№ 9

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ - ГРАД ТЕРВЕЛ

Тервел-9450, ул."Св.СВ.Кирил и Методи"№ 8, Номератор05751/2070,2075 , факс 2391,e-mail:tervel2000@yahoo.com

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ТЕРВЕЛ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ТЕРВЕЛ
Вх.№ ОС-09-309
дата 23.07.2025

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ
СИМЕОН СИМЕОНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ

ОТНОСНО: Отдаване под наем на недвижим имот , оборудване и транспортни средства– частна общинска собственост, представляващ съоръжение „Пункт за управление на животински отпадъци“

Уважаеми общински съветници,

Във връзка с изтичане на настоящия договор на обекта и на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.11 и чл.14, ал.1, ал.2 и ал.8 от Закона за общинската собственост, чл.18, ал.1, чл.59, т.1 и 2, чл.80 и чл.20 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел, **предлагам Общински съвет Тервел да вземе следното Решение:**

1. Да се отдаде под наем чрез публично оповестен конкурс за срок от 5 (Пет) години недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ съоръжение „Пункт за управление на животински отпадъци“, включващ:

1.1. Сграда с идентификатор 72271.501.1391.1 със ЗП 393 (Триста деветдесет и три) кв.м., с един етаж, с три броя помещения хладилни камери, с два броя складови помещения, с административни и помощни помещения, с находящо се в сградата оборудване: сепаратор с миещо място за престилки и ботуши, мивки, стерилизатор за ножове, колички за транспортиране на палети с товароносимост 2000 kg., модул за дезинфекция на подметки и ръце с въртящ се кръст, закачалки, гардероби, пейка, колички с вместимост 200 Ltr, метални сглобяеми палети, стелажи, шкаф за дезинфекционни и опаковъчни материали, водоструйка – сграда със специално предназначение съгласно Акт за частна общинска собственост № 2994/28.12.2016г.;

1.2. Сграда с идентификатор 72271.501.1391.2 със ЗП 6 (Шест) кв.м. – сграда за енергопроизводство съгласно Акт за частнаобщинска собственост № 2994/28.12.2016г.;

1.3. Транспортни средства, находящисе на площадката на съоръжението, както следва:

1.3.1. Автомобил със специално предназначение ИВЕКО МЛ 180 Е 28, с товароподемност 18 т., рег. № ТХ 3184 АК, технически изправен;

1.3.2. Автомобил със специално предназначение ФУЗО КАНТЕР, товароподемност 6,6 т., с рег. № ТХ 3189 АК, технически изправен;

1.3.3. Автомобил със специално предназначение ИВЕКО 35 С15, с товароподемност 3,5 т., рег. № ТХ 3185 АК, технически изправен;

1.3.4. Електрокар с товароподемност 1500 кг., технически изправен.

2. В условията на конкурса да се включват най-малко следните такива:

- наемателят да създаде пет нови работни места за изпълнение на дейността в гр.Тервел;
- наемателят да осигури охрана на обекта;
- наемателят да извършва регулярно текущи ремонти и поддръжка на всички елементи на съоръжението – сгради, оборудване, транспортни средства;
- наемателят да ползва съоръжението за изпълнение на дейности, свързани със странични животински отпадъци;
- наемателят да притежава съответните документи, удостоверяващи правото му да оперира със странични животински отпадъци;
- наемателят да спазва изискванията за опазване на околната среда, здравето и безопасността на гражданите.

3. Приема изготвения от сертифициран оценител доклад, определящ начална за конкурса, минимална наемна цена за месец от 3000,00 лв. без ДДС;

4. Задължава кмета на община Тервел да организира и проведе публично оповестен конкурс съгласно разпоредбите на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел.

.

ЗЗЛД

КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ:.....
/инж. Симеон Симеонов/

Изготвил:Георги Русенов ЗЗЛД

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. ЖИВКО ЗЛАТКОВ ГЕОРГИЕВ)

Служба по вписванията гр. Тервел
Вх. рег. № 2827 29 -12- 2016 г.
Акт № 176 том VIII / дело № 1397 /2016 г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида ____
Д.Т. ____ кв. ____ г.
Съдия по вписванията: ЗЗЛД

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА • ТЕРВЕЛ

АКТ N: 2994
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 1
Досие: 2872 /293 / 2016

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.12.2016 год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59 от Закона за общинската собственост
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 72271.501.1391(седем, две, две, седем, едно, точка, пет, нула, едно , точка, едно, три, девет,едно) 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 : **2 110 кв.м(Две хиляди сто и десет квадратни метра)** Трайно предназначение на територията : **Урбанизирана** Начин на трайно ползване : **За ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ** **Сграда с идентификатор 72271.501.1391.1(седем, две, две, седем, едно, точка , пет, нула, едно, точка, едно, три, девет, едно, точка, едно)ЗП – 393 кв.м(Триста деветдесет и три квадратни метра)** Брой етажи : **ЕДИН;** Предназначение: **СГРАДА СЪС СПЕЦИАЛНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ :** **Сграда с идентификатор 72271.501.1391.2(седем, две, две, седем, едно, точка, пет, нула, едно, точка ,едно, три, девет, едно,точка, две) ЗП 6.00(Шест квадратни метра)** брой етажи **ЕДИН** предназначение : **СГРАДА ЗА ЕНЕРГОПРОИЗВОДСТВО**
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	**гр.Тервел , ЕКАТТЕ 72271 общ.Тервел, обл. Добрич** **ул. от о.к.204 до о.к.206** **Кв.68, УПИ IV по ЗРП на гр.Тервел**

5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	**72271.501.1392; 72271.169.309;72271.501.1390**
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	**10972.00 лв.(Десет хиляди деветстотин седемдесети два лева) за дворното място 30291.30 лв.(Тридесет хиляди двеста деветдесет и един лева и тридесет стотинки) за сграда ЗП-393.00 кв.м 539.90(Петстотин тридесет и девет лева и деветдесет стотинки) за трафопост**
7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	**АОС № 2097 от 04.11.2016 година, вписан под № 191, том VII, вх. Регистър 2442 от 05.11.2013 год. на Служба по вписванията гр.Тервел**
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ ГИНКА НИКОЛОВА КОЛЕВА – СПЕЦИАЛИСТ " ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ " Подпис ЗЗЛД	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33
acad@cadastre.bg • www.cadastre.bg

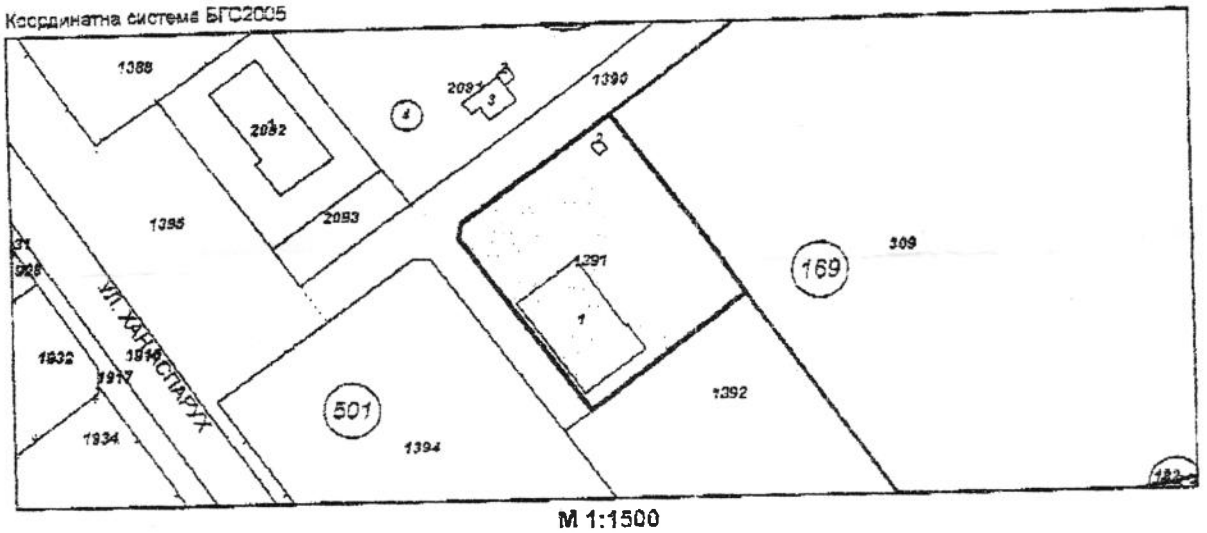
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ
9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-634142-27.12.2016 г.

Поземлен имот с идентификатор **72271.501.1391**

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**
Площ: **2110 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система БГС2005



М 1:1500

Стар идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **5011879, квартал: 68, парцел: IV**
Съседи: **72271.501.1392, 72271.169.309, 72271.501.1390**

Собственици:
1. **000852925, ОБЩИНА ТЕРВЕЛ**
площ 2110 кв.м. от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 191 том VII рег. 2442 от 05.11.2013г., издаден от Служба по вписванията гр.Тервел

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **72271.501.1391.1:** застроена площ **393 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за специално предназначение**
2. Сграда **72271.501.1391.2:** застроена площ **6 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за енергопроизводство**

ЗЗЛД

Скица № 15-634142-27.12.2016 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-393355-20.12.2016 г.

/инж.Димитричка Господинова/

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101666 от 30 юли 2010 год.

НИКОЛА ПЕТРОВ ЧОМАКОВ

роден на 09 юни 1955 год. в гр. Тервел, община Тервел

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4307 от 20.10.1995 год. от Агенцията за приватизация

КНОБ

ЗЗЛД

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

НАЕМНА ЦЕНА

НЕДВИЖИМ ИМОТ, ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ СЪОРЪЖЕНИЕ „ПУНК ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЖИВОТИНСКИ ОТПАДЪЦИ" И ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА НЕОБХОДИМИ И ПРИСЪЩИ ЗА ОПИСАНАТА ДЕЙНОСТ В ГР.ТЕРВЕЛ, В ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 72271.501.1391 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

юли 2025 год.

ЗЗЛД

Оценка наем на недвижим имот с идентификатор 72271.501.1391 по КККР на гр.Тервел, представляващ съоръжение „Пункт за управление на животински отпадъци" с площ 2110 кв.м., ведно с оборудвани за целта сгради, ЧОС и транспортни средства

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЕКТ: Недвижим имот, ЧОС, представляващ „Пункт за управление на животински отпадъци", включващ ПИ 72271.501.1391 по КККР на гр.Тервел, идентичен с УПИ IV кв.68 по ПУП на града Две едноетажни сгради, обзаведени и оборудвани за целта, с идентификатори 72271.501.1391.1 и 72271.501.1391.2 и съответна ЗП 393 кв.м. и 6 кв.м., както и транспортни средства: **1.** автомобил ИВЕКО МЛ 180 Е 28, рег.№ ТХ 3184 АК; **2.**автомобил ФУЗО КАНТЕР, рег.№ ТХ 3189 АК; **3.**автомобил ИВЕКО 35 С15, рег.№ ТХ 3185 АК; **4.**Електрокар

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: 20.07.2025 г.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА: 3000 лв. без ДДС

Словом: Три хиляди лева

Оценка наем на недвижим имот с идентификатор 72271.501.1391 по КККР на гр.Тервел, представляващ съоръжение „Пункт за управление на животински отпадъци" с площ 2110 кв.м., ведно с оборудвани за целта сгради, ЧОС и транспортни средства

ДОКЛАД

1.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1.ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО: Начална месечна наемна цена на:

1.Сграда с идентификатор 72271.501.1391.1 със ЗП 393 кв.м., с три броя помещения- хладилни камери, складове, помощни и административни помещения

2.Сграда с идентификатор 72271.501.1391.2 със ЗП 6 кв.м., за енергопроизводство

3.ПИ с идентификатор 72271.501.1391 по КККР на гр.Тервел, с площ 2110 кв.м. , урбанизирана територия с НТП „за друг вид застрояване" със статут на ПУЖО.

4.Транспортни средства: автомобил ИВЕКО МЛ 180 Е 28, рег.№ ТХ 3184 АК; автомобил ФУЗО КАНТЕР, рег.№ ТХ 3189 АК; автомобил ИВЕКО 35 С15, рег.№ ТХ 3185 АК; електрокар

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 2994/28.12.2016г., вписан под №176 от 29.12.2016г. том VIII, вх. рег.2827, дело 1397 от СВТ

-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: 10 .07.2025 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.

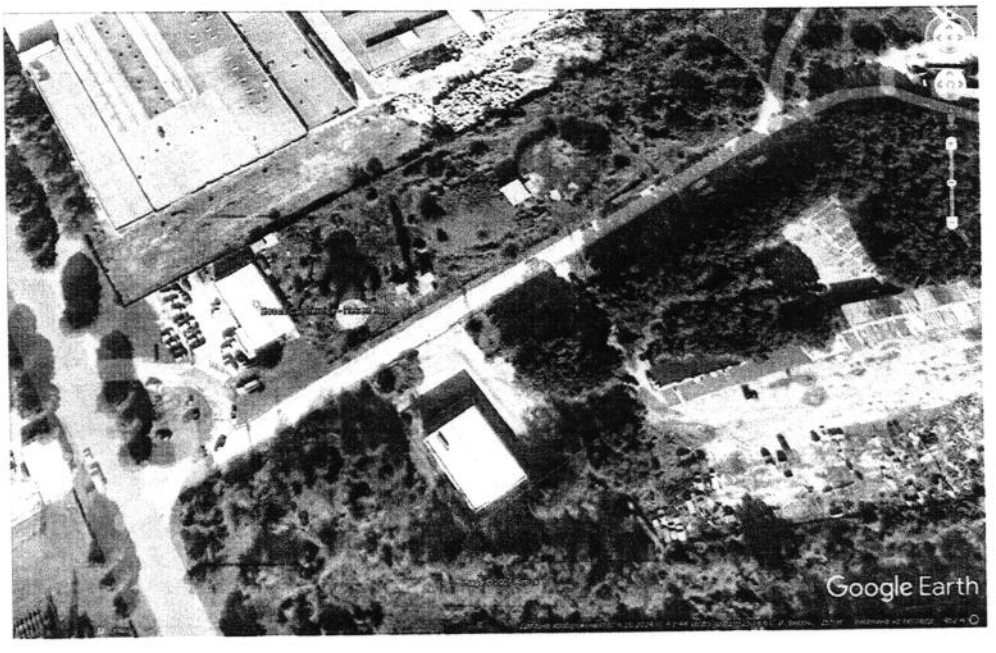
-Заключенията на оценителя за окончателно определената начална месечна цена на обекта, нямат императивен характер за възложителя или ползвателя на експертизата.

1.13.ПРАВЕН СТАТУТ

Оценяваният обект е частна общинска собственост съгласно АОС №2994 от 28.12.2016г., №176 от 29.12.2016г. том VIII, вх. рег.2827, дело 1397 от СВТ

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 със статут на „Пункт за управление на животински отпадъци", включващ ПИ 72271.501.1391 по КККР на гр.Тервел, идентичен с УПИ IV кв.68 по ПУП на града.Две едноетажни сгради, обзаведени и оборудвани за целта, с идентификатори 72271.501.1391.1 и 72271.501.1391.2, както и транспортни средства. Сградите и транспортните средства са обзаведена и оборудвана съгласно нормативните изисквания.

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. На територията на страната има изградени само няколко обекта с предназначение ПУЖО - община Стралджа, Съединение, Роман.

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

В конкретния случай, са използвани като базисни, данни публикувани в интернет, свързани с процедури за отдаване под наем на аптеки, върху общинска собственост.

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 трета зона е 1.50 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 ПУЖО: 3 000.00лв
Словом: Три хиляди лева без ДДС

Оценка наем на недвижим имот с идентификатор 72271.501.1391 по КККР на гр.Тервел, представляващ съоръжение „Пункт за управление на животински отпадъци" с площ 2110 кв.м., ведно с оборудвани за целта сгради, ЧОС и транспортни средства

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 2994/28.12.2016г.

2.Проект за промяна предназначението на част от съществуваща сграда в аптека за готови лекарствени форми

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

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ : ... ЗЗЛД .....

/инж.Никола Чомаков/