

ЭКСПЕРТНА ОЦЕНКА
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ
НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ – ПАСИЩА, МЕРИ И ЛИВАДИ
в община ИВАНОВО, обл. РУСЕ

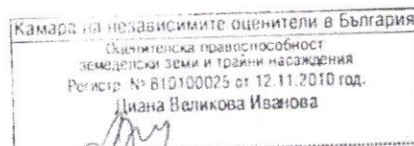
Възложител: Община ИВАНОВО, обл. РУСЕ

**Обект на оценката: Допълнение към оценка за Пасища,
мери и ливади, общинска собственост в землището на
с.Тръстеник - 2 бр имоти**

февруари 2021 г.
гр. Русе

Оценител:

/ инж. Д. Иванова /



I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Обект:	Допълнение към Оценка на НЕДВИЖИМ ИМОТ: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ – 2 броя имоти в землището на с.Тръстеник общ. Иваново, обл. Русе
Собственик:	Община Иваново, обл. Русе
Възложител:	Община Иваново, обл. Русе
Цел на оценката:	Определяне на пазарна наемна стойност на недвижими имоти
Изпълнител:	лицензиран оценител на НИ: инж. Диана Великова Иванова – Сертификат № 810100025/12.11.2010 г. от КНОБ за земеделски земи

ОЦЕНКА НА :

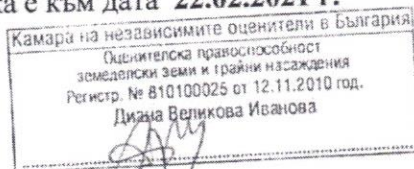
СПРАВЕДЛИВАТА ГОДИШНА ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ – 2 броя имоти в землището на с.Тръстеник Община Иваново с начин на трайно ползване пасища и мери, собственост на ОБЩИНА ИВАНОВО <i>/съгл.приложен списък и удостоверения ./</i> <u>За землищата на Тръстеник с НТП пасища, мери от 1-ва до 7-ма категория – 13.00 лв/дка</u>

Оценката е съобразена с изискванията на Наредбата за оценка на обектите, подлежащи на приватизация и Стандартите за бизнес-оценяване.

Настоящата оценка е валидна шест месеца след датата на приключване на доклада или до ръст с повече от 10% на индекса на инфлация.

Настоящата оценка е към дата **22.02.2021 г.**

ОЦЕНИТЕЛ :



/ инж. Д. ИВАНОВА /

II. ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО. УВОД

Предмет на заданието:	Оценка на НЕДВИЖИМ ИМОТ: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ съгласно приложен списък и допълнение към Възлагателно писмо за изготвяне на оценка с изх. № 53-3674-2/19.02.2021 г. в общ. ИВАНОВО
Собственик:	Община Иваново, обл. Русе
Възложител:	Община Иваново, обл. Русе
Изпълнител:	– лицензиран оценител на НИ: инж. Диана Великова Иванова – Сертификат № 810100025/12.11.2010 г. от КНОВ за земед. земи
Обект на оценката:	ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ – 2 броя имоти с начин на трайно ползване пасища и мери, собственост на община Иваново, съгласно приложен списък и допълнително възлагателно писмо
Цел на оценката:	Определяне на справедлива годишна пазарна наемна стойност на обектите с оглед отдаване под наем по реда на чл. 37и от ЗСПЗЗ
Дата на оценката:	22.02.2021 г.
Срок на валидност:	<u>шест месеца</u> след датата на приключване на доклада или до ръст с повече от 10 % индекса на инфлация.
Дата на доклада:	22.02.2021 г.

2. ПРЕДПОСТАВКИ И ПОДХОД НА ОЦЕНЯВАНЕ

2.1.ПРЕДПОСТАВКИ И ДОПУСКАНИЯ

Ограничителни условия. Декларация на оценителя

Във връзка с определянето на справедливата пазарна стойност на имота, следва да се имат предвид следните ограничителни условия и допускания:

- Съгласно ЗНО, оценката на обект/ актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/ актива 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 и/или Потребителя.

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към собственика на оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Стойностите, използвани и изведени в настоящата оценка не включват ДДС.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че:
 - изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО;
 - не е налице нерегламентирана зависимост от доверителите ни по тази оценка;
 - не участва в ръководни органи на доверителите ни по тази оценка;
 - не представлява която и да е от страните по сделка с оценяваните от него обект/ актив
 - няма наличие на конфликт на интереси във връзка с изготвянето на настоящата оценка;

Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имотите и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.

Оценката се извършва за нуждите на Община Иваново във връзка с провеждане на процедури за отдаване под наем по пазарен механизъм на имоти публична общинска собственост с начин на трайно ползване пасища, мери и ливади, съгласно процедурата, описана в чл. 37и и сл. От ЗСПЗЗ.

Оценката се извършва в условия на валутен борд. Приета левова равностойност на 1 евро = 1,9558лв.

Експертната оценка е извършена при отчитане на конкретните икономическите условия в страната и пазара на недвижими имоти, развиващ се в условията на валутен борд и относителна икономическа стабилност. Всички анализи, хипотези и заключения, които са ползвани в настоящия оценителски доклад за **определяне на пазарната стойност на оценявания обект са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта "Пазарна Наемна Стойност" / в случая пазарна арендна вноска/, за която е възприета следната дефиниция: "Пазарна наемна стойност" (ПНС) е стойността, при която дадена недвижима собственост може да се отдаде под наем в пряка сделка между информиран и желаещ наемател и информиран и желаещ наемодател в условията на свободен и конкурентен пазар и при наличие на информация за всички факти относно сделката.**

Оценката е изготвена на базата на проверка на документи и изходна информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

1. От Община Иваново:
 - 1.1. Допълнение към Възлагателно писмо с изх.№ 53-3674-2/19.02.2021 г.
 - 1.2. Списък на свободните имотите, собственост на община Иваново
 - 1.3. Скици на имотите, издадени от АГКК София – 2 бр
 - 1.4. Удостоверение за характеристики на имотите – 2 бр
2. Пазарни свидетелства – сключени договори от община Иваново за стопанската 2020-21 г.
3. Състояние и тенденции в развитието на пазара на земята в България – проучване от Система за агропазарна информация - САПИ ООД по данни на Областна дирекция "Земеделие" към МЗХ
4. Заповед № РД-46-143 от 20 март 2020 г. на Министъра на земеделието и храните за определяне на начална тръжна цена за стопанската 2020/2021 г.
5. Информация от областна дирекция „Земеделие“ гр. Русе за размера на средното

годишно рентно плащане при ползване на земеделските земи за стопанската 2020/2021 година по землища, определен съгласно изискванията на § 2"е" от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ – Протокол № 1/ 01.02.2021 г.

6. Информация за изплащани ренти при ползване на земеделски имоти от сключени договори за наем.

7. Информация от специализирани сайтове, относно офертни цени при сделки със земеделски земи по области, общини и землища.

8. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи и правилника за приложението му

9. Кадастрална карта на землищата в общ. Иваново

11. Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.

В настоящото допълнение към оценка на пасища, мери и ливади, собственост на Община Иваново са използвани описаните методи и подходи от основната оценка от 17.02.2021 г. Валидни са направените изводи при извеждане на пазарната наемна стойност на земята.

Изчисленията за всеки имот по отделно са направени и описани в Таблица 2.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на горните таблици, имайки предвид спецификата на оценявания обект в контекста на гореописаните предимства и ограничения, **ОПРЕДЕЛЯМ** годишна пазарна наемна стойност за земеделска земя, собственост на Община Иваново, както следва:

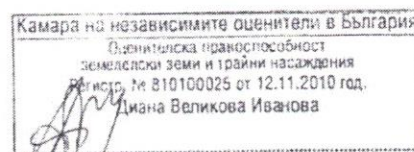
Населено място	Начин на трайно ползване /НТП/	Категория I-ва до VII-ма лв/дка	Категория VIII-ма до X-та лв/дка
Тръстеник	Пасище, мера	13.00	-
	Ливади	-	-

гр. Русе
22.02.2021 г.

Оценител:

/инж. Д. Иванова /

Сертификат рег. No 810100025/12.11.2010 г. КНОБ



Определяне на пазарна наемна стойност на имоти-пасища, мери и ливади в с.Тръстеник, общ Иваново

табл.1

землище	Имот №	Площ дка	площ на имота в ПЗП	НТП	кат.	Местност	отстояние до НМ, км	граница с път с трайна наст	Наемна цена лв/дка	Наемна цена на имотв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Тръстеник	73362.317.8	23,651	17,900	Пасище	4	Край село	от 1 до 3 км	над 1 км	13,00	232,70
Тръстеник	73362.320.18	7,036	5,800	Пасище	3	Край село	до 1 км	граница	13,00	75,40
Тръстеник Общо	2		23,700							308,10

