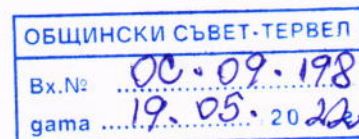


ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГР. ТЕРВЕЛ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ
СИМЕОН СИМЕОНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ

ОТНОСНО: Отдаване под наем на имот публична общинска собственост.

Уважаеми общински съветници,

В Община Тервел от министерство на Енергетиката на Република България е открито производство по предоставяне на концесия за добив на подземни богатства /скално облицовъчни материали/, в землището на с. Брестница общ. Тервел, на „Булстоун“ ООД гр.Варна. Във връзка с възникнала необходимост от допълнителни дейности за продължаване на производството по предоставяне на концесията е необходимо наемането на имот публична общинска собственост 06464.11.88 с площ от 8093 кв.м. с НТП „Скали“, от същото дружество, за което е подадено Заявление с рег. №РД-25-1099/11.03.2022г. В хода на производството е определена концесионна площ, получено разрешение за проучване и впоследствие е регистрирано „Търговско откритие“ от същото дружество, като горепосочения имот е част от концесионната площ.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.6, ал.1, т.7 и чл.119, ал.2 от Правилника за организацията и дейността на ОбС, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация при община Тервел, мандат 2019-2023г., във връзка с чл.14,ал.7 и ал.8 от ЗОС и чл.15,ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Тервел,

Предлагам следния проект за решение:

- 1.Общински съвет гр. Тервел дава съгласие да бъде отдаден под наем чрез търг с тайно наддаване имот публична общинска собственост 06464.11.88 с площ от 8093дкр. с НТП „Скали“
2. Общински съвет гр.Тервел дава съгласие да бъде отдаден под наем, имот публична общинска собственост 06464.11.88 с площ от 8093дкр. с НТП „Скали“ за срок от 1 /една/ година, считано от датата на спечелването на търга.
- 3.Общински съвет гр.Тервел определя начална тръжна цена за отдаване под наем на земеделски земи в размер на началната тръжна цена от 62 /шестдесет и два лв/, определена със справедлива пазарна оценка от лицензиран оценител.

4. Възлага на Кмета на Община Тервел последващи съгласно закона действия.

Приложение:

1. Акт за публична общинска собственост № 5054/31.05.2021 г.;

2. Удостоверение за търговско откритие № 549 / 17.01.2019 г. от Министерство на енергетиката;

3. Писмо с изх. № Е-04-20-156 / 19.08.2019 г. от Министерство на енергетиката за откриване на производство по предоставяне на концесия за добив на подземни богатства;

4. Пазарна оценка от лицензиран оценител

КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ:...

ЗЗЛД

/СИМЕОН СИМЕОНОВ/



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 земеделска територия –ПИ 06464.11.88
по КК на с.Брестница,общ.Тервел**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ на ОЦЕНКАТА: ОБЩИНА ТЕРВЕЛ

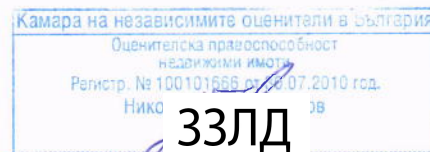
ИЗПЪЛНИТЕЛ на ОЦЕНКАТА: ИНЖ. НИКОЛА ЧОМАКОВ

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ: 18.05.2022 год.

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА НАЕМНАТА ЦЕНА НА ПИ 06464.11.88:**

-501.77 лв

/Петстотин и един лв. и 77 ст. /



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. По наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество

IV. Правен статут

V. Характеристика на обекта на оценка

VI. Оценка по метода на пазарния аналог

VII. Оценка по Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

VIII. Определяне пазарната стойност

IX. Допускания и ограничителни условия

I. ОБЩА ЧАСТ

Цел на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на годишна наемна цена на земеделска територия – ПИ 06464.11.88 по КК на с.Брестница публична собственост.

Категорията на имота: некатегоризируема.

Оценката се извършва на основание чл.24а, ал.5, т.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

Обект на оценката – земеделска земя с НТП „скали” с площ 8 093 кв.м, категория X.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност: -това е най-вероятната стойност на наема за една година на 1 дка , който ще бъде еднократно заплатен от наемателя .

В стойността на тази цена е включено както правото за ползване на територията, така и задължението за поддържането им в добро екологично състояние.

III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:

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

Имайки предвид начина на трайно ползване на имота предмет на оценката – „скали”, както и липсата на сделки с подобни обекти, при определянето на стойността на наемната цена на правото на продължително целогодишно ползване, оценителят използва и данни за отдаване под наем на имоти от ОПФ и ДПФ.

IV. ПРАВЕН СТАТУТ:

Съгласно представените от собственика документи имотът предмет на настоящата оценка представляват земеделска земя с начин на трайно ползване „скали”, общинска публична собственост на Община Тервел.

Проучени документи и информационни източници:

1. Акт за публична общинска собственост №5054 от 31.05.2021г.вписан в Служба по вписванията като акт №48/03.06.2021г., том IV, вх.рег.№1195, д.№743. с площ 8 093кв.м/8.093дка/.
2. Проучване на нормативни документи регламентиращи отдаването под наем на земеделски земи, 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:

Скалите предмет на оценката представляват естествени земни образувания /каньони/ от варовиков тип по долината на „Суха река”, намиращи се на 350м южно от с.Брестница до където се достига по селскостопански път.

VI. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО ПАЗАРЕН МЕТОД

Метод на сравнителните аналози / Пазарен подход/

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.

	Пазарни аналози	категория	Площ дка	Начална цена	Цена лв./дка
Имот 1	с.Лозен,общ.Ст.Загора	IX	37.745	11 323	300
Имот 2	с.Пънчево,общ.Средец	IX	5.001	4 200	820
Имот 3	Сунгурларе,общ.Средец	IX	6.857	10 285	1500

Средно:

873лв/дка

Прието е, че пазарната цена на имотите е производна от наемната цена /години покупка/за срок от 8-10 години.

За горепосочените имоти средната цена е 87лв/дка годишен наем за IX кат.на земеделската земя.

Оценявания имот е X категория и това налага прилагане на корекционен коефициент -0.70.

$$87\text{лв/дка} \times 0.70 = 60.90 \text{ лв /дка}$$

VII.ОЦЕНКА по НАРЕДБА за ПРИДОБИВАНЕ,УПРАВЛЕНИЕ и РАЗПОРЕЖДАНЕ с ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО.

Съгласно чл.105в,ал.8 и ал.9 от действащата „Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество” в община Тервел е определена начална годишна наемна цена от 61лв/дка.

След проведени търгове с наддаване е достигната средна цена от 98.15лв/дка.

Следва да се отбележи,че това са цени на обработваеми и с по-добра категория /III-VII/ зем.земи.

Тъй като оценявания имот е X категория следва да се приложи корекционен коефициент определен от оценителя.

При средна цена 98.15 лв./дка /за община Тервел/ за година и корекционен коефициент $K_k = 0.65$ наемната цена за скали се получава по формулата:

$$Ц_n = Ц_{ср} \times K_k = 98.15 \times 0.65 = 63.80 \text{ лв /дка}$$

Където:

Ц_n - Стойност на наемната цена

Ц_{ср} – средна цена за общината

K_k – Корекционен коефициент

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

При така направените изчисления и допускания /че справедливата пазарна стойност на наем за 1 дка „скали” е :

ОЦЕНКА ПО:	СТОЙНОСТ	ТЕГЛ.КОЕФИЦ.	ПРЕТЕГЛ.СТОЙНОСТ
ПАЗАРЕН МЕТОД	60.90	0.60	36.54
НАРЕДБА за ПУР	63.80	0.40	25.52

62.06лв

Закръглено: 62.00лв

ОПРЕДЕЛЯМ

справедливата пазарна стойност на годишен наем /аренда/ за ПИ 06464.11.88 по КК на с.Брестница:

8.093дка x 62.00лв

501.77лв

IX. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Оценката представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и е собственост на Възложителя.

Съгласно чл. 6, ал.3 от ЗНО "Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя". Следователно изведените в експертизата стойности са препоръчителни и отразяват субективното мнение на оценителя.

Спазен е действащия "Български стандарт за оценяване" БСО, утвърден от Общото събрание на КНОБ, в сила от 01.06.2018год. и Закона за независимите оценители.

18.05.2022 год.

