



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Евх.№ 475 108-04-251

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№ 217-200
08.04.2025г.
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: *Одобряване на пазарна оценка за определяне на наемна цена за отдаване под наем на част от общински тротоар за поставяне на преместваем обект /Навес/ пред заведение за бързо хранене.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение №242 от Протокол №26/27.03.2025г. на Общински съвет – Априлци е прието да бъде отдаден под наем за срок от 10 /десет/ години чрез публично оповестен конкурс следния обект: Обособена част с площ 18 кв.м. на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, съгласно Схема №1 при следните условия:

- Предоставената под наем площ да се използва за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/;
- Предложена най-висока месечна наемна цена;
- Предложен най-дълъг срок за използване на отредената площ от 18 кв.м.

В горесцитираното Решение на Общински съвет – Априлци е възложено да бъде изготвена оценка от лицензиран оценител за обекта.

Изготвена е пазарна оценка №25042701 за определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на обект – част от поземлен имот с площ 18 кв.м. за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/ на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, вид територия „Територия на транспорта“, начин на трайно ползване „За път от републиканската пътна мрежа“, площ 20146 кв.м., общ. Априлци, гр. Априлци, кв. Център.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.14, ал.8 от Закона за общинската собственост, Общинският съвет – Априлци:

РЕШИ:

1. Одобрява пазарна оценка № 25042701 от „Хемус Консулт“ ЕООД – гр. Троян.
2. Определя минимална начална месечна конкурсна наемна цена в размер **117,00 /сто и седемнадесет лева и 00 стотинки/ лева без ДДС** или **140,40 /сто и четиридесет лева и 40 стотинки/ лева с включено ДДС** за обект - обособена част с площ 18 кв.м. на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, съгласно Схема №1.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Решение №242 от Протокол №26/27.03.2025г.;
2. Пазарна оценка № 25042701 от „Хемус Консулт“ ЕООД – гр. Троян.

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”*

Общински съвет Априлци

Препис извлечение

РЕШЕНИЕ №242 ПРОТОКОЛ 26/27.03.2025г.

Относно: Предложение ДП-195/18.03.2025г. от инж. Тихомир Кукенски – кмет на община Априлци относно Отдаване под наем на част от общински тротоар за поставяне на преместваем обект /Навес/ пред заведение за бързо хранене.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 4, чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 5 от Закон за устройство на територията, чл. 16, чл. 70, ал. 1 и чл. 80 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Априлци

РЕШИ:

1. Да бъде отдаден под наем за срок от 10 /десет/ години чрез публично оповестен конкурс следния обект: Обособена част с площ 18 кв. м. на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, съгласно Схема №1.

2. Възлага на Кмета на Община Априлци да проведе процедура за отдаване под наем чрез публично оповестен конкурс за описаната в т. 1 част от общински тротоар, при следните конкурсни условия:

- Предоставената под наем площ да се използва за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/;
- Предложена най-висока месечна наемна цена;
- Предложен най-дълъг срок за използване на отредената площ от 18 кв. м.

3. Възлага да бъде изготвена оценка от лицензиран оценител за обекта описан в т. 1.

Даниела Петкова – „за“

Ивайло Милков – „за“

Иван Якимов – „за“

Красимира Пенкова – „за“

Мария Кокошарова – „за“

Михаил Кукенски – „за“

Младен Колев – „за“

Петко Павлов – „за“

Росен Цаков – „за“

Стелиян Нунев – „за“

Гласували общо 10 общински съветници

10 „за“

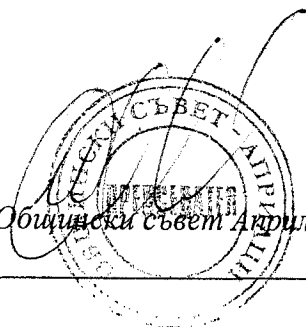
0 „против“

0 „въздържал се“

Приема се.

Стелиян Нунев

Председател на Общински съвет Априлци



ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**за определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на обект – част от поземлен имот с площ 18 кв.м. за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/ на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, вид територия „Територия на транспорта“, начин на трайно ползване „За път от републиканската пътна мрежа“, площ 20146 кв.м., общ.Априлци, гр.Априлци, кв.Център
№ 25 04 27 01**

април 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието.....	2
1.2. Ограничителни условия.....	2
1.3. Информационни източници.....	3
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	4
2.1. Местоположение.....	4
2.2. Правен статут.....	4
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ	4
3.1. Описание на метода – Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.....	4
3.2. Определяне на месечната наемна стойност.....	4
3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта.....	4
3.2.2. Определяне на месечната наемна стойност.....	6
4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	7

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на обект – част от поземлен имот с площ 18 кв.м. за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/ на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, вид територия „Територия на транспорта“, начин на трайно ползване „За път от републиканската пътна мрежа“, площ 20146 кв.м., общ.Априлци, гр.Априлци, кв.Център.

Възложител: Община Априлци

Оценител: „Хемус Консулт“ ЕООД, представлявано от Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители.

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на месечния наем на обекта.

Използвани методи на оценка:

- Капитализиране на бъдещите приходи от наем- определена посредством:
 1. Метод на посредственото сравнение (използвани са аналози за продажба);

Дата на извършен оглед на обекта: 02.04.2025 г.

Дата на оценката: 03.04.2025 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 и допускания:

- Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, настоящия Доклад е подпечатан с личния печат на оценителя и е подписан собственоръчно от него.
- Оценителският доклад е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде размножаван и предоставян на трети лица без разрешение на Възложителя.
- Съгласно чл.6 ал.3 на ЗНО, оценката представлява становище на независимият оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условия на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.
- Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуалната собственост.
- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/ или постигане на финансови ефекти от последващи /бъдещи/ събития.

- Оценителя не може да предоставят на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закона или нарочни пълномощия.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на обекта на оценка и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Предоставената за нуждите на оценката информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на извършваната оценка.
- Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6 ал.3 от ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или евентуална частичност.
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания актив, 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.
- 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.
- Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се установи чрез данните, които се съдържат в информационната база на публичния регистър на КНОБ, достъпен на интернет адрес: <http://www.ciab.bg>
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ, при липса на рязка промяна в макроикономическата среда.

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;
- Информация за пазара на наеми на подобни обекти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният обект: част от поземлен имот с площ 18 кв.м. за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/ на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232се намира в общ.Априлци, гр.Априлци, кв.Център.

Районът е с напълно изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа.

2.2. Правен статут

Собственик на обекта е Община Априлци, съгласно предоставените нормативни документи.

2.3. Характеристики

След извършен оглед на оценявания обект и запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи параметри на оценявания обект:

- част от поземлен имот с площ 18 кв.м. за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/ на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, вид територия „Територия на транспорта“, начин на трайно ползване „За път от републиканската пътна мрежа“, площ 20146 кв.м., общ.Априлци, гр.Априлци, кв.Център

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

3.1. Описание на метода – Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.

Резултатът от оценка на обекта, представлява месечна наемна стойност, която се получава на базата на оценката на пазарна стойност на обекта и очакваната бъдеща доходност от него. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарна стойност на обекта;
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на сградата и нормата на капитализация.
- Изчисляване на чистия годишен приход от наем на обекта.
- Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за поддържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка.
- Определяне на brutния годишен приход.
- Определяне на brutния месечен приход.

3.2. Определяне на месечната наемна стойност

3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта

Пазарната стойност на обекта е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

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 изграждане и степен на завършеност. 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.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Изборът на тези показатели до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

В настоящата оценка е използвана информация от imot.bg, която е приложена в доклада. Избрания сайт е предпочетен, тъй като обхваща всички населени места в България, позволява филтриране на обявите по отделни критерии и в него се съдържат обяви както на Агенции за недвижими имоти от цялата страна, така и обяви на частни потребители. Не са използвани за сравнение извършени сделки със сходни имоти, тъй като голяма част от тях биват изповядвани на по-ниски цени, с цел спестяване на част от разходите за прехвърляне на собствеността и не отразяват реалните цени на пазара с недвижими имоти.

Направени са корекции (за предлагане, местоположение, вид и състояние и функционалност) за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

Тъй като цените са офертни, следва да се сконтират с 5-30% (коректив предлагане продажби), поради факта, че подлежат на договаряне и съществува вероятност да бъдат занижени. Коефициентът изразява отклонението на офертната цена на аналога спрямо средната цена и е съпоставим с актуалността на офертата. Коефициентите за местоположение и вид и състояние (конструкция, възраст, довършителни работи, строителни недостатъци и повреди, етажност, площ) отчитат различията на аналозите спрямо оценявания обект. При коефициент по-малък от 100 %, използвания аналог е с по-добри пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние. При коефициент по-голям от 100 %, използвания аналог е с по-лоши пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние.

Изчисленията по **метода на посредственото сравнение** са показани в следващата таблица:

№	Описание на аналога	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коефициент местоположение	Коефициент вид и състояние	Коефициент предназначение	Цена коригирана (лв.)	Площ земя	Стойност на ПИ (лв./кв.м)
1	гр.Априлци	82 145	90%	100%	85%	80%	50 273	776,00	64,78
2	гр.Априлци	136 908	90%	95%	85%	90%	89 548	1300,00	68,88
3	гр.Априлци	352 049	80%	100%	95%	90%	240 802	3950,00	60,96

Осреднена пазарна стойност на кв.м.	64,87 лв
Площ на от ПИ (кв.м.)	18,00
Пазарна стойност по метода на посредственото сравнение	1 168,00 лв.
Пазарна стойност по метода на посредственото сравнение	€ 597,00

Пазарната стойност (при продажба), определена по метода на посредственото сравнение на част от поземлен имот с площ 18 кв.м. за поставяне

на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/ на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, вид територия „Територия на транспорта“, начин на трайно ползване „За път от републиканската пътна мрежа“, площ 20146 кв.м., общ.Априлци, гр.Априлци, кв.Център, към датата на оценката е:

1 168 лв.

3.2. 2. Определяне на месечната наемна стойност

Месечната наемна стойност е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващата таблица.

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Пазарна стойност на имота	лв.	1 168,00
2	Норма на капитализация	%	8%
3	Множител		0,92593
4	Чист годишен приход	лв.	1 261
5	Разходи за стопанисване	%	10
6	Брутен годишен приход	лв.	1 402
7	Месечна наемна цена	лв.	117,00
8	Месечна наемна цена	EUR	59,82

Пазарната месечна наемна стойност, определена по метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем на част от поземлен имот с площ 18 кв.м. за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/ на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, вид територия „Територия на транспорта“, начин на трайно ползване „За път от републиканската пътна мрежа“, площ 20146 кв.м., общ.Априлци, гр.Априлци, кв.Център, към датата на оценката е:

117 лв.

4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности.

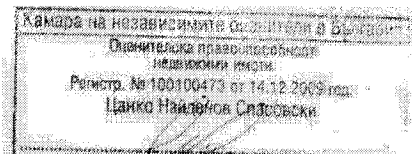
Крайната оценка на обекта представлява 100% стойността получена по метода на Капитализиране на бъдещите приходи от наем:

част от поземлен имот с площ 18 кв.м. за поставяне на преместваем обект /Навес към заведение за бързо хранене/ на общински тротоар към поземлен имот с идентификатор 52218.530.232, вид територия „Територия на транспорта“, начин на трайно ползване „За път от републиканската пътна мрежа“, площ 20146 кв.м., общ.Априлци, гр.Априлци, кв.Център

	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1.	Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем	117,00 лв	€ 60,00	1

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на месечен наем (закръглено)	117,00 лв	€ 60,00	1.95583

Всички стойности са без включен ДДС!

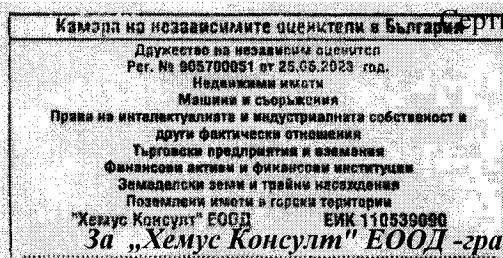


Експерт- оценител:.....

Цанко Найденов Спасовски

Сертификат № 100100473/14 декември 2009 г.

От Камара на независимите оценители



За „Хемус Консулт“ ЕООД ЕИК 110539090

Цанко Спасовски- управител

Сертификат № 905700051 /25 май 2023 г.

за оценителска правоспособност на Дружеството

От Камара на независимите оценители

04 април 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

