



КОМПЛЕКСИНВЕСТ ООД

гр. Пазарджик

ул. „Александър Стамболийски“ 14, Управител: 44-44-25

ОЦЕНКА

за определяне на
годишни наемни цени на пасища, мери и
ливади в землището град Кричим

м. февруари 2016 г.

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

ОБЩИ ДАННИ

1.Предмет на оценката

Определяне на годишни наемни цени /рентно плащане/ за пасища, мери и ливади в землището на гр. Кричим. Търси се цена за плащане на декар за предоставяне под наем или аренда на пасища, мери и ливади на територията на Община Кричим за стопанската 2016-2017 година.

2.Вид и стопанско предназначение на обектите на оценката

Предметът на оценката са земеделски имоти – пасища, мери, ливади.

3.Местоположение

Територията на Община Кричим в Област Пловдив.

4.Възложител

Община Кричим, площад „Обединение“ №3.

5.Оценител

„КОМПЛЕКСИНВЕСТ“ ООД Пазарджик
Бул. „Ал. Стамболийски“ №14 - тел. 034/44 44 25
инж.Марина Димитрова Аврамова - Сертификат рег.№ 810100081/ 30.12.2010 г. за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

6.Основание за възлагане

Намерение за отдаване под наем или аренда на пасища, мери, ливади.

7.Информационни източници

*Н А Р Е Д Б А за определяне на базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество

*информация за пазара на земеделски земи и арендни и наемни цени.

Съгласно Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи, пасищата, мерите и ливадите се отдават под наем по цена определена по пазарен механизъм, но не по-ниска от средното годишно рентно плащане за землището или за общината.

I.ЦЕЛ И ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА

1.Предназначение на оценката

Предназначението на тази оценка е за определяне на наемни цени за пасища, мери и ливади на територията на Община Кричим, които да послужат като начални при откриване на процедури на търг.

2.Естество на оценяваните интереси

Вещните права, които ще бъдат обявени на търг и съответно оценени, са отдаване под наем или аренда на пасища, мери и ливади.

3.Цел на оценката - да се определи пазарната стойност на годишен наем.

4.Стандарт на стойността

Стандартът на стойността, която се търси в тази оценка , е СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.

5.Дата на оценката и срок на валидност

19.02.2016 г. Валидност - стопанската 2016-2017 година.

II.АНАЛИЗ

Принципни 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 принципни 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

Съгласно Н А Р Е Д Б А за определяне на базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество, РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ - Цени на земеделските земи -

КУЛТУ РЕН ВИД	КАТЕГОРИИ									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Ливади	18,75	17,50	15,00	12,50	10,00	7,50	6,25	5,00	3,75	2,50
Мери и пасища	6,25	5,50	5,00	4,50	3,75	3,25	2,75	2,50	2,25	2,00

III.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. $Ав = К.Цз$ Ав - арендна вноска К - коефициентът, който изразява частта на арендната вноска, спрямо цената на земеделската земя. Цз - цената на земята В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение, К 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. $Ав = N.ОП + N1.ДП - S.Пз$ N - относителният дял от общата продукция, предоставена на собственика ОП - стойностния еквивалент на продукцията N1 - 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 $Av_i = CDi \cdot Ki$ CDi - средният добив от всяка култура Ki - 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.

2.Оценка

СЪЩНОСТ НА МЕТОДА: $Av = K \cdot Цз$

Av - арендна вноска

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

Цз - 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 $K = 1,5\%$

вид	Цз	K	Av
пасища	400	1,50%	6
мери	400	1,50%	6
ливади	1000	1,50%	15

IV. СТАНОВИЩЕ НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ

Оценителят предлага плащане на декар за 1 година за предоставени под наем или аренда земи, както следва:

пасища - 6,00 лв

мери - 6,00 лв

ливади - 15,00 лв

VI.ДЕКЛАРАЦИЯ

1.Оценката представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за продажбата му на търг към момента на оценката и в условията на конкретния пазар.

2.Становището не е задължително за възложителя;

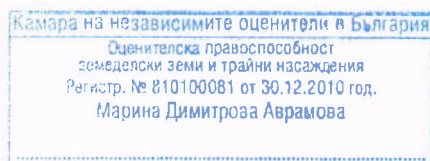
3.Препоръчаните стойности са вероятни и само пазара на недвижими имоти може да ги провери чрез сделка.

4.Наемането за извършване на настоящата оценка и полученото възнаграждение не е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ (чл.21, ал.1 от ЗНО)

- Не е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

- Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
- Оценителят или свързано с него лице по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс и няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- Към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или възложителя на оценката.



Оценител:


/инж. Марина Аврамова/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100081 от 30 декември 2010 год.

МАРИНА ДИМИТРОВА АВРАМОВА

родена на 01 февруари 1948 год. в гр. Пазарджик, община Пазарджик

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 513 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 32 от 20.04.2004 год.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ