 20 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №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, офис №1 с площ 20 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.

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 20 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №1*

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 20 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №1*

**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 20 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №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 офис №1 част от „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 офис №1, втори етаж /за правни услуги/ -100.00лв**

**Словом:Сто лева без ДДС**

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

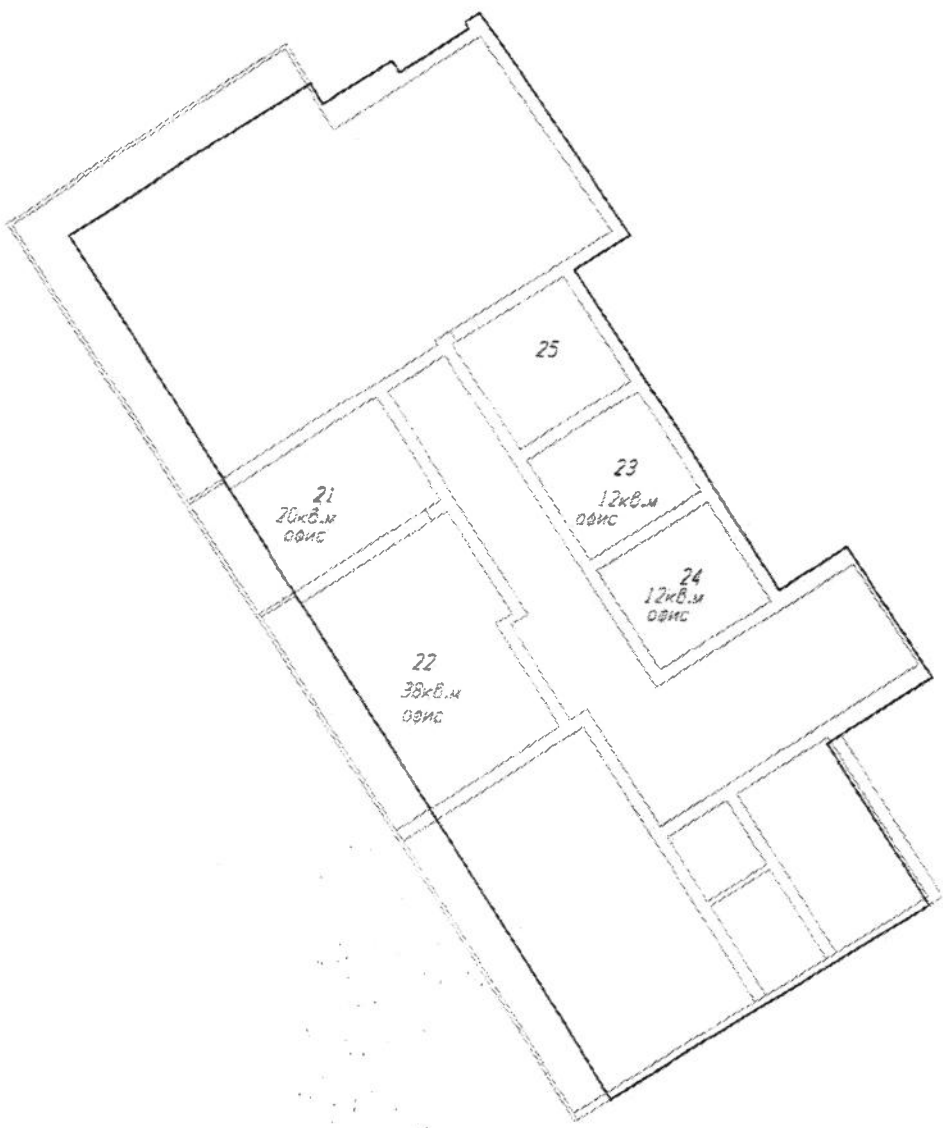
**Регистър: 2**

**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.<br>Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 03.09.2024г.<br>Площ на имота: **843 кв.м ( Осемстотин четиридесет и три квадратни метра)**<br>Трайно предназначение на територията : **УРБАНИЗИРАНА**<br>Начин на трайно ползване**: Ниско застрояване (10м)**<br>Предишен идентификатор: **няма**<br>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,**<br>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),**<br>**Адрес на сградата: гр.Тервел, ул.“Св. Св. Кирил и Методий“ №5**<br>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**<br>**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<br>На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от кмета на община Тервел. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ<br>КИНА ДИМОВА ИЛАРЕВА – СТАРШИ СПЕЦИАЛИСТ “ СС И НП“ **ЗЗЛД**<br>Подпис | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ<br><br>**ЗЗЛД**<br>Съгласувал юрисконсулт:.....( К. Костадинова)<br>**ЗЗЛД**<br>Съгласувал директор д-ция „ ОСТСУ“:.....(Г.Русенов) | |

II этаж



# 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 38 кв.м., ОФИС №2,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 38 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №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 38 кв.м., офис №2<br>(правни услуги)<br>*Обектът е разположен на втори етаж на* двуетажна сграда. |
| **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:** | Определяне на начална месечна наемна цена |
| **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** | Община Тервел |
| **ИЗПЪЛНИТЕЛ:** | инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010г. на КНОБ |
| **ДАТА НА ДОКЛАДА:** | **18.09.2025 г.** |
| **РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:** | **200.00лв.. без ДДС**<br>Словом: Двеста лева |

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 38 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №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, **офис №2 с площ 38 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 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 н 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 38 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №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 38 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №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 офис №2 от „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 офис №2, втори етаж /за правни услуги/ --200.00лв**

**Словом: Двеста без ДДС**

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

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

ЗЗЛД

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(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.<br>Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 03.09.2024г.<br>Площ на имота: **843 кв.м ( Осемстотин четиридесет и три квадратни метра)**<br>Трайно предназначение на територията : **УРБАНИЗИРАНА**<br>Начин на трайно ползване**: Ниско застрояване (10м)**<br>Предишен идентификатор: **няма**<br>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,**<br>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),**<br>**Адрес на сградата: гр.Тервел, ул.“Св. Св. Кирил и Методий“ №5**<br>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**<br>**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<br>На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от кмета на община Тервел. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ<br>КИНА ДИМОВА ИЛАРЕВА – СТАРШИ СПЕЦИАЛИСТ “ СС И НП“ Подпис ЗЗЛД | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ | |

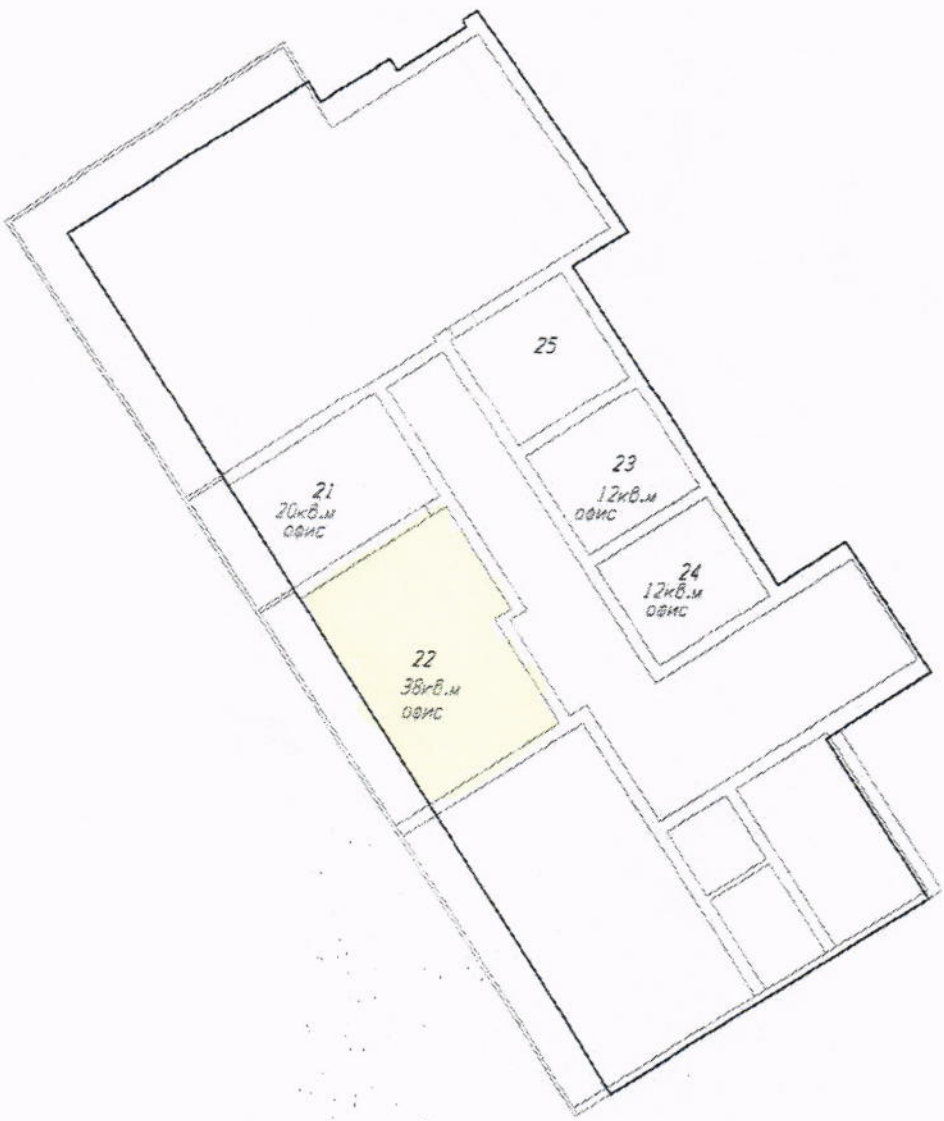
ЗЗЛД

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

ЗЗЛД

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

II etaż



# 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 12кв.м.,/ФРИЗЬОРСКИ УСЛУГИ/ ОФИС №3,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 12 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №3*

# 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 12 кв.м., офис №3<br>(фризьорски услуги)<br>Обектът е разположен на втори етаж на двуетажна сграда. |
| **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:** | Определяне на начална месечна наемна цена |
| **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** | Община Тервел |
| **ИЗПЪЛНИТЕЛ:** | инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010г. на КНОБ |
| **ДАТА НА ДОКЛАДА:** | **18.09.2025 г.** |
| **РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА**: | **60.00лв. без ДДС** |

Словом: Шестдесет лева

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 12 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №3*

# 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, офис №3 с площ 12 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 д а 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 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:

**3.1.ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА**

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

Предназначението му е офис №3 част от „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 1.02 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 офис №3, втори етаж /фризьорски услуги/ – 60.00лв**

**Словом: Шестдесет лева без ДДС**

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 12 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №3*

***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

ЗЗЛД

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

ЗЗЛД

**АКТ N: 6017**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

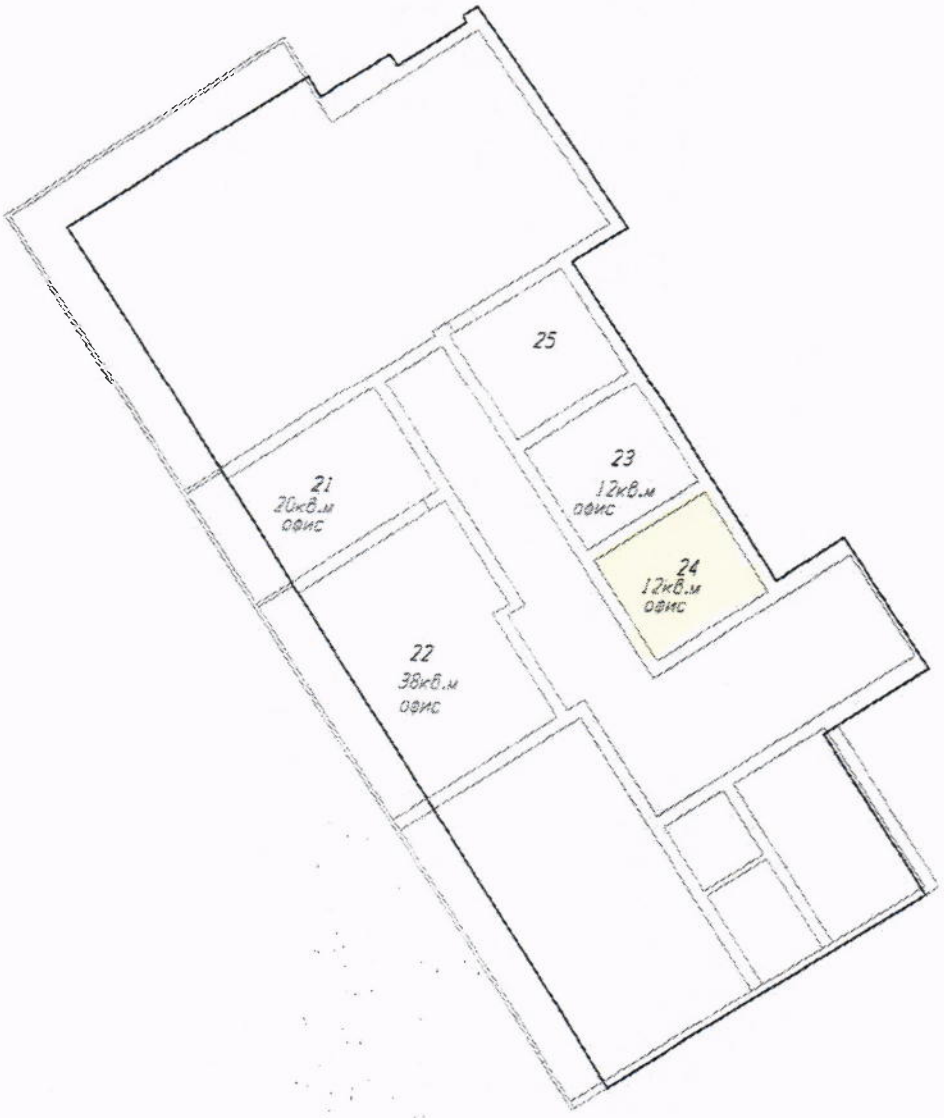
**Регистър: 2**

**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),**<br>**Адрес на сградата: гр.Тервел, ул.“Св. Св. Кирил и Методий“ №5**<br>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**<br>**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<br>На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от кмета на община Тервел. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ<br>КИНА ДИМОВА ИЛАРЕВА – СТАРШИ СПЕЦИАЛИСТ “ СС И НП“ **ЗЗЛД**<br>Подпис | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ<br><br>**ЗЗЛД**<br>Съгласувал юрисконсулт:.....( К. Костадинова)<br>**ЗЗЛД**<br>Съгласувал директор д-ция „ ОСТСУ“:.....(Г.Русенов) | |

II этаж



# 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 12 кв.м., ОФИС №4,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 12 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №4*

# 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 12 кв.м., офис №4 (счетоводни услуги) *Обектът е разположен на втори етаж на* двуетажна сграда. |
| **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:** | Определяне на начална месечна наемна цена |
| **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** | Община Тервел |
| **ИЗПЪЛНИТЕЛ:** | инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010г. на КНОБ |
| **ДАТА НА ДОКЛАДА:** | **18.09.2025 г.** |
| **РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:** | **60.00лв.. без ДДС** |
| | Словом:Шестдесет лева |

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 12 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №4*

# ДОКЛАД

## 1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

**1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО:** Начална месечна наемна цена на част от общинска сграда, представляваща ПИ с идентификатор 72271.501.1201.1 по КК на гр.Тервел, офис №4 с площ 12 кв.м./за счетоводни услуги/.

**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 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:

**3.1.ВИД И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОБЕКТА**

Обектът е част от двуетажна сграда в УПИ XIV, кв.69 по ПУП на гр.Тервел.

Предназначението му е офис №4 част от „ административна делова сграда“.

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 12 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №4*

## 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 офис №4, втори етаж /за счетоводни услуги/ -- 60.00лв**

**Словом: Шестдесет лева без ДДС**

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 12 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №4*

***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

ЗЗЛД

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ : .....

/инж.Никола Чомаков/

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

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ ОБЛАСТ ДОБРИЧ

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

ЗЗЛД

ЗЗЛД

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.<br>Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 03.09.2024г.<br>Площ на имота: **843 кв.м ( Осемстотин четиридесет и три квадратни метра)**<br>Трайно предназначение на територията : **УРБАНИЗИРАНА**<br>Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (10м)**<br>Предишен идентификатор: **няма**<br>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,**<br>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),**<br>**Адрес на сградата: гр.Тервел, ул.“Св. Св. Кирил и Методий“ №5**<br>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**<br>**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<br>На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от кмета на община Тервел. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ<br>КИНА ДИМОВА ИЛАРЕВА – СТАРШИ СПЕЦИАЛИСТ “ СС И НП“ ЗЗЛД<br>Подпис | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ | |

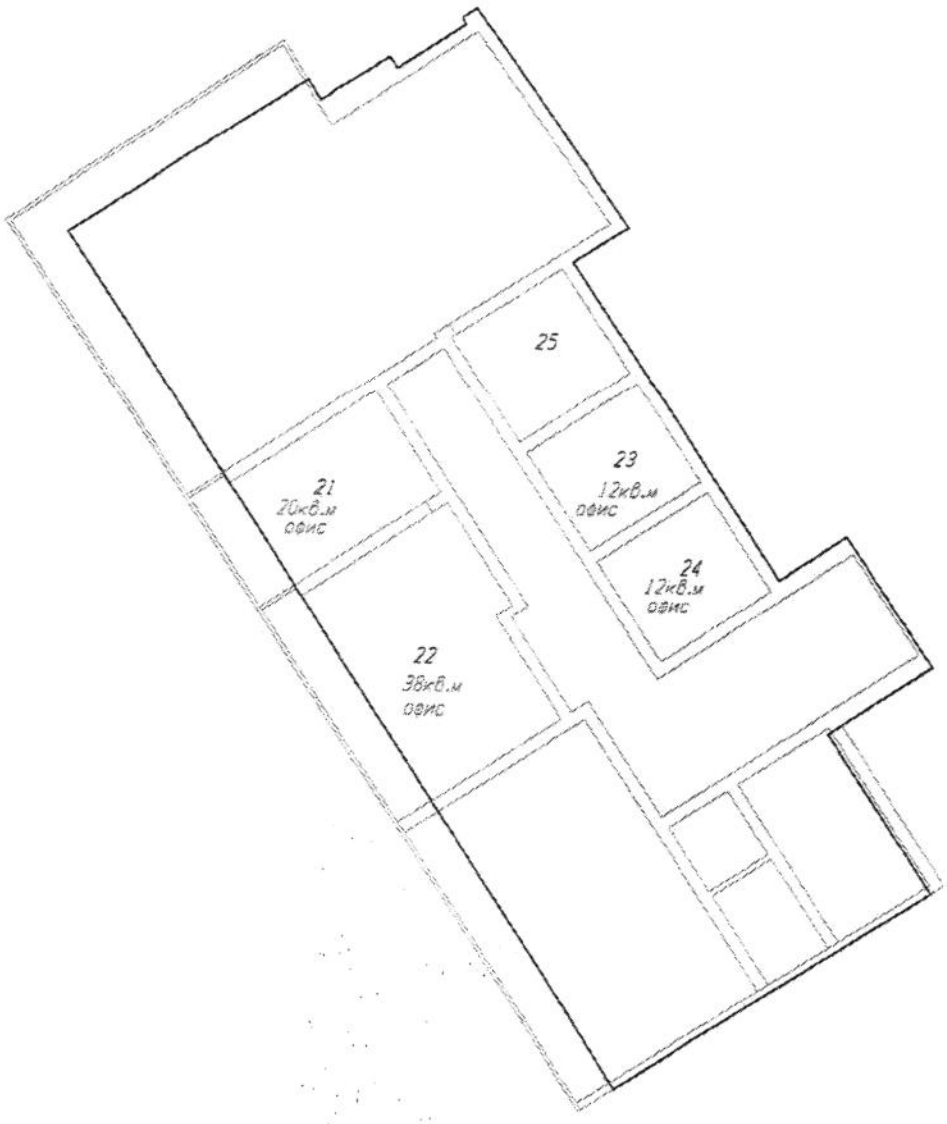
ЗЗЛД

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

ЗЗЛД

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

II этаж



# 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 13 кв.м.,ОФИС №5,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 13 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №5*

# ДОКЛАД

## 1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

**1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО:** Начална месечна наемна цена на част от общинска сграда, представляваща ПИ с идентификатор 72271.501.1201.1 по КК на гр.Тервел, офис №5, с площ 13 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.

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 13 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №5*

# 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 13кв.м офис №5 /счетоводни услуги/<br>Обектът е разположен на втори етаж на двуетажна сграда. |
| **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ:** | Определяне на начална месечна наемна цена |
| **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** | Община Тервел |
| **ИЗПЪЛНИТЕЛ:** | инж. Никола Петров Чомаков, притежаващ Сертификат рег.№100101666 от 30.07.2010г. на КНОБ |
| **ДАТА НА ДОКЛАДА:** | **18.09.2025 г.** |
| **РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:** | **65.00лв.. без ДДС**<br>Словом: Шестдесет и пет лева |

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 13 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №5*

**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 13 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №5*

**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 офис №5/за счетоводни услуги/.

**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 офис №5 -- 65.00лв**

**Словом: Шестдесет и пет лева без ДДС**

*Оценка наем на част от двуетажна сграда, общинска собственост с площ 13 кв.м. с идентификатор 72271.501.1201.1 по КККР на гр.Тервел, офис №5*

***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 ККи 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 28Р 1495/2024г.
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ
(инж.СИМЕОН ГЕОРГИЕВ СИМЕОНОВ)

Служба по вписванията гр. Тервел
Вх. рег. № 1495 / 04-09-2024
Вписване № 2 / 04.09.2024 акт 743 / 2024
Вписал: ... стр. ...
Вписал заверил: ...
Сл. № ... / ...
Подпис на вписващия: 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),**<br>**Адрес на сградата: гр.Тервел, ул.“Св. Св. Кирил и Методий“ №5**<br>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**<br>**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<br>На основание чл.12, ал.5 от ЗОС имота се управлява от кмета на община Тервел. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ<br>КИНА ДИМОВА ИЛАРЕВА – СТАРШИ СПЕЦИАЛИСТ “ СС И НП“ ЗЗЛД<br>Подпис | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ | |

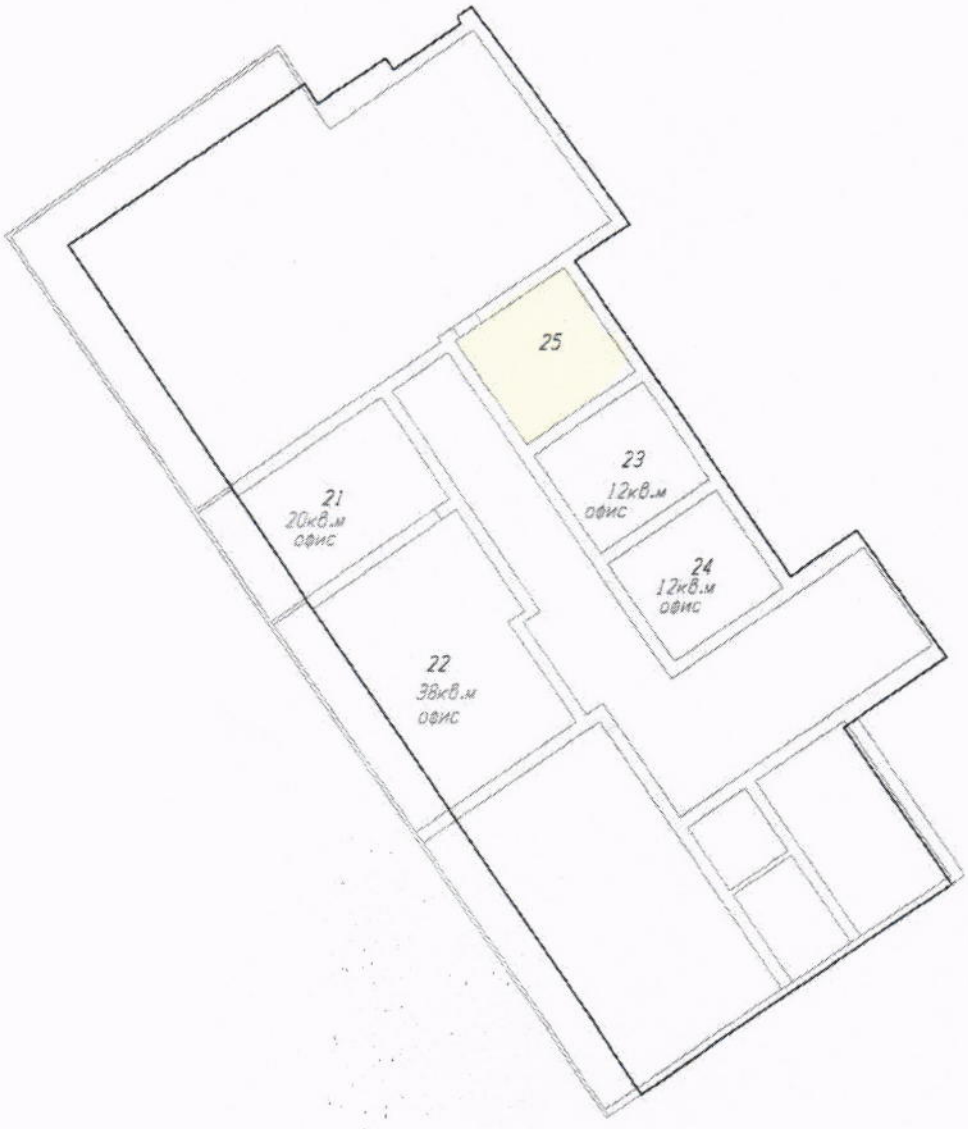
ЗЗЛД

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

ЗЗЛД

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

II этаж





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. [illegible]
тел.:02/955 45 40, факс: [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG



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

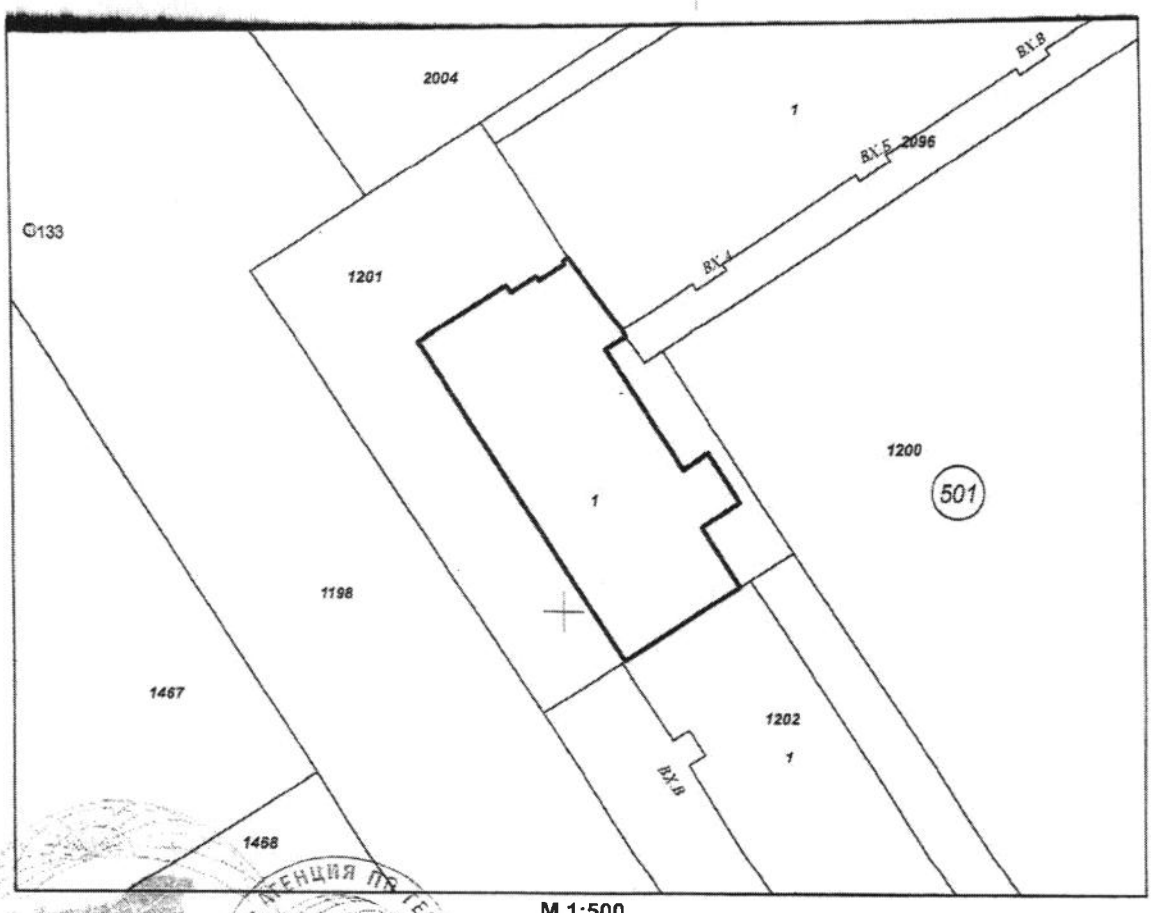
9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

## СКИЦА НА СГРАДА
## № 15-898417-03.09.2024 г.

с идентификатор **72271.501.1201.1**

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 сградата **е от 27.11.2012 г.**
Адрес на сградата: **гр. Тервел, СВ. СВ. КИРИЛ И МЕТОДИ № 5**
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **72271.501.1201**
Застроена площ: **337 кв. м**
Брой етажи: **2**
Брой самостоятелни обекти в сградата: **7**
Предназначение: **Административна, делова сграда**

Координатна система ККС2005




**М 1:500**

Скица **№ 15-898417-03.09.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-483106-03.09.2024 г.**

ЗЗЛД

ВИОЛЕТА ЙОРДАНОВА ДИМИТРОВА ОЗЛ Тервел

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

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

Собственици по данни от КРНИ:
1. **124125725, ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ДОБРИЧ**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна държавна собственост № 129 том II рег. 614 от 16.07.2002г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.ТЕРВЕЛ

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

Скица **№ 15-898417-03.09.2024 г.** издадена въз основа на заявление с вх... **06-03.09.2024 г.**

ЗЗЛД

ВИОЛЕТА ЙОРДАНОВА ДИМИТРОВА ОЗЛ Тервел

**Приложение № 1**

към Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество
прието с Решение № 9-129/27.09.2018 г.
изм. с Решение № 1-6/30.01.2025 г.
изм. с Решение № 6-70/29.05.2025 г.

# ТАРИФА

за определяне на минимален наем за един квадратен метър при отдаване под наем на общинско имущество (в лева и евро)

| № по ред | Вид дейност | Помещения в сгради ОС | | Терени за поставяне на съоръжения и | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | I зона | II и III зона | I зона | II и III зона |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **I. Търговски обекти** | | | | | |
| 1. | Продажба на хранителни стоки, промишлени стоки, плодове и зеленчуци | 3,75 лв./ 1,92 евро | 3,18 лв./ 1,63 евро | 3,00 лв./ 1,53 евро | 2,43 лв./ 1,24 евро |
| 2. | Продажба на алкохолни напитки, тютюневи изделия, бутици и др. подобни | 6,56 лв./ 3,35 евро | 5,63 лв./ 2,88 евро | 4,50 лв./ 2,30 евро | 3,75 лв./ 1,92 евро |
| 3. | Производство и/или продажба на хляб, закуски и сладкарски изделия | 2,81 лв./ 1,44 евро | 1,87 лв./ 0,96 евро | 1,87 лв./ 0,96 евро | 1,50 лв. 0,77 евро |
| 4. | Продажба на лекарства | 2,81 лв./ 1,44 евро | 2,43 лв./ 1,24 евро | - | - |
| **II. Заведения за обществено хранене и развлечения** | | | | | |
| 5. | Ресторанти и заведения за обществено хранене | 4,67 лв./ 2,39 евро | 4,13 лв./ 1,24 евро | - | - |
| 6. | Питейни заведения, барове | 5,63 лв./ 2,88 евро | 4,87 лв./ 2,49 евро | - | - |
| 7. | Кафе-сладкарници | 3,75 лв./ 1,92 евро | 3,18 лв./ 1,63 евро | 3,00 лв./ 1,53 евро | 2,43 лв./ 1,24 евро |
| **III. Производство и услуги** | | | | | |
| 8. | Битови услуги | 1,50 лв./ 0,77 евро | 1,13 лв./ 0,58 евро | 1,13 лв./ 0,58 евро | 0,75 лв./ 0,38 евро |
| 9. | Адвокатски кантори | 2,81 лв./ 1,44 евро | 2,25 лв./ 1,15 евро | 3,00 лв./ 1,53 евро | 2,43 лв./ 1,24 евро |
| 10. | Здравни кабинети | 5,63 лв./ 2,88 евро | 4,67 лв./ 2,39 евро | - | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 11. | Образователна дейност | 0,93 лв./ 0,48 евро | 0,75 лв./ 0,38 евро | - | - |
| 12. | Банкови и др. дейности с финансов характер | 7,50 лв./ 3,83 евро | 5,63 лв./ 2,88 евро | - | - |
| 13. | Производство на хр. продукти | 2,81 лв./ 1,44 евро | 1,87 лв./ 0,96 евро | - | - |
| 14. | Административни дейности (офиси) за фирми със стопанска цел | 3,75 лв./ 1,92 евро | 3,18 лв./ 1,63 евро | - | - |
| 15. | Административни дейности (офиси) за фирми без стопанска цел | 3,18 лв./ 1,63 евро | 2,81 лв./ 1,44 евро | - | - |
| 16. | Зали за хазартни игри | 11,25 лв./ 5,75 евро | 7,50 лв./ 3,83 евро | - | - |
| 17. | Електронни игри и интернет клубове | 4,87 лв./ 2,49 евро | 3,75 лв./ 1,92 евро | - | - |
| 18. | Складове | 1,87 лв./ 0,96 евро | 1,50 лв./ 0,77 евро | - | - |
| 19. | Гаражи и паркоместа | 2,50 лв./ 1,28 евро | 2,13 лв./ 1,09 евро | 1,50 лв./ 0,77 евро | 1,50 лв./ 0,77 евро |
| 20. | (Изм. с решение №4 - 53/30.04.2020г.) ~~Политически партии и~~ синдикални организации | 2,81 лв./ 1,44 евро | 1,87 лв./ 0,96 евро | - | - |
| 21. | Парцели в регулация | - | - | **Съгласно заповед на министъра на земеделието за определяне на минимална тръжна цена за съответната година за декар.** | |
| 22. | Язовири и водни басейни<br>- до 20 дка<br>- от 20 до 50 дка<br>- над 50 дка | -<br>-<br>- | -<br>-<br>- | 823,00 лв./ 420,79 евро за 1 год.<br>1250,00 лв./ 639,11 евро. за 1 год.<br>1650,00 лв./ 843,63 евро за 1 год. | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 23. | При отдаване под наем на **движими вещи,** наемателите заплащат месечна наемна цена в размер на 3% от отчетната стойност на наетия актив | - | - | - | |
| 23.1. | При отдаване под наем на **движими вещи,** на специалисти, работещи в областта на здравеопазването, наемателите заплащат месечна наемна цена в размер на 1% от | - | - | - | |
| 24. | Казан за изваряване на ракия | 1,87 лв./ 0,96 евро | 1,71 лв./ 0,87 евро | 1,32 лв./ 0,67 евро | 1,13 лв./ 0,58 евро |
| 25. | (Доп. с Решение №4–110/27.04.2023г.) Автомати за напитки, закуски и др. | 30,00 лв./ 15,34 евро | 30,00 лв./ 15,34 евро | 30,00 лв./ 15,34 евро | 30,00 лв./ 15,34 евро |
| 26. | (Доп. с Решение №4–110/27.04.2023г.) Отдаване на достъп до трафопост общинска собственост | | | 15,00 лв./7,67 евро на KWh еднократно | |

**Забележки:**

1. Границата между I, II и III зона за гр. Тервел и I и II зона за с. Безмер е определена с Решение № 11-154 на ОбС-Тервел, от заседание проведено на 29.11.2017 г.
2. Наемната цена за села, с население над 500 жители е в размер на 90% от цената за II и III зона в гр.Тервел.
3. Наемната цена за села с население до 500 жители е в размер на 80% от цената за II и III зона в гр.Тервел.
4. Наемната цена за парцели в регулация и за язовири и басейни е за 1 година.
5. Посоченият минимален наем за един квадратен метър при отдаване под наем на общинско имущество (без жилищни имоти и земя) е без ДДС. Върху стойността на сделката – отдаване на общинско имущество под наем (без жилищни имоти и земя) се начислява допълнително 20% ДДС.
6. (Нова - Решение №4-110/27.04.2023 г.) Базисните наемни цени и обхвата на зоните се актуализират ежегодно до 15 Февруари на календарната година със Заповед на Кмета на Общината в съответствие с отчетения от Националния статистически институт индекс на инфлация за предходната година.