

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ТЕРВЕЛ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ТЕРВЕЛ	
Вх.№	00-09-523
дата	22.04.2020

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
СИМЕОН СИМЕОНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ**

ОТНОСНО: Определяне на пазарна цена за отдаване под наем на един декар пасище ОПФ/ООФ, за всички категории и землища на територията на Община Тервел за стопанската 2019/20г. и следващите.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Отдаването под наем на общинско имущество е един от основните инструменти за увеличаване на дела на местните приходи на община Тервел. Поради тази причина, цените на отдаваните под наем имоти следва да съответстват на социално-икономическите и пазарните отношения в региона и при несъответствие, своевременно да се актуализират. Набавянето на информация за ценовите равнища, при които се отдава под наем общинско имущество в сходни по отношение на характеристиките си на Община Тервел общини, възлагането и изготвянето на пазарни оценки са част от процеса на добро управление – процес, който гарантира, че Община Тервел ще може да предлага по-голям обем и по-качествени публични услуги за гражданите си, получавайки приходи от стопанисвано с грижата на добър управленец общинско имущество. Съгласно чл.37и, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, „Пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд "Земеделие", държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2.“ Пасищата и мерите от общинския поземлен фонд се отдават под наем без търг или конкурс на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Системата за идентификация на животните и регистрация на животновъдните обекти на БАБХ, пропорционално на броя и вида на регистрираните животни. В синхрон със законодателството, през 2015г., с Решение №5-1/17.02.2015г. на ОбС Тервел е направено изменение на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, с което се въвежда условието, цената за отдаване под наем на пасищата да се определя по пазарен механизъм от независим оценител. Същата година е изготвена оценка, като е определена нова наемна цена от 5лв., за ползване един декар пасище, вместо действащата към този момент 1лв. на декар. Въпреки промяната в икономическата обстановка и различните нива на инфлация цената от 5лв., не е била променяна през годините. Беше извършена справка за актуалните цени на които се отдават пасищата в съседните на нашата община за стопанската 19/20г., като резултатите от същата са:

1. Община Добричка-в зависимост от категорията на пасището от **10.71лв.** за I- категория до **9.05лв.** за X категория.
2. Община Генерал Тошево-в зависимост от категорията на пасището от **9.10лв.** за I-

категория до **5.90лв.** за X категория.

3. Община Никола Козлево – от I до VII категория -**13лв.**, над VII-**12лв.**

4. Община Силистра- **13лв.** за всички категории.

5. Община Главиница -**10лв.** за всички категории.

6. Община Алфатар-**9.40лв.** за всички категории.

7 Община Кайнарджа-**9лв.** за всички категории.

8. Община Аксаково – **8лв.** за всички категории.

9. Община Исперих – **8лв.** за всички категории.

10. Начална тръжна цена за стопанската 2018 – 2019 г., за пасища и мери от ДПФ определена със ЗАПОВЕД № РД-46-177 от 26.03.2018 г., на Министъра на земеделието, храните и горите за Община Тервел – **9 лв.**

Отчитайки явното несъответствие между цените за наем на един декар пасище от ОПФ в Община Тервел и съседните общини и с цел нейното актуализиране, е назначена оценка от независим лицензиран оценител. Видно от изготвената от него експертна оценка е, че справедливата пазарна цена за отдаване под наем на един декар пасище ОПФ/ООФ, за всички категории и земища на територията на Община Тервел към настоящия момент е в размер на **8лв.**

Предвид гореизложеното и на основание чл.6, ал.1, т.7 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация при Община Тервел мандат 2019-2023 г.

Предлагам следния проект за

РЕШЕНИЕ :

На основание чл. 21, ал. 1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във вр. с чл.108, ал.3 от НРПУРОИ на Община Тервел и чл.37и, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Общински съвет гр. Тервел Реши:

Определя пазарна цена за отдаване под наем на един декар пасище от Общински поземлен фонд (ОПФ)/ общински остатъчен фонд (ООФ), за всички категории и земища на територията на Община Тервел за стопанската 2019/20г. и следващите в размер на **8 (осем) лв.**

Кмет на Община Тервел:


/и.ж. Симеон Симеонов

ГР/ДИ

ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

инж. Никола Чомаков

Сертификат рег. № 100101666/30.07.2010 год. от КНОБ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне размера на наемната цена
за ползване на пасища и мери на територията
на Община Тервел

ВЪЗЛОЖИТЕЛ на ОЦЕНКАТА: ОБЩИНА ТЕРВЕЛ

ИЗПЪЛНИТЕЛ на ОЦЕНКАТА: ИНЖ. НИКОЛА ЧОМАКОВ

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ: 15.04.2020 год.

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА НАЕМНАТА ЦЕНА ЗА 1 ДКА ПАСИЩЕ: - 8.00 лв**
/ Осем лева /

Община Тервел
Кметство
Тервел
15.04.2020


СЪДЪРЖАНИЕ :

I. Обща част

1. Цел на оценката
2. Обект на оценката
3. Информационни източници и документи

II. Приложен стандарт на стойността

1. Справедлива пазарна стойност

III. Използвани методи на оценка

1. метод на пазарния аналог
2. Метод по приходния подход

IV. Правен статут

V. Характеристика на обекта на оценка

VI. Оценка по метода на пазарния аналог

VII. Оценка по метода на приходния подход

VIII. Определяне пазарната стойност

IX. Допускалия и ограничителни условия

I. ОБЩА ЧАСТ

Цел на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на наемната цена на пасища и мери в годишен размер за имоти общинска собственост в землищата на Община Тервел.

Категорията на пасищата в землищата варират от III до IX, а в землището на с. Мали извор и до X-та.

Оценката се извършва в изпълнение на изискванията чл.37и, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /изм.ДВ бр. 38/07.05.2014 г./ Законът урежда реда и условията за отдаване под наем или аренда на пасищата и мерите от държавния и общинския поземлени фондови, а именно: „Пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопановски животни, регистрирани в Системата за идентификация на животните и регистрация на животновъдните обекти на БАБХ, в съответната или съседна област, пропорционално на броя и вида на регистрираните животни, по пазарна цена, определена от независим оценител.”.

Обект на оценката – земеделски земи с НТП „пасище, мера”, с обща площ за територията на община Тервел – 23 947.377дка.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност: -това е най-вероятната стойност на наема за една година на 1 дка пасище, мера, който ще бъде еднократно заплатен от наемателя /арендатора/. В стойността на тази цена е включено както правото за ползване на тревните фуражни култури, така и задължението за поддържането им в добро земеделско и екологично състояние.

Предвид малката разлика във вида качеството и обема на тревната растителност между съседните пасища оценката се извършва без да се взема предвид категорията на отделните имоти. Използваната аналогия е със стойността на наема за земеделски земи с НТП „нива” които са с преобладаваща IV-та и V-та категория за територията на цялата община Тервел.

III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:

Имайки предвид начина на трайно ползване на имотите предмет на оценката – “пасище, мера”, както и липсата на сделки с подобни обекти, при определянето на стойността на наемната цена на правото на продължително целогодишно ползване, оценителят използва метода на пазарен аналог а също и данни за отдаване под наем на пасища мери от ДПФ.

При метода на пазарния аналог, стойността на наема се определя чрез пряко сравнение на наемни цени за оценяваните имоти с други подобни за недвижими имоти, разположени в близост до тях или в сходен ценови район, които са били оферирани, продадени или наети в рамките на една година от датата на експертната оценка.

IV. ПРАВЕН СТАТУТ:

Съгласно представените от собственика документи имотите предмет на настоящата оценка представляват земеделска земя с начин на трайно ползване „пасище, мера”, общинска публична собственост на Община Тервел и са включени в списъка за ползване от земеделски стопани - собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегралната информационна система на БАБХ.

Проучени документи и информационни източници:

1. Списък на имотите с НТП „пасище, мера” в землищата на Община Тервел, с данни за площта им.
2. Проучване на нормативни документи регламентиращи отдаването под наем на пасища, мери, както и наредби и решения на Общински съвети регламентиращи подобни сделки в цялата страна.
3. Проучване на пазара на недвижими имоти.
4. Маркетингови проучвания във водещи издания от областта на пазара със земеделски имоти – печатни и от интернет мрежата.

V. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:

Пасищата и мерите предмет на оценката на територията на Община Тервел имат полуестествен характер, тъй като не са презасявани и наторявани през годините. В основната си част пасищата представляват тревни съобщества осигурявайки добри възможности за пашуване на животните в периода март - октомври през годината. Съгласно чл.8, ал.1, от Наредба №2 от 26.03.2018г. за критериите за допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ /Обн. ДВ. бр.29 от 30.03.2018г./: Постоянно затревените площи според начина им на ползване са постоянни пасища за паша на животни - площи с плътна тревна покривка, които се ползват за паша и ливади за косене - площи с плътна тревна покривка, които се ползват за добив на сено/сенаж чрез косене

В основната си част пасищата представляват мери, тъй като са разположени в непосредствена близост до населените места.

VI. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО ПАЗАРЕН МЕТОД

Метод на сравнителните аналози / Пазарен подход/

При метода на сравнителните аналози / пазарен подход/, стойността на наема се определя чрез пряко сравнение на оценявания имот /пасища, мери/ с други подобни недвижими имоти, разположени в Област Добрич, или в сходен ценови район, които са били оферирани, продадени или наети в рамките на една година от датата на експертната оценка.

Сравнителните аналози от пазара касаят единствено имоти, чиито характеристики, определящи наемната им стойност, съответстват в максимална степен на характеристиките на оценяваните имоти. На базата на обстойно изследване, проверка и анализ на данните за наскоро реализирани сделки с подобни имоти, се формира оценителско мнение за стойността на оценявания обект, като се отчитат всички сходства и различия със сравняваните имоти.

Стойността, определена с помощта на този метод, отразява в максимална степен цената, която един добре информиран купувач /наемател би бил склонен да заплати за имот, въз основа на предлагането на подобни имоти в района.

По данни от различните общини от Област Добрич досегашното отдаване под наем на пасища, мери е извършвано по начални тръжни цени определени от съответните Общински съвети. За община Тервел общинския съвет е приел начална годишна наемна цена от 5лв/дка. Тази стойност е начална тръжна наемна цена и е служила за база при пряко договаряне, без елемент на наддаване. В резултат на това няма прецедент за достигната реална стойност на тръжната цена.

Съгласно Заповед №РД-46-161/21.03.2019г. на МЗХ, на основание чл.24а, ал.1 от ЗСПЗЗ, чл. 476, ал.1 и 2 и чл.47е от ППЗСПЗЗ, във връзка с одобрен доклад №93-2075 от 21.03.2019г., е открита процедура по

предоставяне чрез търг на пасища, мери от ДПФ при начална тръжна цена за община Тервел за стопанската 2019-2020г. от 9лв. независимо от категорията на имотите.

За да постигне стойността на наема която реално би се получила при същинско тръжно наддаване оценителят прибегва до използването на корекционен коефициент съответстващ на коефициента на нарастването на началната тръжна цена до средната достигната стойност на наема при търг за земеделста земя с НТП „нива”.а именно:

За периода 2015 -2019 година, средна начална тръжна цена за наем на „ниви”- се е увеличила от 46, 88лв/дка до 75 лв/дка, или коефициентът на нарастване е: $K_k = 1.60$

При средна начална цена 5.00 лв./дка пасище, мера /за община Тервел/ за година и корекционен коефициент на нарастване $K_k = 1.6$ наемната цена за пасище, мера се получава по формулата:

$$Цн = Цпр \times K_k = 5.00 \times 1.60 = 8.00 \text{ лв /дка}$$

независимо от категорията на земята.,

Където:

Цн - Стойност на наемната цена ;

Цпр – предходна начална цена за общината

Кк – Корекционен коефициент на нарастване

VII. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Така получената стойност на наема отразява влиянието на фактора субсидии , както и дългосрочността на договорите- 5 или 6 години.

Справедлива пазарна стойност на наема за 1 дка пасище, мера за територията на Община Тервел – 8.00 лв /осем лева./, независимо от категорията на имотите.

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

При така направените изчисления и допускания /че справедливата пазарна стойност на наем за 1 дка „пасище, мера” е еднаква за всички землища, независимо от местонахождението им/

ОПРЕДЕЛЯМ

справедливата пазарна стойност на наема/арендата за имоти „пасище, мера” за територията на Община Тервел по населени места както следва: