



ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

тел. +359 5131/2315; Факс +359 5131/3450
п.к. 9280, гр. Вълчи дол, пл. "Христо Ботев" №1; e-mail: oba@valchidol.bg

изх. № Р008-01-298/20.03.2026

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ВЪЛЧИ ДОЛ

Общински съвет Вълчи дол
Вх. № 6602-23/27-468/20 03-
2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА от Калоян Цветков – Кмет на Община Вълчи дол

Относно: Отдаване под наем чрез публичен търг с явно наддаване на част от поземлен имот с идентификатор 12574.501.1310, публична общинска собственост съгласно акт за публична общинска собственост №3892 от 26.02.2020 година, а именно 250 кв. м. – външна площадка за поставяне на маси и столове, ведно с външен бар със застроена площ от 50 кв. м., мъжка и дамска тоалетни и оборудване съгласно опис

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Общинска администрация – Вълчи дол стопанисваше външен бар „Горска барака“ след прекратяването на договора с „Бластел 2923“ ЕООД, но като цяло дейността е нерентабилна.

Към настоящия момент след направен анализ на съществуващата ситуация относно функциониране на външния бар през предходните години, Общинска администрация – Вълчи дол предлага същият да бъде отдаден под наем.

С оглед на гореизложеното предлагам на Вашето внимание следния проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 от ЗМСМА, във връзка с чл. 8, ал. 1 и ал. 9, чл. 14, ал. 7 и чл. 19 от Закона за общинската собственост и чл. 3, ал. 2 и чл. 22 ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско

имущество на територията на Община Вълчи дол, Общински съвет – Вълчи дол реши:

I. Допълва програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Вълчи дол през 2026 година, приета с Решение №696 от 30.01.2026 г. на Общински съвет – Вълчи дол, като в раздел А „Имоти, които община Вълчи дол има намерение да предостави под наем“ се създава следната нова точка: **11.** „Част от имот публична общинска собственост ПИ с идент. 12574.501.1310, целият с площ от 42 549 кв.м., със смесен начин на трайно ползване в урбанизирана територия, а именно **250 кв.м.** – външна площадка за поставяне на маси и столове, както и външен бар със застроена площ **50 кв.м.**, мъжка и женска тоалетни и движими вещи по опис“

II. Дава съгласие за отдаване под наем за срок от **5 /пет/ години**, на част от имот ПИ с идент. 12574.501.1310, целият с площ от 42 549 кв.м., със смесен начин на трайно ползване в урбанизирана територия, а именно **250 кв.м.** – външна площадка за поставяне на маси и столове, както и външен бар със застроена площ **50 кв.м.**, мъжка и женска тоалетни и движими вещи по опис.

III. Отдаването под наем на обекта по т. II да се извърши чрез публичен търг с явно наддаване, с начален общ годишен наем – **2 844,00 евро** (две хиляди осемстотин четиридесет и четири евро) / 5 562,38 лв. (пет хиляди петстотин шестдесети два лева и 38 стотинки) без ДДС, формирана, както следва: начален годишен наем в размер на **2 427,00 евро** (две хиляди четиристотин двадесет и седем евро) / 4 746,80 лв. (четири хиляди седемстотин четиридесет и шест лева и 80 стотинки) без ДДС за недвижимите вещи: 250 кв.м. от ПИ с идент. 12574.501.1310 – външна площадка за поставяне на маси и столове, ведно с външен бар със застроена площ 50 кв.м., мъжка и женска тоалетни в размер; и начален годишен наем в размер на **417 евро** (четиристотин и седемнадесет евро) / 815,58 лв. (осемстотин и петнадесет лева и 58 стотинки) без ДДС, определени съгласно експертна оценка, изготвена от инж. Живка Бонева – лицензиран оценител с рег. №900300214.

IV. На основание чл. 92, ал.1 от Наредбата определя за член на комисията за провеждане на публичния търг с явно наддаване - - общински съветник в Общински съвет – Вълчи дол.

V. На основание чл. 91 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Вълчи дол, възлага на Кмета на Община Вълчи дол организирането и провеждането на публичния търг с явно наддаване за имота, посочен по т. II от настоящото решение, както и осъществяването на всички действия, необходим за правилното и законосъобразното изпълнение на настоящото решение.

VI. На основание чл. 60, ал. 1 от АПК, Общински съвет – Вълчи дол допуска предварително изпълнение на решението.

Мотиви:

С оглед на необходимостта от провеждане на публичен търг с явно

наддаване и приближаващия летен сезон в който посочената атракция ще функционира за населението на общината следва да бъде допуснато предварително изпълнение на решението по реда на чл. 60, ал.1 от АПК. Забавянето или закъснението от изпълнението на акта, могат да доведат до значителна или трудно поправима вреда, която ще се отрази на цялостното развитие на община Вълчи и чрез предварителното му изпълнение ще се гарантира защита на важни обществени интереси.

Приложения:

1. Акт за общинска собственост №3892 от 26.02.2020 година;
2. Оценка от инж. Живка Бонева;
3. Опис на инвентар.

КМЕТ НА ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

.....
КАЛОЯН ЦВЕТЕЛОВ

Съгласуван
адв. Вероника Стоилкова
Съгласно Решение № 347 / 06.02.2020 г.

Изготвил:
Иван Драганов
Главен експерт в Дирекция „УТОС“

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679

VER
Qualified - stamped: 20.03.2020 09:20:24 Z
Digitally signed by Ivan Dragantov, DN: cn=Ivan Dragantov, o=УТОС, ou=УТОС, email=ivdragantov@uto.com

Служба по Вписванията гр. Варна
 Вх. рег. № 595
 АКТ № 175 от 2
 Партизанска улица
 Имотна карта №
 Д.Т.
 Съдия по Вписванията

Задължено на основание
 чл. 4, ал. 1 от Регламент
 ЕС/2016/679



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
 МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
 ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ, ОБЛАСТ ВАРНА

Задължено на основание
 чл. 4, ал. 1 от Регламент
 ЕС/2016/679

УТВЪРЖДАВАМ: _____
 (подпис и печат)
 ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА:
 ПЕПА ПЕНЧЕВА,
 Съгл. Заповед №135/24.02.2020 г.

Вписване по ЗС/ПВ
 СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

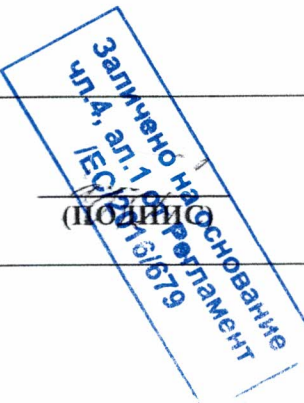
 (име и фамилия)

Задължено на основание
 чл. 4, ал. 1 от Регламент
 ЕС/2016/679

А К Т № 3892
 ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3892
 Досие 3892

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.02.2020 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.3, ал.2, т.1, §. 7, ал.1, т.4 и т.6 от ПЗР на ЗМСМА, чл.59, ал.2 от ЗОС, Заповед №114 от 13.02.2020 г. на Кмета на Община Вълчи дол и Протокол №2 от 13.02.2020 г. на ЕСУТ при ОБА Вълчи дол, скица на поземлен имот №15-195544-26.02.2020 г. и скица на сграда №15-195546/26.02.2020 г. от АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 12574.501.1310 с площ 42549 кв.м. (четиридесет и две хиляди петстотин четиридесет и девет кв.м.), със смесен начин на трайно ползване в урбанизирана територия, ведно с построените в него: 1. спортна сграда- база с идентификатор 12574.501.1310.1, ЗП 132 кв.м. (сто тридесет и два кв.м.), двуетажна, масивна построена 1969 г.; 2. Външен бар със ЗП 50 кв.м. (петдесет кв.м.) построен 2018 г.; 3. Басейн-открит с филтърно вкопано помещение с площ 284,91 кв.м. (двеста осемдесет и четири цяло деветдесет и един кв.м.) построен 1965 г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. Варна, общ. Вълчи дол, землище гр. Вълчи дол, ул. „Оборище“, местност Тетерлика. Поземлен имот с идентификатор 12574.501.1310 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-35/22.01.2019 г. на ИД на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПП №№12574.501.1312, 12574.501.1669, 12574.501.1739, 12574.501.1720, 12574.37.38.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	за сграда: 9591,10 лв.(девет хиляди петстотин деветдесет и един лева и десет стотинки); за земя: 162048,10 лв.(сто шестдесет и две хиляди четиридесет и осем лева и десет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС №133 /01.02.1985 г. и №154/18.06.1993 г., АОС №1280/16.03.2012 г., №2529/03.06.2015 г., №3760/16.01.2019 г.и №3777/03.04.2019 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Вълчи дол	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Маринела Иванова	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Община Вълчи дол, пл. „Христо Ботев” №1 ЕИК:000093474 (нула нула нула нула девет три четири седем четири) Създадена с Указ 2295 от 22.12.1978 г. Предходен идентификатор: 12574.85.1 Стар идентификатор: 12574.85.1.1 Номер по предходен план: „За парк и спортен терен”, квартал 85, парцел: 1	

ОЦЕНКА НА ГОДИШЕН НАЕМ НА ВЪНШЕН БАР, ВЪНШНА ПЛОЩАДКА ЗА ПОСТАВЯНЕ НА МАСИ, МЪЖКА И ДАМСКА ТОАЛЕТНИ И ВЕЩИ, НАХОДЯЩИ СЕ В ГР.ВЪЛЧИ ДОЛ, УЛ.“ОБОРИЩЕ“ М-СТ ТЕТЕРЛИКА

1. ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА:

Да се изготви оценка на годишен наем /без ДДС/ за Външен бар със ЗП 50.00 кв.м., външна площадка за поставяне на маси- 250.00 кв.м., мъжка и дамска тоалетни, оборудвани с моноблок, мивки и дозатор и вещи по опис, находящи се в гр. Вълчи дол, ул.“Оборище“ м-ст Тетерлика в ПИ с идентификатор 12574.501.1310.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Община Вълчи дол

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Оценката е изготвена от „ДЖИ ЕН БИ“ ЕООД, представявано от Живка Недева Бонева - сертификат за оценка № 1900300214 / 19.06.2016г. на КНОБ.

4. ИЗПОЛЗВАНИ МАТЕРИАЛИ:

АОС №3892/26.02.2020 г., списък на вещи, находящи се в имот в гр. Вълчи дол, ул.“Оборище“ м-ст Тетерлика, предоставен от Община Вълчи дол, както и счетоводни данни за придобиването им.

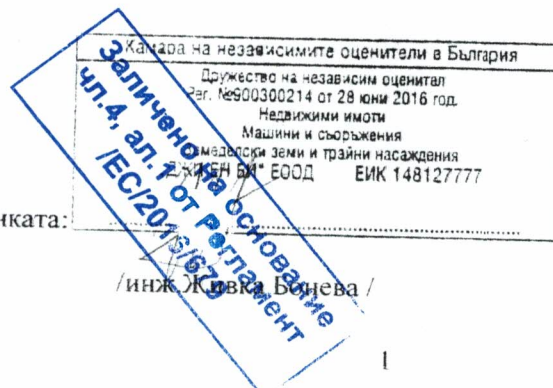
5. ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

19.03.2026г.

6. ГОДИШЕН НАЕМ /без ДДС/

2844 /две хиляди осемстотин четиридесет и четири/ евро

Изготвил оценката:



I. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:

Предмет на оценката са:

1. Външен бар /дървена конструкция/ със ЗП 50.00 кв.м. ведно с трайно прикрупено оборудване- АОС №3892/26.02.2020 г.,

2. Външна площадка за поставяне на маси- 250.00 кв.м.,

3. Мъжка и дамска тоалетни, оборудвани с моноблок, мивки и дозатор и

4. Вещи по опис,

находящи се в гр. Вълчи дол, ул. "Оборище", м-ст Тетерлика в ПИ с идентификатор 12574.501.1310.

II. МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

Приложената база на стойността е „Пазарна стойност“ и „Пазарен наем“.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

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.

Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

1. Сравнителен подход.

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики,

идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене (цени „купува“), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на подобрите аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с подобрите сделки.

Използвания метод за прилагане на сравнителен подход.

Метод на посредственото сравнение – прилага се 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.

2. Разходен подход.

Разходният подход извежда стойност и се основава на подробна оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания. Счита се, че за даден обект/актив потенциален купувач не би заплатил повече от стойността на разходите за създаване или придобиване на равностоен подобен или еднакъв нов обект/актив.

Концепцията за разходния подход, или стойността на разходите за създаване/придобиване на нов равностоен подобен/еднакъв обект/актив се базира на предположението, че обектът на оценката не струва повече от заместването му с подходящ подобен/еднакъв нов такъв, със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри.

Използвания метод за прилагане на разходния подход е:

Метод на амортизираната възстановителна стойност.

Методът се базира на определяне на всички преки и непреки разходи за заместване на оценявания обект/актив с идентичен такъв, с отчитане на различните видове изхабяване. Възстановителната стойност трябва да отразява всички съпътстващи преки и непреки разходи за придобиване на обекта/актива, които биха били направени от пазарен участник при създаването на равностоен съвременен актив. Определената стойност на еквивалента подлежи на корекция за остаряване и изхабяване, за да се

отрази сумата в намаление от гледна точка на неговото физическо състояние, функционалност и стопанско-икономическа полезност.

3. Приходен подход.

Приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени.

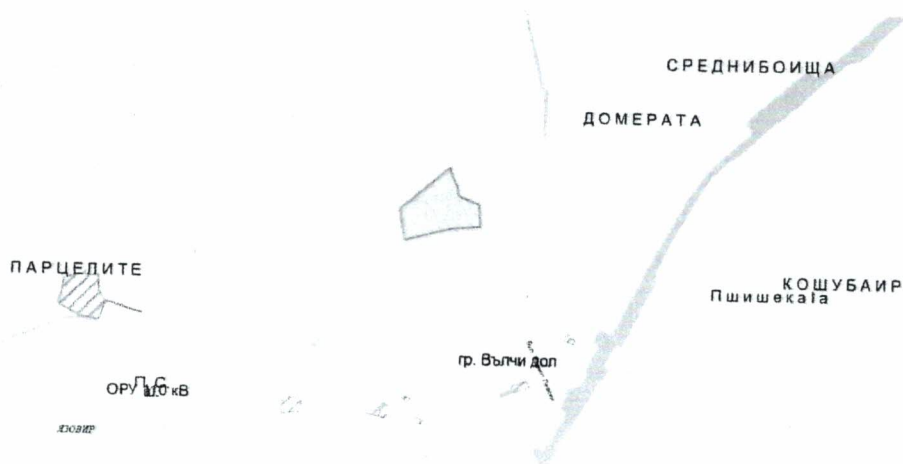
Използвания метод за прилагане на приходния подход е:

Метод на капитализация, включващ преобразуване на приходите и разходите от дейността в капиталова сума, чрез прилагане на подходяща норма на капитализация. Това обикновено се прави чрез капитализация на дохода, като към дохода от представителен единичен период се прилага норма на капитализация, която следва да отразява всички известни рискове.

III. ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

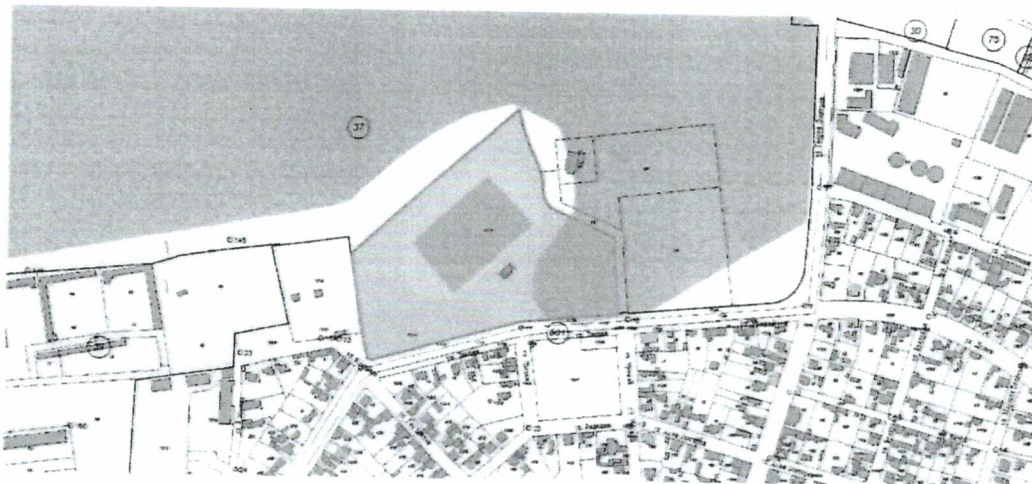
След запознаване с документите за собственост и извършване на съответни справки, установих, че имота, в който се намират активите предмет на оценка е:

ПИ 12574.501.1310 област Варна, община Вълчи дол, гр. Вълчи дол, ул. "ОБОРИЩЕ", м. ТЕТЕРЛИКА, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП
Поземлен имот със смесен начин на трайно ползване, площ 42549 кв. м, стар номер "за парк и спортен терен", квартал 85, парцел I, Заповед за одобрение на КККР РД-18-35/22.01.2019 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Съседи: 12574.37.44, 12574.37.45, 12574.501.1312, 12574.501.1669, 12574.501.1720, 12574.501.1739.



Имота се намира в гр.Вълчи дол, общ.Вълчи дол, обл.Варна. Имотът е разположен в северната част на града и попада в урбанизирана територия. Площ по

скица 42549 кв.м. Имотът е електрифициран и водоснабден. Граничи с път с асфалтова настилка.



Определям пазарната стойност на 250/42549 кв.м. от поземления имот по метода на посредственото сравнение на база оферти в сайт с интернет адрес - imot.bg и данни от продажби на Община Вълчи дол.

Пазарни свидетелства към 03.2026г.

Оценяван имот	Сравнение №1		Сравнение №2		Сравнение №3		
гр Вълчи дол	област Варна, район: гр. Вълчи дол, Имота е разположен на изключително комуникативно място, с лице на две улици В парцела има стара постройка за събаряне с площ от 38 кв.м		област Варна, район: гр. Вълчи дол, Имотът се намира в централната част на града. В парцела има построена 50 кв.м. къща, която е за събаряне или основен ремонт.		област Варна, район: гр. Вълчи дол, ПИ 12574.501.36 В имота има сграда със ЗП 189 кв.м.		
Източник на информация	Интернет адрес - imot.bg		Интернет адрес - imot.bg		продажба		
Продажна цена	€ 25 000		€ 22 800		€ 12 731		
Продажна цена Евро/кв.м	€ 36,60		€ 24,65		€ 10,98		
Изравнение	Описание	Описание	EUR	Описание	EUR	Описание	EUR
			%		%		%
Начин на продажба	договаряне	договаряне	-€ 3,66	договаряне	-€ 2,46	договаряне	€ 0,00
			-10%		-10%		0%
Площ /кв.м/	250	683	€ 7,32	925	-€ 4,93	1160	-€ 2,20
	ид.ч		-20%		-20%		-20%
Местоположение	добро	мн.добро	-€ 3,66	мн.добро	-€ 2,46	мн.добро	-€ 1,10
			-10%		-10%		-10%
Състояние	застр.	застр.	€ 0,00	застр.	€ 0,00	застр.	€ 0,00
			0%		0%		0%
Функционалност	смесена	жил.	€ 1,83	жил.	€ 1,23	жил.	€ 0,55
			5%		5%		5%
Общо изравнение			-€ 12,81		-€ 8,63		-€ 2,74
			-35%		-35%		-25%
Приравнена цена на 1 кв.м	€ 16,02	€ 23,79		€ 16,02		€ 8,23	
Стойност на 250 кв.м. ид.ч. от имота в евро:	€ 4 000						

Пазарната стойност на 250 кв.м., представляващи външна площадка за поставяне на маси в ПИ 12574.501.1310, находящ се в гр.Вълчи дол, общ.Ветрино, обл.Варна е 4000 евро.

Предмет на оценка е и Външен бар /дървена конструкция/ със ЗП 50.00 кв.м., ведно с трайно прикрепено оборудване :



Стойността на бара и тоалетните е определена по метода на амортизираната възстановителна стойност в следната таблица:

№	Наименование	Показатели	
		Бар	тоалетни
1	Вид на недвижимия имот		
2	Година на построяване	2018	2018
3	Обща експлоатационна годност	40	40
4	Срок на експлоатация	8	8
5	Остатъчна експлоатационна годност	32	32
6	Разгъната застроена площ /кв.м/	50,00	3,00
7	Цена на кв.м /лв./	650	650
8	Производствена стойност	32 500,00 €	1 950,00 €
9	Физическо износване на сградата	20,00%	20,00%
10	Стойност на физическото износване	6 500,00 €	390,00 €
11	Строителни недостатъци	10%	10%
12	Стойност на строителните недостатъци	3 250,00 €	195,00 €
13	Строителни подобрения		
14	Възстановителна стойност /закръглена/	22 800,00 €	1 400,00 €

Определям пазарната стойност на Външния бар в ПИ 12574.501.1310, находящ се в гр.Вълчи дол, общ.Ветрино, обл.Варна на 22 800 евро

Определям пазарната стойност на тоалетните в ПИ 12574.501.1310, находящ се в гр.Вълчи дол, общ.Ветрино, обл.Варна на 1 400 евро

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ГОДИШЕН НАЕМ /БЕЗ ДДС/ ЗА ВЪНШЕН БАР СЪС ЗП 50.00 КВ.М., ВЪНШНА ПЛОЩАДКА ЗА ПОСТАВЯНЕ НА МАСИ- 250.00 КВ.М., МЪЖКА И ДАМСКА ТОАЛЕТНИ, ОБОРУДВАНИ С МОНОБЛОК, МИВКИ И ДОЗАТОР И ВЕЩИ ПО ОПИС, НАХОДЯЩИ СЕ В ГР. ВЪЛЧИ ДОЛ, УЛ.“ОБОРИЩЕ“ М-СТ ТЕТЕРЛИКА В ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 12574.501.1310.

Определяне на годишния наем на ВЪНШНА ПЛОЩАДКА ЗА ПОСТАВЯНЕ НА МАСИ- 250.00 кв.м.

Метод на дохода за определяне на наема, при което на база определената стойност на обекта и на постоянните разходи свързани с експлоатацията на обекта предмет на оценка, с разходите за управлението и отчета на същия, пазарните условия свързани с риска за отпадане на наема.

Използвана база за метода:

- стойност на активите по пазарна стойност на същите
- Норма на капитализация 6,5%
- Разходи за стопанисване - 20 %
- Риск от отпадане на наема - 20%

МЕТОД НА КАПИТАЛИЗАЦИЯ

(приходна стойност - обратна задача)

	Мярка	стойност
Стойност на обекта - площ 250 кв.м.		4000 евро
Норма на капитализация	%	6,5 %
Чист годишен доход=Стойност на обекта x Норма на капитализация		260 евро
Чист годишен доход		260 евро
Риск от отпадане на наема	%	20,00 %
Ефективен брутен наем	евро	312 евро
Разходи за стопанисване (% от потенциалния годишен наем)	20%	62 евро
Брутен годишен наем		374евро
Брутен годишен наем отчитащ риска на пазара		374 евро
Годишен пазарен наем	евро	374 евро

Определям годишен пазарен наем на ВЪНШНА ПЛОЩАДКА ЗА ПОСТАВЯНЕ НА МАСИ- 250.00 кв.м. на 374 евро.

Определяне на годишен пазарен наем на ВЪНШЕН БАР СЪС ЗП 50.00 кв.м. и МЪЖКА И ДАМСКА ТОАЛЕТНИ

Метод на дохода за определяне на наема, при което на база определената стойност на обекта и на постоянните разходи свързани с експлоатацията на обекта предмет на оценка, с

разходите за управлението и отчета на същия, пазарните условия свързани с риска за отпадане на наема.

МЕТОД НА КАПИТАЛИЗАЦИЯ

(приходна стойност - обратна задача)

Показатели	Мярка	Бар	тоалетни
Стойност на обекта	евро	22 800,00 €	1 400,00 €
Норма на капитализация	%	6,50%	6,50%
Множител		14,15	14,15
Чист годишен доход = Стойност на обекта : множител / Норма на кап./	евро	1 611,31 €	98,94 €
Разходи за стопанисване (% от потенциалния годишен наем)	20%	322,26 €	19,79 €
Брутен годишен наем	евро	1 933,57 €	118,73 €
Годишен пазарен наем	евро	1 934,00 €	119,00 €

Определям годишен пазарен наем на Външния бар в ПИ 12574.501.1310, находящ се в гр.Вълчи дол, общ.Ветрино, обл.Варна на 1934 евро.

Определям годишен пазарен наем на тоалетните в ПИ 12574.501.1310, находящ се в гр.Вълчи дол, общ.Ветрино, обл.Варна на 119 евро

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ГОДИШЕН НАЕМ /БЕЗ ДДС/ НА ВЕЩИ ПО ОПИС, НАХОДЯЩИ СЕ В ГР. ВЪЛЧИ ДОЛ, УЛ.“ОБОРИЩЕ“ М-СТ ТЕТЕРЛИКА В ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 12574.501.1310.

Описание на оценяваните машини, съоръжения и оборудване:

Вещите се намират в гр. Вълчи дол, ул.“Оборище“, м-ст Тетерлика в ПИ с идентификатор 12574.501.1310. По счетоводни данни вещите са придобити и въведени в експлоатация от 2019г. до 2025г., като се поддържат в добро състояние.

1. Вещи-ИНВЕНТАРЕН ОПИС, както следва:

№	Наименование	количество	Ст-ст евро
1	Ледогенератор	1	455.00
2	Машина дюнор 4 горелки газ	1	956.00
3	Хладилна витрина SNAIGG	1	506.00
4	Фризер вертикален GORENJE	1	343.00

5	Фритюрник JUST PERFECTO	1	111.00
6	Кухненска везна ELICOM	1	113.00
7	Микровълнова печка CONCEPTA	1	66.00
8	Сандвич мейкър	1	16.00
9	Фритюрник 8 л.	1	194.00
10	Хладилник- фризер инокс AEG	1	460.00
11	Фурна за пица RESTO Италия	1	1253.00
12	Скара тръбни нагреватели	1	409.00
13	Бар стол	2	109.00
14	Пейка дървена единична	9	230.00
15	Пейка дървена	34	2209.00
16	Маса дървена	17	1295.00
17	Фризер ракла GORENJE	1	379.00
18	Хладилник AEG	1	240.00
19	Хладилна витрина	1	332.00
20	Фризер вертикален AEG	1	355.00

Определяне на амортизираната възстановителна стойност.

След като се запознах със списъка на вещите, които ще се ползват/наемат, правя следното заключение:

Като се изхожда от условията на експлоатация и поддръжка, възможностите за реализация към датата на оценката, фактори изразяващи физическото, функционалното, икономическото и експлоатационно състояние на активите,

ОПРЕДЕЛЯМ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /амортизираната възстановителна стойност/ на всеки един от активите от предоставения списък, след което ОПРЕДЕЛЯМ ГОДИШНИЯ ПАЗАРЕН НАЕМ за ползването на вещите на база получената пазарна стойност на активите и съобразно стойността и амортизационната норма на месечните амортизационни отчисления, които се приравняват на пазарен наем, а именно:

№	Наименование	Мярка	Кол.	Година на прид.	Ст-ст на прид. евро	Ед. пазарна стойност евро	Пазарна стойност евро	Норма на амортиз. %	Годишен наем евро
Стопански инвентар									
1	Ледогенератор	бр.	1	2025	455,00	409,50	409,50	10	40,95
2	Машина дюнер 4 горелки газ	бр.	1	2023	956,00	669,20	669,20	10	66,92
3	Хладилна витрина SNAIGG	бр.	1	2019	506,00	151,80	151,80	10	15,18
4	Фризер вертикален GORENJE	бр.	1	2019	343,00	102,90	102,90	10	10,29
5	Фритюрник JUST PERFECTO	бр.	1	2019	111,00	33,30	33,30	10	3,33
6	Кухненска везна ELICOM	бр.	1	2019	113,00	33,90	33,90	10	3,39
7	Микровълнова печка CONCEPTA	бр.	1	2019	66,00	19,80	19,80	10	1,98
8	Сандвич мейкър	бр.	1	2019	16,00	4,80	4,80	10	0,48
9	Фритюрник 8л	бр.	1	2019	194,00	58,20	58,20	10	5,82
10	Хладилник- фризер инокс AEG	бр.	1	2019	460,00	138,00	138,00	10	13,80
11	Фурна за пица RESTO Италия	бр.	1	2023	1253,00	877,10	877,10	10	87,71

12	Скара гръбни нагреватели	бр.	1	2019	409,00	122,70	122,70	10	12,27
13	Бар стол	бр.	2	2019	109,00	16,35	32,70	10	3,27
14	Пейка дървена единична	бр.	9	2019	230,00	7,67	69,00	10	6,90
15	Пейка дървена	бр.	34	2019	2209,00	19,49	662,70	10	66,27
16	Маса дървена	бр.	17	2019	1295,00	22,85	388,50	10	38,85
17	Фризер ракла GORENJE	бр.	1	2019	379,00	113,70	113,70	10	11,37
18	Хладилник AEG	бр.	1	2019	240,00	72,00	72,00	10	7,20
19	Хладилна витрина	бр.	1	2019	332,00	99,60	99,60	10	9,96
20	Фризер вертикален AEG	бр.	1	2019	355,00	106,50	106,50	10	10,65
									416,59

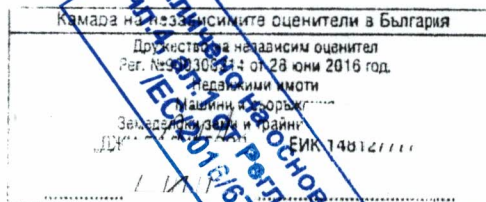
Определям общия размер на пазарния годишен наем /без ДДС/ на вещите на:
417 евро

В таблицата по-долу са обобщени резултатите от изчисленията:

№	Наименование	Годишен наем евро
1	ВЪНШЕН БАР	1934 евро
2	ВЪНШНА ПЛОЩАДКА ЗА ПОСТАВЯНЕ НА МАСИ	374 евро
3	МЪЖКА И ДАМСКА ТОАЛЕТНИ	119 евро
4	ВЕЩИ	417 евро
	ОБЩО	2844 евро

**ОПРЕДЕЛЯМ ГОДИШЕН НАЕМ /БЕЗ ДДС/ НА ВЪНШЕН БАР,
ВЪНШНА ПЛОЩАДКА ЗА ПОСТАВЯНЕ НА МАСИ, МЪЖКА И
ДАМСКА ТОАЛЕТНИ И ВЕЩИ, НАХОДЯЩИ СЕ В ГР.ВЪЛЧИ ДОЛ,
УЛ. "ОБОРИЩЕ" М-СТ ТЕТЕРЛИКА НА
2844 ЕВРО**

Изготвил оценката:



/инж. Живка Боневайт

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 9003 [redacted] Д.

„ДЖИ ЕН БИ“ ЕООД

гр. Варна, ж.к. "Възраждане" бр. 39, община Варна

[redacted]

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
земеделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение от 25 юни 2016 год. на Управителния съвет на КНОБ.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
Председател на УС на КНОБ

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
ЕС/2013/679

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
ЕС/2013/679

Камера на независими оценители в България
Дружество на независими оценители
Reg. № 900300213 от 23 юни 2016 год.
Икономически и финансови
Информационни системи
Земеделски земи и трайни насаждения
ДЖИ ЕН БИ

Камара на независимите оценители в България
Дружество с ограничена отговорност
Reg. № 90030021 Рег. № 2016 год.
Надвижими имоти
Машини и съоръжения
Земеделски земи и трайни насаждения
ДЖИ ЕН БИ ЕООД
ЕИК 14812777

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛБОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. Живка Недева Бончева - СЪДРУЖНИК

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100 от 17.11.2014 год. за
оценка на недвижими имоти

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100795 от 17.11.2014 год. за
оценка на машини и съоръжения

Сертификат за оценителска правоспособност № 810100466 от 11.02.2015 год. за
оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролборите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

-трудово - правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

**ИНВЕНТАРЕН ОПИС НА ОБОРУДВАНЕ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМКЪМ
ВЪНШЕН БАР „ГОРСКА БАРАКА“**

№	Наименование	количество	Ст-ст евро
1	Ледогенератор	1	455.00
2	Машина дюнер 4 горелки газ	1	956.00
3	Хладилна витрина SNAIGG	1	506.00
4	Фризер вертикален GORENJE	1	343.00
5	Фритюрник JUST PERFECTO	1	111.00
6	Кухненска везна ELICOM	1	113.00
7	Микровълнова печка CONCEPTA	1	66.00
8	Сандвич мейкър	1	16.00
9	Фритюрник 8 л.	1	194.00
10	Хладилник- фризер инокс AEG	1	460.00
11	Фурна за пица RESTO Италия	1	1253.00
12	Скара тръбни нагреватели	1	409.00
13	Бар стол	2	109.00
14	Пейка дървена единична	9	230.00
15	Пейка дървена	34	2209.00
16	Маса дървена	17	1295.00
17	Фризер ракла GORENJE	1	379.00
18	Хладилник AEG	1	240.00
19	Хладилна витрина	1	332.00
20	Фризер вертикален AEG	1	355.00