

ДОКЛАД

относно

ПАЗАРНА ЦЕНА

ЗА НАЕМ НА 1 ДКА

ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ - ПАСИЩА И МЕРИ

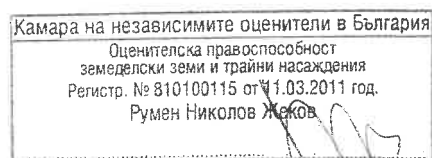
в землищата на община Главиница, област Силистра

Възложител:

ОБЩИНА ГЛАВИНИЦА

гр. Главиница

м. февруари, 2018 год.



РЕЗЮМЕ

I. КАКВО Е ОЦЕНЯВАНО:

Направена е оценка за отдаване под наем на 1 дка. поземлени имоти с НТП - Пасища и мери, находящи се в землищата на **община Главиница, област Силистра** с обща площ от **10475,687 дка.**

II. ВЪЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА ГЛАВИНИЦА

III. ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ГЕОТРЕНД“ ООД – град Силистра

Сертификат за оценителска правоспособност с рег. №810100115 от 11.03.2011г. при Камарата на независимите оценители в България на Румен Николов Жеков.

IV. ДАТА НА ОГЛЕДА: 05.02.2018г.

V. ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 09.02.2018г.

VI. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Целта на тази оценка е да се изготви заключение относно наемната стойност на 1 дка, поземлени имоти с НТП - "Пасища и мери", находящи се в землищата на: **община Главиница, област Силистра** всичките с обща площ от **13059,130 дка.**

VII. РЕЗУЛТАТ НА ОЦЕНКАТА:

- Справедлива наемна цена на **1 дка** от оценяваните имоти в землищата на **селата от: община Главиница, област Силистра** е **8,70 /осем лева и седемдесет стотинки/лева.**

ДЕКЛАРАЦИИ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

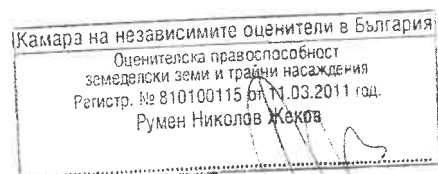
Оценителят ДЕКЛАРИРА, че:

- в рамките на компетентността ми, осигурена чрез образование, обучение, практика, опит и добросъвестност съм изложил в този доклад истини и не съм укрил умишлено никаква важна информация.
- информацията, мненията и изчисленията са получени от източници, заслужаващи доверие.
- при определяне на пазарната стойност на активите съм подходил професионално и компетентно и при оценката не съм се влиял от фактори, които биха облагодетелствали трети лица.
- лично съм извършил оглед на оценяваните недвижими имоти.
- оценката има поверителен характер и се предоставя само на Възложителя.
- определената стойност на имота е валидна в шест месечен срок от датата на настоящата оценка /в случай, че не настъпят значителни икономически промени и не настъпи необосновано висока инфлация/.
- оценката е съставена в два еднообразни екземпляра – по един за Възложителя и Изпълнителя.
- Нямам стопански интерес към оценяваните обекти.
- Възнаграждението за оценката е получено само съгласно споразумение и няма отношение към крайните резултати.

ОЦЕНИТЕЛ.....

/Р. Жеков/

Оценката съдържа: 6 страници и копие от сертификат за оценителска правоспособност, с рег.№.810100115 изд.на 11.03.2011г. при Камарата на независимите оценители в България.



ОБЩИ ДАННИ ЗА ИМОТИТЕ:

1. *Поземлените имоти с НТП - Пасища и мери*, предмет на оценката са 204 броя с обща площ от 13059,130 дка, разпределени в 20 броя землища от община Главиница, област Силистра, както следва:

№ по ред	Землище	ЕКАТТЕ	Площ
1	Осен	54078	869.420
2	Черногор	81075	982.270
3	Сокол	67828	624.657
4	Дичево	21230	279.502
5	Бащино	03017	558.273
6	Суходол	70336	385.550
7	Зафирово	30377	591.169
8	М.Преславец	46927	2982.183
9	Долно Ряхово	22798	2877.752
10	Богданци	04670	158.896
11	Косара	38707	151.721
12	Коларово	37993	1040.443
13	Подлес	57056	195.402
14	Листец	43894	28.045
15	Звенимир	30507	118.389
16	Зарица	31406	564.367
17	Калугерене	35554	29.258
18	Ножарево	52338	23.196
19	Падина	55138	111.617
20	Ст. Караджа	69184	487.020
			13059.130

ОЦЕНКА ЗА НАЕМНАТА ЦЕНА:

При определяне на наемната цена на поземлените имоти ще използвам, два стандартни подхода: - *приходен* и *пазарен подход*, както и един нормативен акт на МЗХ.

I. ПРИХОДЕН МЕТОД

При този подход ще разгледаме дохода от 1 дка ПИ с НТП - пасища мери, който ще се генерира чрез процеса на капитализация. Приходната стойност се извежда въз основа на чистия приход при отдаване на оценяваните имоти под наем. При анализа ще използваме дисконтов множител, който се определя в резултат от специфичния риск, характерен за земеделското производство, експлоатационните разходи и доходи при стопанисването и управлението на оценяваните имоти. Този дисконтов множител, аз приемам за **9,00 %**.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100115 от 11.03.2011 год.
Румен Николов Жеков

№	Параметри на имота	Размер	Стойност	Мерни единици
1	Площ на имота	1,000	1,000	дка
2	Ср. стойност на имота	11,00	11,00	Лв./дка
3	Текуща пазарна Ц		11,00	Лв.

- Средната цена по *приходният метод* за 1 дка оценявана площ в от община Главиница е: **11,00 /Единадесет/ лева/дка.**

II. ПАЗАРЕН ПОДХОД. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

Основава се на анализа на цените и условията за други поземлени имоти предмет на отдаване под наем с подобни или сравними с оценяваните. Включват се следните операции:

1. Набиране и проучване на имоти, подобни или сравними с оценяваните в съседни общини.
2. Съпоставяне и сравнителен анализ на оценяваните, със сравнимите поземлени имоти.
3. Добавки или удръжки поради специфични или необикновени условия.
4. Извеждане на стойността.

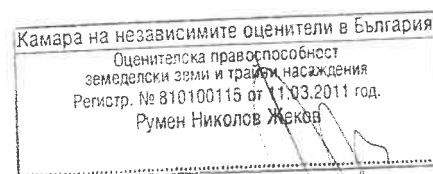
За определяне пазарната стойност за наем на 1 дка земя, са отчетени реализирани наемни цени на пасища и мери в землищата на община Ситово, община Тутракан и община Кайнарджа, област Силистра.

Пазарни анализи:

№	Сравнявани имоти	Площ /дка/	Лв./дка.	Тегловен коефициент	Претеглена стойност
1.	общ.Ситово	1	10	0,3	3,00
2.	общ.Тутракан	1	6	0,4	2,40
3.	общ.Кайнарджа	1	9	0,3	2,70

Приемам текуща пазарна цена за наем на 1 дка земя по този метод в землищата на община Главиница, област Силистра на **8,10 /осем лева и 10 стотинки/ лева.**

III. УСТАНОВЯВАНЕ НА ТЕКУЩА ВЪВ ВРЪЗКА СЪС ЗАПОВЕД 46-268/17.03.2016г НА МЗХ.



Определена е начална тръжна цена за пасища и ливади в област Силистра за 7 лв./дка.

ОПРЕДЕЛЯМ:

- Справедливата пазарна цена/СПЦ/ на 1 дка от оценявана площ в землищата на община Главиница, област Силистра, получена като средно притеглена величина от стойностите по трите метода.

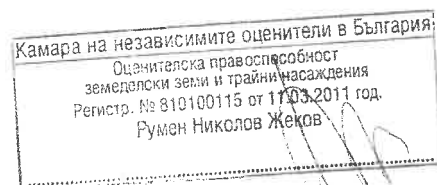
$$\text{СПЦ} = \text{ПЦ}_1 + \text{ПЦ}_2 + \text{ПЦ}_3 / 3$$

ПЦ₁ – пазарна цена по приходна стойност;
ПЦ₂ – пазарна цена по сравнителния метод;
ПЦ₃ – пазарна цена по нормативни документи;

- Стойността на справедливата пазарна цена за 1 дка от оценяваните имоти с обща площ от 13059,130 дка е: 8,70 /осем лева и седемдесет стотинки/лева.

09.02.2018г.
гр.Силистра

ОЦЕНИТЕЛ:
/Р. Жеков



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100115 от 11 март 2011 год.

РУМЕН НИКОЛОВ ЖЕКОВ

роден на 01 септември 1971 год. в гр. Силистра, община Силистра

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 422 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 100 от 14.11.2003 год.

Вярно с оригинала!



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ