



ОБЩИНА ОПАН

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОПАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ИНЖ. ГЕНЧО ДОНЕВ КОЛЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ОПАН

ОТНОСНО: Определяне на начална цена за отдаване под наем на ПИ с идентификатор 53576.113.546 и ПИ с идентификатор 53576.113.545 по КВС на с. Опан, община Опан, област Стара Загора

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Във връзка с постъпило искане за наем на ПИ с идентификатор 53576.113.546 с площ 20,076 дка и ПИ с идентификатор 53576.113.545 с площ 67,750 дка по КВС на с. Опан, община Опан, област Стара Загора с НТП – изоставена орна земя, и липса на точен регламент за отдаването на земеделски земи, които към настоящия момент са неизползваеми и във вид, които не го позволява, беше възложено на независим лицензиран оценител да изготви оценка за отдаване под наем на горепосочените.

Предвид гореизложеното, предлагам на Общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

Определя начална цена за отдаване под наем на поземлени имоти, находящи се в землището на с. Опан, община Опан, област Стара Загора с НТП – Изоставен орна земя както следва:

- За ПИ с идентификатор 53576.113.546 с площ 20,076 дка, находящи се в землището на с. Опан, община Опан, област Стара Загора – 14,76 лв./дка
- За ПИ с идентификатор 53576.113.545 с площ 67,750 дка, находящи се в землището на с. Опан, община Опан, област Стара Загора – 14,76 лв./дка

ВНОСИТЕЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА ОПАН
ИНЖ. ГЕНЧО КОЛЕВ

Данните са заличени съгласно
чл. 2, ал.2, т.5 от ЗЗЛД

инж.Симеон Динев Мангъров

Стара Загора, ул."Св.Св.Кирил и Методий" № 52 ,ет.11,ап.44,

Тел. 042/64 99 55, GSM:0887/013 942

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Относно:Изготвяне на пазарна оценка за отдаване под наем на имоти на територията на Община Опан

Поземлени имоти с номера:

- 1.ПИ № 53576.113.545 с площ 67.750 дка, находящ се в местността „Коругерен“ по КБС на с.Опан, област Стара Загора с НТП-Изоставена орна земя
2. ПИ № 53576.113.546 с площ 20.376 дка, находящ се в местността „Коругерен“ по КБС на с.Опан, област Стара Загора с НТП-Изоставена орна земя
3. ПИ № 53576.19.83 с площ 131.978 дка, находящ се в местността „Драшков дъб“ по КБС на с.Опан, област Стара Загора

Възложител:Община Опан

Изпълнител: инж.Симеон Динев Мангъров - от гр.Стара Загора, ул."Св. Св.Кирил и Методий" № 52, ет.11, ап.44, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100100467 / 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти от Камара на независимите оценители в България, вешо лице към Окръжен съд гр.Стара Загора.

26.05.2020 г.
Стара Загора

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100467 от 14.12.2009 г.гд.
Симеон Динев Мангъров
Изпълнител: 
/инж.С.Мангъров/

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Опан, област Стара Загора, съгласно възлагателно писмо с изх.№94-00-619 от 22.05.2020 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Симеон Динев Мангъров - от гр.Стара Загора, ул."Св. Св.Кирил и Методий" № 52, ет.11, ап.44, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100100467 / 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти от Камара на независимите оценители в България, вещо лице към Окръжен съд гр.Стара Загора.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Изготвяне на пазарна оценка за отдаване под наем на имоти на територията на Община Опан

Поземлени имоти с номера:

- 1.ПИ № 53576.113.545 с площ 67.750 дка, находящ се в местността „Коругерен“ по КБС на с.Опан, област Стара Загора с НТП-Изоставена орна земя
2. ПИ № 53576.113.546 с площ 20.376 дка, находящ се в местността „Коругерен“ по КБС на с.Опан, област Стара Загора с НТП-Изоставена орна земя
3. ПИ № 53576.19.83 с площ 131.978 дка, находящ се в местността „Драшков дъб“ по КБС на с.Опан, област Стара Загора

ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

- Сравними неконтролирани цени
- Приложени са Българските стандарти за оценяване/ /БСО/, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители /КНОБ/ на основание правомощията си по чл.27, ал.1, т.5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното инзвъредно делегатско Общо събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр.Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.18 г.
- База на стойността:
- Пазарна стойност, оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.
- “Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи”, приета с ПМС № 118 на от 1998 г. /обн. ДВ бр. 64 от 1998 г.; изм. и доп. бр. 63 от 1999 г., бр. 98 от 2000 г. и бр. 41 и 44 от 2001 г. и бр. 96 от 2002 г. и бр.31 от 2003 г.,бр. 59 от 2005 г.,бр. 75 от 2006 г.,бр. 78 от 2006 г., бр.62. от 2009 г.,доп.,бр.39 от 2011 г.,изм. Бр.50 от 2011 г./.
- Метод на сравнителната стойност / пазарните сравнения/

Във съответствие с международни стандарти за оценяване /МСО/, разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (СМСО) и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014 и утвърдени на основание чл. 27,ал.1, т.5 от ЗНО, от ОС на КНОБ от 25/01/2014;

ПРАВЕН СТАТУТ:

1.1.Скица №15-392960-15.05.2020 г. на ПИ № 53576.113.545 с площ 67.750 дка.

1.2. Собственик: Община Опан, съгласно Заповед на директора на ОД "Земеделие" по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ, одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № 138 от 11.11.2008 г. издаден от ОДЗ Стара Загора

2.1. Скица №15-392957-15.05.2020 г. ПИ № 53576.113.546 с площ 20.376 дка.

2.2. Собственик: Община Опан, съгласно Решение на ПК по чл.14, ал.1, т.1 от ЗСПЗЗ за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 01125 от 22.03.1999 г. издаден от ПК с.Опан

3.1. Скица №15-412508-21.05.2020 г. ПИ № 53576.19.83 с площ 131.978 дка.

3.2. Собственик: Община Опан, съгласно Заповед на директора на ОД "Земеделие" по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ, одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № 138 от 11.11.2008 г. издаден от ОДЗ Стара Загора

4. Носители на други вещни права върху имотите-няма данни.

МЕТОД НА ОЦЕНКА:

- **Сравними неконтролирани цени**

Този метод изхожда от покупни цени на подобни недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащите за оценка имот или се използват походящи ориентировъчни стойности на земята. Ориентировъчните стойности на земята са подходящи, когато се дефинирани съобразно местните условия при съблюдаване на разположението и нивото на развитие, големината ви да и формата на имота. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравними имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на земята, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

Пазарни позиции на имотите: Размера, формата и положението на имотите определят отлични шансове за реализацията им на свободния пазар.

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

- **Метод на сравнителната стойност / пазарните сравнения/**

Стойността на даден имот се определя при прякото сравнение на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, които са били продадени в период близък до датата на оценката. След обстойно изследване, проверка на данни, получени от пазара на имоти и отчитане различията с оценявания имот се формира стойност, която представлява най-точния индикатор на пазарната стойност. Цената, която заплаща типичния купувач най-често е определена като резултат от проучванията му на голямо количество предлагани за продажба имоти и сравняване на параметрите им.

За нуждите на настоящата оценка съм използвал информация отразена по долу, както и в агенции за недвижими имоти, строителни фирми и оферти във в-к. „Национална бизнес поща“, колкото и оскъдна да е тя, тъй като става въпрос за отдаване под наем на необратоваеми земи/изостаеми орни земи/.

IV. КОНСТАТИВНО-СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

1. И трите имота са необратоваеми земи/изостаеми орни земи/.
2. Сгради, които попадат върху имотите-няма
3. Няма данни за бъдещи намерения на наемодателят и наемателя като строителство, при изграждане на нови въздушни и подземни електропроводи, на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия,

топлопроводи, газопроводи, нефтопроводи и нефтопродуктопроводи, обособяване на сервитути и др.

V. ОПИСАНИЕ ПА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

№ по ред	Землище	№ на имота	НТП	Категория	Площ (дка)
1	с. Опан	53576.113.545	Нива/изост авена орна земя/	трета	67.750
2	с. Опан	53576.113.546	Нива/изост авена орна земя/	трета	20.376
3	с. Опан	53576.19.83	Нива/изост авена орна земя/	четвърта	131.978

VI. МЕТОД НА ОЦЕНКА И КРАЙНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ВСЕКИ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ:

Стойност на имотите: Поради липса на конкретни сравняеми обекти, оценката по този метод е направена по средни пазарни цени за района, по собствена информация на оценителя.

По "Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи".

Този метод цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

1. ПИ № 53576.113.545 с площ 67.750 дка, находящ се в местността „Коругерен“ по КБС на с. Опан, област Стара Загора с НТП-Изоставена орна земя

№	Определяне на справедлива пазарна стойност на земя	Мярка	Стойност
I	Общи данни		
1	Идентификация на ПИ № 53576.113.545		
2	Площ на имотите	дка	
3	Дата на оценката 26.05.2020 г.	BGN	
II	Ценова индикация на стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане		
1	Средна единична стойност на терени с идентичен начен на трайно ползване	лв./дка	180
2	Средна единична стойност на терени с идентичен начен на трайно ползване	лв./дка	180
	Кръгло:	лв./дка	180

Определяне на наемната цена:

Разходи по олихвяване на земята при 8,5% лихвена ставка, за експлоатационен срок-10 г.

180 лв. × 6.56% = 11.808 лв.

Чист приход: 11.81 лв.

Разходи по стопанството: 20% от brutния приход

Брутен приход: $X-100\%/11.81:100\%$

$$X=11.81/0.80=14.76 \text{ лв/дка}$$

Заключение: Определям 14.76 лв/дка наемна цена за 1 г.. За 67.750 дка= 999.99 лв.~1000.00 лв. за 1 г.

2. ПИ № 53576.113.546 с площ 20.376 дка, находящ се в местността „Коругерен“ по КБС на с.Опан, област Стара Загора с НТП-Изоставена орна земя

№	Определяне на справедлива пазарна стойност на земя	Мярка	Стойност
I	Общи данни		
1	Идентификация на ПИ № 53576.113.546		
2	Площ на имотите	дка	
3	Дата на оценката 26.05.2020 г.	BGN	
II	Ценова индикация на стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане		
1	Средна единична стойност на терени с идентичен начен на трайно ползване	лв./дка	180
2	Средна единична стойност на терени с идентичен начен на трайно ползване	лв./дка	180
	Кръгло:	лв./дка	180

Определяне на наемната цена:

Разходи по олихвяване на земята при 8,5% лихвена ставка, за експлоатационен срок-10 г.
 $180 \text{ лв.} \times 6.56\% = 11.808 \text{ лв.}$

Чист приход: 11.81 лв.

Разходи по стопанството: 20% от brutния приход

Брутен приход: $X-100\%/11.81:100\%$

$$X=11.81/0.80=14.76 \text{ лв/дка}$$

Заключение: Определям 14.76 лв/дка наемна цена за 1 г.. За 20.376 дка= 300.750 лв.~301.00 лв. за 1 г.

3. ПИ № 53576.19.83 с площ 131.978 дка, находящ се в местността „Драшков дъб“ по КБС на с.Опан, област Стара Загора

№	Определяне на справедлива пазарна стойност на земя	Мярка	Стойност
I	Общи данни		
1	Идентификация на ПИ № 53576.19.83		
2	Площ на имотите	дка	
3	Дата на оценката 26.05.2020 г.	BGN	
II	Ценова индикация на стойност на земята на база сравнителни данни от пазарно предлагане		
1	Средна единична стойност на терени с идентичен начен на трайно ползване	лв./дка	160
2	Средна единична стойност на терени с идентичен начен на трайно ползване	лв./дка	160
	Кръгло:	лв./дка	160

Определяне на наемната цена:

Разходи по олихвяване на земята при 8,5% лихвена ставка, за експлоатационен срок-10 г.
 $160 \text{ лв.} \times 6.56\% = 10.496 \text{ лв.}$

Чист приход: 10.50 лв.

Разходи по стопанството: 20% от brutния приход
Брутен приход: $X-100\%/10.50:100\%$
 $X=10.50/0.80=13.125$ лв/дка

Заклучение: Определям 13.13 лв/дка за 1 г. наемна цена. За 131.979 дка= 1732.88 лв.~1733.00 лв. за 1 г.

VII. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Оценителят декларира, че:

- в рамките на своята компетентност и добросъвестност, балансите направени в този доклад, са истини и не е скрил умишлено никаква важна информация;
- нямам личен интерес - сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот или относно участниците в продажбата;
- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и е зависимо от изчислената стойност;
- всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад;

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Заклученията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях/ Чл. 13 от Наредбата за приватизационни оценки ДВ.бр.57/2002 г./.

Приложения: Съгласно текста.

26.05.2020 г.
Стара Загора



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

8003 "Улица П. СИМЕОНОВ ПИКИ" №1 042622113-821507
stara.zagora@cadastre.bg, БУРСТАТ 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-392960-15.05.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 53576.113.545

С. Опан, общ. Опан, обл. Стара Загора
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1700/10.10.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот няма данни за изменение
Адрес на поземления имот: местност КОРУГЕРЕН
Площ: 67780 кв. м
Трайно предназначение на територията: Земеделска
Начин на трайно ползване: Изоставена орна земя
Категория на земята: 3

Координатна система: ИКС2005



М 1:15000

Прецизен идентификатор: няма
Номер на продажба: 000545
Съсед: 53576.113.453, 53576.110.465, 53576.113.252, 53576.113.531

Собственици по данни от КРНИ:
1. ОБЩИНА С. ОПАН
площ: 67780 кв. м от правото на собственост
Заповед № 1001/30.08.2017 г. на ОД "Земеделие" по чл. 45в, ал. 7 от ППЗСПЗ3 одобряваща протоколно решение на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ № 138 от 11.11.2017 г. издадена от ОДЗ СТАРА ЗАГОРА

Наситен на друг и специален право по данни от КРНИ
няма данни

Сградни, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Печат на независимите оценители в България

Свидетелска правоспособност
недвижими имоти

Решение № 1001/30.08.2017 г. от 14.12.2009 год.

Омелян Янчев Мандров

Скица № 15-392960-15.05.2020 г. издадена въз основа на
Закон № 193 от 15.05.2020 г.



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СТАРА ЗАГОРА

6003, Ул. "ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ" №1, 042/622113, 621907,
stara.zagora@cadastre.bg, БУЛСТАТ.130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-392957-15.05.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 53576.113.546

С. Опан, общ. Опан, обл. Стара Загора

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1700/10.10.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: местност КОРУГЕРЕН

Площ: 20376 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Изоставена орна земя

Категория на земята: 3

Координатна система ККС2005



М 1:5000

Камара на независимите оценители в България

Оценителска правоспособност
недвижими имоти

Регистр. № 100100467 от 14.12.2009 г.

Симеон Динев Мангъров

Скица № 15-392957-15.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-193070-15.05.2020 г.

Ваня Тошева Милушева ОЗЛ Опан



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **000546**
Съсед: **53576.113.252, 53576.113.531, 53576.113.465, 53576.111.406**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **ОБЩИНА ОПАН**

площ 20377.001 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл. 14, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 01125 от 22.03.1999г., издаден от ПК С. ОПАН

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Зявора на независимите оценители в България!
Бенителска правоспособност
надвижи имоти
Решето, № 1001/2007 от 14.10.2009 год.
Симеон Димитров



Скица № 15-392957-15.05.2020 г. издадена въз основа на
заявление съвходящ № 01-193070-15.05.2020 г.

Ваня Тошева Милушева ОЗЛ Опан