

Д О К Л А Д

ЗА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ГОДИШЕН НАЕМ НА НА 1,000 ДЕКАР от Поземлени имоти с начин на трайно ползване: Пасище, мера, разположени в землищата на населените места в общ. Главиница, обл. Силистра

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 10.02.2023 г.

I. ОБЩА ЧАСТ:

Цел на оценката е определяне на справедливата пазарна стойност на наемната цена на пасище, мера в годишен размер за землищата на община Главиница, обл. Силистра. Същите ще се отдават под наем или аренда на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански бивотни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Имотите, който ще се отдаване под наем са с начин на трайно ползване: Пасище, мера., собственост на Община Главиница, област Силистра. Същите се стопанисват и управляват от община Главиница. Същият към момента на оценка е в добро състояние.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедливата пазарна стойност – това е най-вероятната стойност на наема за една година на 1 дка. Пасище, мера, който ще бъде еднократно заплатен от наемателя/арендатора/. В стойността на тази цена е включено както правото за ползване на тревните фуражни култури, така и задължението за поддръжката им в добро земеделско и екологично състояние.

Предвид малката разлика във вида, качеството и обема на тревната растителност между съседните категории пасища оценката е извършена без да се взема в предвид категорията на отделните имоти. Използваната аналогия е със стойностите на наем за имоти с НТП „пасище, мера“, които са различни по категории за територията на цялата област.

III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКАТА:

Имайки предвид начина на трайно ползване на имотите, предмет на оценката – Пасище, мера, както и липсата на сделки с подобни обекти общинска публична собственост, при определянето на стойността на наемната цена на правото на продължително целогодишно ползване, оценителят използва два подхода: **Сравнителен подход** - Метод на пазарните сравнения /аналози/ и **Приходен подход** - Метод на директна капитализация на дохода.

IV. ПРАВЕН СТАТУТ:

Имотите предмет на оценката представляват земеделски с НТП „пасище, мера“, общинка публична собственост на община Главиница, обл. Силистра и са включени в списъка за индивидуално ползване от земеделски стопани собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в системата за идентификация на животните и регистрация на животновъдните обекти на БАБХ.

V. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТИТЕ ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:

Пасищата и мерите предмет на оценката на територията на община Главиница имат полуестествен характер, тъй като не са презасявани инаторявани през годините, не са прилагани никакви агротехнически мероприятия на поддържане. В основната си част пасищата представляват тревни площи осигурявайки добри възможности за пашуване на животните в периода Март – Октомври, през годината. Същите представляват мери, разположени в непосредствена близост до населените места.

VI. ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД:

Метод на пазарните срвнения /аналози/

При този метод за оценка, стойността се определя чрез пряко сравнение на оценявания имот /пасище, мера/ с други подобни недвижими имоти, намиращи се в област Силистра, или в сходен ценови район, които са били оферирани, продадени, или наети в рамките на шест месеца до една година от зададения период за експертната оценка.

Сравнителните анализи от пазара касаят единствено имоти, чиито характеристики, определящи пазарната им стойност, съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот. На базата на обстойно изследване, проверка и анализ на данните за наскоро реализирани сделки с подобни имоти се формира оценителското мнение за стойността на оценявания имот, 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 /наенател/ би бил склонен да заплати за имота, въз основа на предлагането на подобни имоти в района.

По данни от различни общини от област Силистра досегашното отдаване под наем на пасища, мери е в размер от 7 до 10 лева на година за 1 дка.

Съгласно Заповед № РД-46-68/28.02.2022 год. на министъра на земеделието и храните относно: Откриване на процедура за провеждане на търг за отдаване под наем или аренда на свободни земи от ДПФ за стопанската 2020/2021 год., на основание чл.24а, ал1 от ЗСПЗЗ, чл.47б, ал.1 и ал.2 и чл.47е от ППЗСПЗЗ е определена начална тръжна цена на за наем на пасища, мери за срок от една стопанска година за всички общини на територията на Република България, включително и за община Главиница, като наемната цена за пасища и мери е в размер на 10 /десет/ лева за дка., независимо от категорията на имотите.

Посочените стойности са начални тръжни наемни цени, които са служили за база при пряко договаряне, без елемент на наддаване. В резултат на това няма прецедент за достигната реална стойност на тръжната цена.

Имотите на община Главиница са сходни на тези от ДПФ, като местоположение и състояние и вземайки предвид данните от извършеното проучване и съпоставяне Оценителят **приема цена от 10,00 лева/дка (десет лева) за 1 дка.** за една година за всеки от отделните имоти на територията на общината с НТП „пасища“, „пасище, мера“, независимо от категорията им.

VII. ОЦЕНКА ПО ПРИХОДНИЯ ПОДХОД:

Метод на директна капитализация на дохода.

Приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. В настоящата оценка стойността на обекта/актива е определена чрез капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи), при настоящето му предназначение, най-добро и полезно използване. За база при определянето на бъдещите приходи са използвани средните пазарни нива на отдавани аналогични площи под наем за района през последните три месеца и/или реално действащия наем за обекта към датата на оценяване.

Стойността на НАЕМНА ЦЕНА се определя по формулата:

$$C = C_{\text{наем}} \times K_c \times K_{\text{сп}},$$

където:

C – Стойност на наема за едногодишен период.

C_{наем} – Пазарна стойност на наем /рента/ за година на земеделска земя – **100 лева/дка.**

K_c – коефициент, отчитащ срока, за който е учредно ограниченото вещно право с точност до три знака след десетичната запетая.

$$K_c = (1 - 1,05^{-n})$$

където:

“n” – е броят години, за които е учредено правото. Коефициентът не може да бъде по-голям от **0,900**.

Когато е учредено право на ползване за неопределен срок, коефициентът, отчитащ срока е 0,900. В нашият случай **K_c = 0,206**.

K_{сп} – коефициент, експертно определен, отчитащ вида на сервитута, в зависимост от ограниченията, които сервитута налага на собственика на земята за ползването и е в границите между **0,5 и 1,0**

Или за случая се получава:

$$\text{Супп} = 100,00 \text{ лв} \times 0,206 \times 0,7 = 14,426 \text{ лева за година.}$$

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И МОТИВИ

На тази база при така направените изчисления и допускания определм спарведливата пазарна стойност на наем за 1 дка, пасище, мера, независимо от категорията на имотите за територията на община Главиница, обл. Силистра в размер на:

12,00 лева/дка, без ДДС

Словом: Дванадесет лева за 1 декар, без ДДС.

Настоящият доклад е изготвен, съобразявайки се с **Български стандарти за оценяване (БСО)**, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г. и българското законодателство – ЗДС и ППЗДС.

Специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“

Във връзка с извънредната ситуация свързана с корона вирус „COVID 19“ от 13/03/2020, обявен от Световната здравна организация като „глобална пандемия“ на 11 март 2020 г., и отражението на световните финансови и др. пазари, настоящата оценка е при следното специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“, съгласно VPS 3 и VPGA 10 от RICS Red Book Global, както следва:

1. Стойността е изведена към датата на оценка, на база индикации за пазарна информация преди и/или слабо повлияни от въвеждане на „Извънредно положение“ в Република България от 13/03/2020 до 13/05/2020, последващите мерки за преодоляване на последиците и наложени ограничения в условията на продължаващата до момента епидемична обстановка в страната и войната между Русия и Украйна;

2. Считаме, че можем да придадем по-малка тежест на предишни пазарни свидетелства за сравнение, за да формираме становище за стойност;
3. В случаите при които в резултат на мерките по т.1 е посочено в настоящия доклад, че инспекция на обекта е била извършена под каквото и да е ограничение, това води до повишаване на неопределеността при изразеното оценителско становище;
4. Стойността ще бъде значително повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства, влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда вследствие на мерките, предприети от държавите в ЕС и света във връзка с корона вирус „COVID 19“;

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.

Определената стойност по оценката е валидна за шест месечен период, считано от датата на извършването ѝ.

Предоставянето на експертната оценка на трети лица е недопустимо, освен по предназначението ѝ.

Оценителят не поема отговорност за проблеми от юридически характер, оказващи влияние върху оценявания имот или правото за собственост върху него, нито може да дава мнение относно това право.

Декларирам, че липсва персонален интерес и други условия, обвързващи заключението на оценителя и възнаграждението му.

Приложения:

- Сертификат на оценителите – 2 броя – копия

10.02.2023 год.
гр.Силистра

Независим оценител:

Силистра, 10.02.2023 г.
Владимир Иванов Георгиев
/инж. В.Иорданов/