



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ГРАД АПРИЛЦИ

ОБЩИНА АПРИЛЦИ

№ 104 / 30.01.24

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ
КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Р Б

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

№ ДП-25

31.01.2024г.

гр. Априлци

ОТНОСНО: Приемане на „Метод за определяне размера на минимални/начални тръжни/ годишни арендни/наемни цени на земеделски земи от общинския поземлен фонд”.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Априлци всяка година отдава под наем земеделски земи от общинския поземлен фонд на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ.

Във връзка с това и на основание чл.37и, ал.12 от Закон за собствеността и ползването на земеделски земи е осъвременен метод за определяне размера на минимални/начални тръжни/ годишни арендни/наемни цени на земеделски земи от общинския поземлен фонд от лицензиран оценител.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал. 1, т.8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл.37и, ал.12 от Закон за собствеността и ползването на земеделски земи, чл.55а, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Априлци:

РЕШИ:

1. Приема „Метод за определяне размера на минимални/начални тръжни/ годишни арендни/наемни цени на земеделски земи от общинския поземлен фонд” за стопанската 2024-2025 година, с идентификационен № 24 01 03 11 изготвен на 16.01.2024г. от Цанко Найденов Спасовски.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. „Метод за определяне размера на минимални/начални тръжни/ годишни арендни/наемни цени на земеделски земи от общинския поземлен фонд”

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ

Кмет на Община Априлци



Съгласувал:

Христо Варчев

Адвокат на Община Априлци

Изготвил:

инж. Христо Делийски

Старши специалист „Общински имоти,
земи и общински пазари“

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**на определяне на пазарен наем на ниви, овощни градини, ливади и
пасища по категории за декар площ**

на територията на община Априлци, обл. Ловеч

Идентиф. № 24 01 03 11

Януари 2024

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
1.1. <i>Описание на заданието.....</i>	<i>3</i>
1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>	<i>3</i>
1.3. <i>Информационни източници</i>	<i>3</i>
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.....	4
2.1. <i>Местоположение.....</i>	<i>4</i>
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	4
3.1. <i>Описание на метода</i>	<i>4</i>
4. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНИЯ НАЕМ.....	5

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на пазарен наем на ниви, овощни градини, ливади и пасища по категории за декар площ на територията на община Априлци, обл. Ловеч.

Възложител: Община Априлци, обл. Ловеч

Оценител: Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители

Цел на оценката: Определяне на пазарен наем.

База на стойността: Пазарен наем

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.

Използвани методи на оценка:

- Метод на посредственото сравнение;

Дата на оценката: 16.01.2024 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия, допускания и декларация:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Областна дирекция Земеделие гр. Ловеч;

- Общинска служба Земеделие гр. Априлци;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

2.1. Местоположение

Оценяваните имоти: ниви, овощни градини, ливади и пасища се намират на територията на община Априлци, обл. Ловеч.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

3.1. Описание на метода

Методът на посредственото сравнение има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

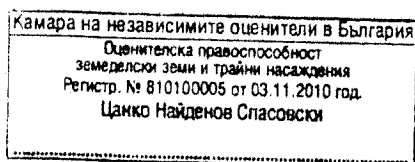
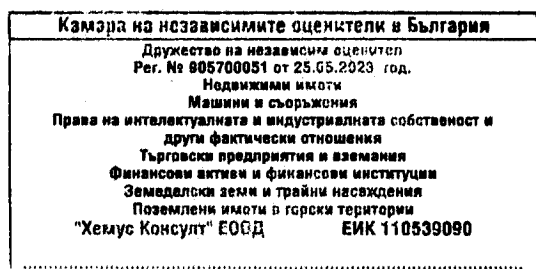
Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на трайно ползване, категория. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания. При извършване на сравнителния анализ се определят различията- площ, местоположение, категория, които са чувствителни към стойността на имотите. Правят се корекции за съответствие на характеристиките на имотите.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Използван е за пазарен множител цената на дка. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

4. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНИЯ НАЕМ

Крайната оценка е определена на базата на метода на пазарните аналози. Получената по този начин крайна пазарна оценка на пазарен наем на ниви, овощни градини, ливади и пасища по категории за декар площ на територията на община Априлци, обл. Ловеч, към 16.01.2024 г. е съответно:

№		IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
		лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка
1	Априлци							
	- ниви	17,80	16,90	13,20	10,10	8,20	5,80	5,00
	- овощни градини	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- ливади	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- пасища	12,80	9,90	8,20	6,10	5,20	3,80	3,00
2	Скандало							
	- ниви	17,80	16,90	13,20	10,10	8,20	5,80	5,00
	- овощни градини	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- ливади	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- пасища	12,80	9,90	8,20	6,10	5,20	3,80	3,00
3	Велчево							
	- ниви	17,80	16,90	13,20	10,10	8,20	5,80	5,00
	- овощни градини	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- ливади	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- пасища	12,80	9,90	8,20	6,10	5,20	3,80	3,00
4	Драшкова поляна							
	- ниви	17,80	16,90	13,20	10,10	8,20	5,80	5,00
	- овощни градини	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- ливади	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- пасища	12,80	9,90	8,20	6,10	5,20	3,80	3,00



Независим оценител:.....

Цанко Найденов Славовски
Сертификат №810100005/03 ноември 2010 г.
От Камара на независимите оценители

16 Януари 2024 г.
гр.Троян

ПРИЛОЖЕНИЕ

Таблица за определяне на пазарен наем на ниви, овощни градини, ливади и пасища по категории за декар площ на територията на община Априлци, обл. Ловеч

№		IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
		лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка	лв./дка
1	Априлци							
	- ниви	17,80	16,90	13,20	10,10	8,20	5,80	5,00
	- овощни градини	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- ливади	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- пасища	12,80	9,90	8,20	6,10	5,20	3,80	3,00
2	Скандало							
	- ниви	17,80	16,90	13,20	10,10	8,20	5,80	5,00
	- овощни градини	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- ливади	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- пасища	12,80	9,90	8,20	6,10	5,20	3,80	3,00
3	Велчево							
	- ниви	17,80	16,90	13,20	10,10	8,20	5,80	5,00
	- овощни градини	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- ливади	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- пасища	12,80	9,90	8,20	6,10	5,20	3,80	3,00
4	Драшкова поляна							
	- ниви	17,80	16,90	13,20	10,10	8,20	5,80	5,00
	- овощни градини	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- ливади	17,80	13,90	10,20	8,10	6,20	4,80	4,00
	- пасища	12,80	9,90	8,20	6,10	5,20	3,80	3,00