

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

за определяне на годишни наемни цени на пасища,
мери и ливади в землището
гр. Добрич

ОБЕКТИ:

ПИ 72624.122.420, ПИ 72624.137.22, ПИ 72624.201.40 ,ПИ
72624.201.41, ПИ72624.201.54, ПИ72624.284.74, ПИ72624.289.30,
ПИ72624.300.26 ,ПИ 72624.15.147, ПИ 72624.174.57

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ОЦЕНИТЕЛ: Валентина Петрова Димитрова Сертификат за
оценителска правоспособност рег.№100101648 от КНОБ

ФЕВРУАРИ 2019 г.

гр. Добрич

Общи положения, свързани с изготвянето на представената оценка

I. Възложител на доклада:

Задачата е възложена от Кмета на община Добрич съгласно писмо № 94В-00-43/24.01.2019 г.

II. Изпълнител на доклада:

Оценката е извършена от Валентина Петрова Димитрова Сертификат за оценителска правоспособност рег.№100101 648 от КНОБ

III. Обекти:

ПИ 72624.122.420- АОС №5239/20.04.2016 ,Скица № 15-216566/05.05.2016 г с площ от 742 кв.м

ПИ 72624.137.22- АОС №5240/20.04.2016 ,Скица № 15-216571/05.05.2016 г с площ от 10942 кв.м

ПИ 72624.201.40 - АОС №5242/25.04.2016 ,Скица № 15-234459/16.05.2016 г с площ от 155 335 кв.м

,ПИ 72624.201.41- АОС №5243/25.04.2016 ,Скица № 15-234471/16.05.2016 г с площ от 58 502 кв.м

ПИ72624.2011.54- АОС №5244/26.04.2016 ,Скица № 15-234484/16.05.2016 г с площ от 56753 кв.м

,ПИ 72624.284.74, - АОС №5245/26.04.2016 ,Скица № 15-234488/16.05.2016 г с площ от 12 688 кв.м

ПИ 72624.289.30 - , - АОС №5246/26.04.2016 ,Скица № 15-234490/16.05.2016 г с площ от 23 987 кв.м

ПИ72624.300.26- АОС №5247/27.04.2016 ,Скица № 15-234494/16.05.2016 г с площ от 60735 кв.м

,ПИ 72624.15.147, - АОС №5238/20.04.2016 ,Скица № 15-216578/05.05.2016 г с площ от 56753 кв.м

ПИ 72624.174.57, - АОС №5241/25.04.2016 ,Скица № 15-234427/16.05.2016 г с площ от 116 164 кв.м

IV. Основание за изготвяне на доклада:

Настоящата оценка е изготвена на основание задание между описаните по-горе Възложител и Изпълнител.

V. Предположения и ограничаващи предпоставки:

Настоящият оценителски доклад (инвестиционен анализ), както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

❖ Притежаването на този доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или частност, както и не може да се използва за каквато и да е друга цел от всеки друг освен клиента (възложител);

❖ Анализите и стойностите, представени в този доклад са приложими само за конкретната оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада, т.е. тази оценка е валидна само за тук изложените специфични цели;

❖ За нуждите на настоящия инвестиционен анализ са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на анализа. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание при извършване на оценката.

VI. Удостоверения:

Оценителят изготвил и подписал настоящия доклад, поемайки съответната отговорност удостоверява, че съгласно неговите знания и убеждения:

- ❖ Изложените факти, съдържащи се в този доклад са верни и коректни;
- ❖ Докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене, имащо субективен характер и се ограничават само от изложените по-горе предположения и ограничаващи предпоставки;
- ❖ Не съществуват каквито и да е лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с него;
- ❖ Не е предоставена по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на становищата и заключенията, представени в настоящия доклад.
- ❖ Оценката и цялостния писмен доклад са изготвени при спазване изискванията за оценка на обекти по стандартите за бизнесоценяване възприети от Агенцията за приватизация.

VII. Цел на доклада:

Определяне на справедливата пазарна стойност на наеми на пасища,мери и ливади Общински поземлен фонд

VIII. Текуща дата на доклада:

Оценката е валидна към **07.02.2019 г.**

Оценката е направена при курс 1 EUR = 1.95583 лв.

IX. Използвани източници на информация:

Данни от информационната система на Оценителя за актуални пазарни цени.

Оглед на имота на **09.02.2019 г.**

X. Стандарти на стойността:

При извършване на оценката е използван стандарта "ПАЗАРНА СТОЙНОСТ" – най-вероятната цена, която една собственост би донесла в конкурентен и открит пазар при изискваните условия за отдаване под наем

Наемодатели и наемател са типично мотивирани;

- налице е разумен срок, при който да се договори сделката;
- стойността да остане статична по време на срока на договарянето;

XI. Принципно различия в предмета между наем и аренда не съществуват. И в двата случая се отнася за уреждане на поземлени отношения, свързани с начина на стопанисване и ползване на земеделските земи от техните собственици. По отношение на правата и задълженията на страните, също не съществуват принципно различия.

За разлика от другите земеделски земи , от мерите и пасищата не се получава пряко продукция.

Началната цена на 1 декар земеделска земя се определя за период от една стопанска година според вида и категорията на земята

XII . ОЦЕНКА

Обосновка за избора на подходи и методи на оценка

Оценката за наем или аренда за земеделски земи се извършва основно по следните методи:

1.Арендни вноски, изчислени като процент от стойността на земята. Това е един от най-простите начини за изчисляване. $A_v = K.C_z$ A_v - арендна вноска K - коефициентът, който изразява частта на арендната вноска, спрямо цената на земеделската земя. C_z - цената на земята В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение, K се движи в границите 0,03-0,08, т.е. годишната арендна вноска, представлява от 3 до 8 % от пазарната цена на земята.

2.Арендна вноска, изчислена като стойностен еквивалент от относителният дял на очакваната продукция, предоставена на собственика. $A_v = N.O_n + N_1 .ДП - S.m N$ - относителният дял от общата продукция, предоставена на собственика $OП$ - стойностния еквивалент на продукцията N_1 - относителният дял от средствата по линия на правителството $ДП$ - размерът на паричните

средства по правителствени програми S - относителният дял на разходите, които са за сметка на собственика $Пр$ - производствените разходи

3. Арендни вноски , изплащани под формата на преотстъпване на собственика на земя на част от произвежданата продукция $A_{ei} = CД1. K_i$ $CД1$ - средният добив от всяка култура K_i - относителният дял от средния добив за собственика на земя.

Тъй като от пасища и мери не се получава пряко продукция, не могат да се ползват втория и третия метод. И за трите вида ще се ползва първия метод.

Оценка

СЪЩНОСТ НА МЕТОДА: $A_v = K.C_z$ A_v - арендна вноска

K - коефициентът, който изразява частта на арендната вноска, спрямо цената на земеделската земя. C_z - цената на земята

В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение, K се движи в границите 0,03-0,08, т.е. годишната арендна вноска, представлява от 3 до 8 % от пазарната цена на земята. В България , за съжаление арендните вноски са относително по-ниски по отношение на цената на земята и затова приемам $K= 1 -1,5\%$

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот – методология:

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес на определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел, в условията на определена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на имота с присъщите му форми на управление и експлоатация, както и потенциалните възможности за инвестиционни намерения.

Експертизата ще определи на различни видове земи с начин на трайно ползване годишната наемна цена на декар.

Вид на имота	Цена на земята /лв.	K	наем на декар
Пасища	800	1,35%	10,8
Ливади	700	1%	7
Мери	700	1%	7

Пазарна оценка на наеми на пасища ,мери и ливади Общинска собственост

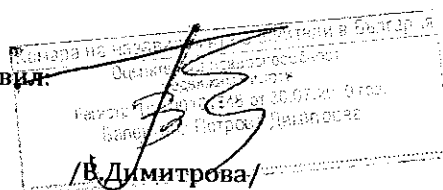
При така получените цени правя изчисления за пасища с цена 10.80 лв. на декар наем.

№	ПИ №	М	ПЛОЩ в кв.м	ПЛОЩ в дека	наем на дека	год.наем
1	72624.122.420	кв.м	742	0,742	10,8	8,01
2	72624.137.22	кв.м	10942	10,942	10,8	118,17
3	72624.201.40	кв.м	155352	155,352	10,8	1677,80
4	72624.20141	кв.м	58502	58,502	10,8	631,82
5	72624.201.54	кв.м	56753	56,753	10,8	612,93
6	72624.284.74	кв.м	12688	12,688	10,8	137,03
7	72624.289.30	кв.м	23987	23,987	10,8	259,06
8	72624.300.26	кв.м	60735	60,735	10,8	655,94
9	72624.15.147	кв.м	56753	56,753	10,8	612,93
10	72624.174.57	кв.м	116164	116,164	10,8	1254,57

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имоти и най вече начин на трайно ползване .

Изготвил:



 Изготвил: В. Димитрова