

“Велинов консулт” ЕООД,
гр. Варна, Бул. „Христо Ботев” №6,
вх.В, ет.1



за контакти:

052/601-702

0888/710-750

e-mail: velinovconsult@gmail.com

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА
ГОДИШЕН НАЕМ (АРЕНДА)

ОБЕКТ

ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ – ОВОЩНИ ГРАДИНИ, С
ИДЕНТИФИКАТОРИ №№ 83017.31.151, 83017.40.37,
27108.1.19

АДРЕС

ГР. ШАБЛА И С. ЕЗЕРЕЦ, ОБЩ. ШАБЛА, ОБЛ.
ДОБРИЧ

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ШАБЛА

.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ШАБЛА

ВЪЗЛАГАТЕЛНО ПИСМО № К-287/11.04.2025 Г.

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1. РЕЗЮМЕ.....	3
2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
3. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.....	5
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....	5
5. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.....	6
6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.....	7
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА	8
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	8

I. РЕЗЮМЕ.

1.	Цел на оценка:	Определяне на пазарна стойност на годишен наем (аренда);
2.	Обект на оценката:	Поземлени имоти – овощни градини, с идентификатори № № 83017.31.151, 83017.40.37, в гр. Шабла и имот № 27108.1.19 в с. Езерец, общ. Шабла, обл. Добрич;
3.	База на стойността:	Пазарен наем;
4.	Възложител:	ОБЩИНА ШАБЛА
5.	Изпълнител:	“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна
6.	Ефективна дата на оценката:	23.04.2025 год.
7.	Валидност на оценката:	до 23.10.2025 год.
8.	Фиксинг на БНБ за 1 EUR:	1,95583 лв. за едно EUR
9.	Конфиденциалност:	Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:

10 670 лв.

/десет хиляди шестстотин и седемдесет лева /

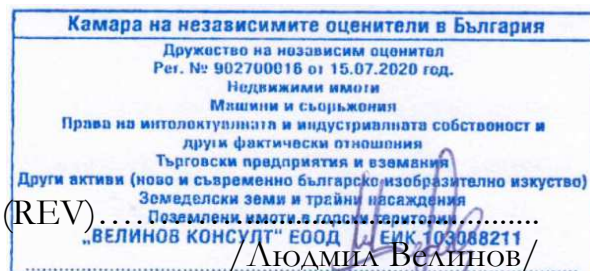
В т.ч.

подобект	Годишен наем
ПИ 83017.31.151 с площ 15 331 кв. м.	1 930 лв.
ПИ 83017.40.37 с площ 10 822 кв. м.	1 370 лв.
ПИ 27108.1.19 с площ 58 382 кв. м.	7 370 лв.

Валидността на оценката е с ограничен срок - шест месеца, считано от датата на този доклад, при отсъствието на резки колебания в равнището на цените на пазара на подобни обекти. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани. Дванадесет месеца след датата на оценката докладът не подлежи на актуализация – изготвя се изцяло нов доклад.

Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя (чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008 г.)

Признат европейски оценител (REV).....



II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

Отдаване под аренда на имоти – овощни градини, с идентификатори №№ 83017.31.151, 83017.40.37, в гр. Шабла и имот № 27108.1.19 в с. Езерец, общ. Шабла, обл. Добрич.

2. Възложител: ОБЩИНА ШАБЛА;

3. Изпълнител

“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна - сертификат рег.№ 902700016/ 15.07.2020 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, други активи (ново и съвременно българско изобразително изкуство), земеделски земи и трайни насаждения, поземлени имоти в горски територии.

Оценител: Людмил Иванов Велинов, притежаващ сертификат за оценка на: търговски предприятия и вземания № 500100084/14.12.2009 г., сертификат за оценка на недвижими имоти № 100100187/14.12.2009 г., сертификат за оценка на машини и съоръжения № 300100086/14.12.2009 г., сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – 810100353/16.08.2011 г., сертификат за оценка права на интелектуалната и индустриална собственост и други фактически отношения – 400100137/11.11.2015 г., издадени от КНОБ.

4. Ползвател: ОБЩИНА ШАБЛА;

5. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база **пазарен наем** – оцененият размер на наема, срещу който, към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда

III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.

Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Акт за частна общинска собственост № 1620/20.04.2016 г;
- Акт за частна общинска собственост № 1625/26.04.2016 г;
- Акт за частна общинска собственост № 1271/01.10.2013 г;
- Скици №№ 15-148696/13.02.2022 г, 15-148697/13.02.2022 г, 15-148698/13.02.2022 г;
- Извадки от кадастрална карта;

Копия от документите, отразяващи правното състояние на оценяваният обект, са приложени към настоящата оценка и представляват неделима част от нея.

IV. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.



Обща ситуация

Оценяваните обекти се намират в землищата на гр. Шабла и с. Езерец, общ. Шабла. Шабла е град в Североизточна България, общински център, част от област Добрич. Намира се на 80 км северно от Варна, на 20 км. от Каварна, на 18 км. от Дуранкулак и на 5 км от нос Шабла на Черно море. В Шабла има училище, православен храм, читалище, магазини, заведения, хотели, къщи за гости, детска градина, лекарски кабинети и всички

комуникации - интернет, сателитна телевизия, цифрова телефонна централа, покритие на всички мобилни оператори. Пътищата са в много добро състояние. Редовен автобусен транспорт свързва Шабла с областният център Добрич, морската ни столица Варна и населените места в района. Езерец е село в Североизточна България, в община Шабла, област Добрич. Намира се на около 4 км, северно от гр. Шабла. Екологичната обстановка е на средно за страната ниво. В близост не са разположени промишлени предприятия с вредни производства, които да изхвърлят в атмосферата и почвата вредни емисии.

V. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.

Отдаване под аренда на имоти – овощни градини (засадени 2014-2015 г. с бадемови овощни дръвчета, последните 2-3 г. необработвани), с идентификатори №№ 83017.31.151, 83017.40.37, в гр. Шабла и имот № 27108.1.19 в с. Езерец, общ. Шабла, обл. Добрич, със следните параметри:

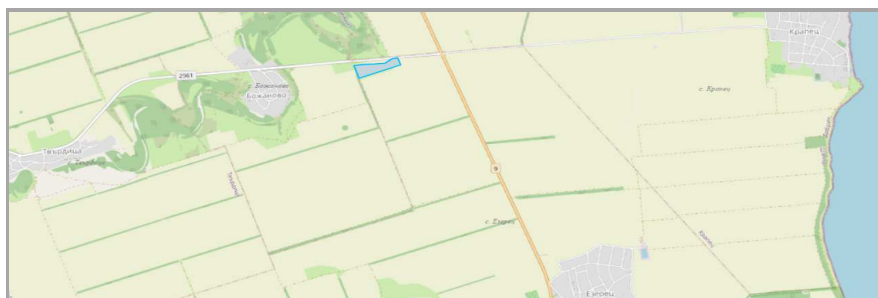
1. **ПИ 83017.31.151**, Област Добрич, Община Шабла, гр. Шабла, вид собственост: Общинска частна; вид територия: Земеделска; категория: 3-та; НТП: Овощна градина; площ: 15 331 кв. м; съсед: 83017.31.10, 83017.31.11, 83017.31.12, 83017.31.17, 83017.31.27, 83017.31.30, 83017.31.33, 83017.31.34, 83017.31.42, 83017.31.43, 83017.103.13, 83017.103.14;



2. **ПИ 83017.40.37**, Област Добрич, Община Шабла, гр. Шабла, м.Мезарлъка, вид собственост: Общинска частна; вид територия: Земеделска; категория: 3-та; НТП: Овощна градина; площ: 10 822 кв. м; съсед: 83017.40.11, 83017.40.20, 83017.40.38, 83017.40.39;



3. **ПИ 83017.40.37**, Област Добрич, Община Шабла, с. Езерец, м. Чимитира, вид собственост: Общинска частна; вид територия: Земеделска; категория: 3-та; НТП: Овощна градина; площ: 58 382 кв. м; съсед: 27108.1.18, 27108.1.57, 27108.1.59, 27108.1.63.



VI.

ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценката се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което не може да бъде използвана за други цели, различни от първоначалната.

Във връзка с чл.21 от ЗНО, управителят на дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителят изготвил оценката **декларира, че:**

1. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителят изготвил оценката не са свързани лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителят изготвил оценката не са свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителят изготвил оценката или свързани с тях лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителят изготвил оценката, към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- Български стандарти за оценяване
- части от действащите закони в Република България;
- информация за цените на наемите на недвижимите имоти в Интернет;
- данни предоставени от възложителя;

VIII. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.

Стойността е изведена при условия за най-добра и полезна употреба. Най-пълноценното ползване на обекта/актива представлява физически възможно, законово допустимо, финансово осъществимо и максимално продуктивно, и води до най-добра стойност. Използвани са следните подходи и методи:

Сравнителен подход - извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надеждна ценова информация.

Метод на посредственото сравнение

Методът се прилага при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.

Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем-обратна задача

При определяне на началните наемни цени се използва обърнатия метод на приходната стойност на сградата като се изхожда от стойността на сградата, получена по метода на посредственото сравнение и се получава трайно реализирания доход - в случая наем.

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пазарният наем на оценявания обект е получен при съобразяване с местоположението и състоянието на конкретния пазар. Към датата на оценката той се характеризира със широк диапазон.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 8 броя страници, галерия и таблични приложения. Изготвена е в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение				
вид на имота	поземлен имот	ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ				
източник на информация		https://www.alo.bg/bademova-gradina-polyam-cyal-parcel-sertificirani-za-bademosche-proizvodstvo-9187682	https://www.alo.bg/proslavim-bademova-i-ordhova-gradina-3664611	https://www.alo.bg/bademova-gradina-9792795	https://www.alo.bg/bademova-gradina-7054207	https://www.alo.bg/poddaniana-gradina-i-bademovi-nasadeniya-6833404
офертна цена в €		€ 158 500	€ 14 061	€ 20 452	€ 10 226	€ 9 203
кор. коефициент за офертност		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
коригирана офертна цена в €		€ 142 650	€ 12 654	€ 18 407	€ 9 203	€ 8 283
цена на кв.м.		€ 1,49	€ 1,58	€ 1,84	€ 1,15	€ 1,38
продажна цена в лева		278 882 лв	24 739 лв	35 985 лв	17 992 лв	16 193 лв
площ в кв.м.	1,00	95784	8000	10000	8000	6000
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
местоположение	с. Езерец и гр. Шабла, обл. Добрич	с. Дряново, обл. Бургас	с. Странско, общ. Димитровград, обл. Хасково	с. Тополчане, обл. Сливен, до гл. път	с. Калояново, обл. Сливен	с. Калояново, обл. Сливен
корекционен коефициент		1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
вид територия	Земеделска	Земеделска	Земеделска	Земеделска	Земеделска	Земеделска
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
НТП	Овощна градина	Овощна градина	Овощна градина	Овощна градина	Овощна градина	Овощна градина
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
насаждения	бадемски - 11 год.	бадемски - 10-12 год.	бадемски -10 г.	бадемски	бадемски - 6 г.	бадемски
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
особености, състояние		поддържана, в по-добро състояние, биолог. производство	малка постройка, ограда, сондаж, резервоар	постройка, капково напичване, поддържани, в по-добро състояние	н.и.	н.и.
корекционен коефициент		0,85	0,85	0,85	1,00	1,00
корекционен коефициент общо		0,85	0,85	0,75	1,00	1,00
коригирана цена на кв.м		€ 1,27	€ 1,34	€ 1,38	€ 1,15	€ 1,38
коригирана цена		€ 121 253	€ 10 756	€ 13 805	€ 9 203	€ 8 283
тегловен процент		20%	20%	20%	20%	20%

Цена на кв.м	€ 1,30
	2,55 лв
Стойност на годишен наем на кв.м. при норма на капитализация 5%	0,128 лв

Стойност на ПИ 83017.31.151 в гр. Шабла, с площ 15 311 кв.м	39 060 лв.
Стойност на ПИ 83017.40.37 в гр. Шабла, с площ 10 822 кв.м	27 610 лв.
Стойност на ПИ 27108.1.19 в с. Езерец, с площ 58 382 кв.м	148 940 лв.

МЕТОД НА КАПИТАЛИЗАЦИЯ НА БЪДЕЩИТЕ ДОХОДИ /НАЕМ/- обратна задача

Обект: Поземлени имоти – овощни градини, с идентификатори №№ 83017.31.151, 83017.40.37, в гр. Шабла и имот № 27108.1.19 в с. Езерец, общ. Шабла, обл. Добрич

Показатели	Мярка	Стойности		
		ПИ 83017.31.151	ПИ 83017.40.37	ПИ 27108.1.19
Пазарна стойност на ПИ, определена по метода на посредственото сравнение	лв.	39 060 лв.	27 610 лв.	148 940 лв.
Норма на капитализация	%	5%	5%	5%
Потенциален приход от имота	лв.	1953	1381	7447
Риск от отпадане на наема	%	10%	10%	10%
Риск от отпадане на наема	лв.	195 лв.	138 лв.	745 лв.
Коригиран потенциален приход за една година	лв.	2148	1519	8192
Пазарен коефициент	коеф.	0,9	0,9	0,9
Паз.с-ст на годишен наем	лв.	1933	1367	7373
Площ на ПИ	кв.м	15311	10822	58382
Пазарна стойност на годишен наем на 1 дка	лв/дка	126	126	126
Пазарна стойност на годишен наем (аренда) за ПИ	лв.	1930,00	1370,00	7370,00
Обща пазарна стойност на наема на имотите	лв.	10670,00		