

ДОКЛАД

за определяне на пазарната наемна стойност на земеделска земя
– пасища, мери и ливади (общинска собственост) в землищата на
селата: Бегово (ЕКАТТЕ 03085), Главатар (ЕКАТТЕ 14996),
Горна Махала (ЕКАТТЕ 16328), Долна Махала (ЕКАТТЕ 22191),
Дуванлии (ЕКАТТЕ 24000), Дълго поле (ЕКАТТЕ 24582),
Житница (ЕКАТТЕ 29475), КАЛОЯНОВО (ЕКАТТЕ 35523),
Отец Паисиево (ЕКАТТЕ 54465), Песнопой (ЕКАТТЕ 55926),
Ръжево (ЕКАТТЕ 63553), Ръжево Конаре (ЕКАТТЕ 63567),
Сухозем (ЕКАТТЕ 70353) и Черноземен (ЕКАТТЕ 81133),
всичките на територията на общ. Калояново, обл. Пловдив

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Общинска администрация – с.Калояново

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г. за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, вписан в публичния регистър на КНОБ

3. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

Оценката е извършена на 14.02.2020 г.

Размерът на арендата, на база определената с настоящата оценка пазарна цена, е валиден към датата на изготвянето ѝ и може да се счита, че е в сила при относителна стабилност на пазара на земеделски земи в съответния регион. Преоценка обаче е задължителна в случай на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или при промяна официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от Националния статистически институт, в рамките на 1 година или договорения срок на арендата.

Оценката е направена при фиксиран курс на БНБ за 1€ - 1,95583 лв..

4. ОПИСАНИЕ НА ИМОТИТЕ: Предмет на оценката са земеделски земи с начин на трайно ползване /НТП/: „Пасище, мера“, „Естествена ливада“ и „Пасище с храсти“, общинска собственост, находящи се в четиринайсет землища на община Калояново, област Пловдив /вж. Приложение №5/.

5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Целта на оценката е да се определи по пазарен механизъм размера на наема на описаните в т.4 земеделски земи, като резултат от наблюдения, контролни замервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти, характеризиращи физическото състояние на обектите и интереса към подобен род обекти на свободния пазар.

6. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Изходна информация, предоставена от Възложителя;
- Доклад на комисия на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив за определяне размера на средногодишното рентно плащане във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ;
- Протоколи от заседания на Общинските съвети на с. Калояново и съседните общини с решения за отдаване под наем на пасища и мери;
- Информация от НСИ за сключени договори за наем/аренда на земеделска земя;
- Устна информация за изплатени ренти при ползване на земеделски земи от сключени договори за аренда в района на оценяваните недвижими имоти.

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА, И СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

1. ПРАВЕН СТАТУТ:

Арендуваните земеделски земи представляват неурегулирани поземлени имоти, които са публична общинска собственост и които ще бъдат предоставени за индивидуално ползване под наем или аренда по реда на чл.37и от ЗСПЗЗ на земеделски стопани – животновъди, отглеждащи пасищни селскостопански животни на територията на Община

Калояново. Те са подробно описани в Приложение №5 с идентификационния им номер от картата на възстановената собственост (КВС) или от кадастралната карта, площта в декари, категорията на земята при неполивни условия и начина им на трайно ползване (НТП). Имотите са групирани по землища като на всяко землище е даден и номерът му по единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици (ЕКАТТЕ).

Данните и характеристиките на имотите в таблиците в Приложение №5 са предоставени от Възложителя на Изпълнителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни.

2. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност – най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква срочно възмездно прехвърляне на право на ползване върху конкретния обект чрез частен договор към момента на извършена оценка в условията на открит и конкурентен пазар.

III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМА/АРЕНДАТА ПО ПАЗАРЕН МЕХАНИЗЪМ

1. ОЦЕНКА НА НАЕМА/АРЕНДАТА ПО СРАВНИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ:

При определяне на пазарна стойност на наема/арендата е взето предвид:

- вид и състояние на имотите;
- предназначението на имотите, а именно, че ще се използват за срочно подпомагане на земеделски стопани – животновъди при отглеждането на пасищни животни или за арендуването им от лица, които са поели задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние.

Анализ: При направеното проучване за отдаване на търг под наем на пасища и мери от Държавния поземлен фонд се установи, че размерът на годишната рента за Община Калояново е с начална тръжна цена 7,00 лв./дка за пасища и мери и 8,00 лв./дка за ливади.

По одобрения на 13.02.2020 г. доклад на Областна дирекция „Земеделие“ – Пловдив за средногодишното рентно плащане за 2019 г. за пасищата и мерите в Община Калояново рентата е 6 лв./дка, а за ливадите – основно 8 лв./дка.

Не е налична информация за арендни договори между физически лица върху земеделски земи – пасища, мери или ливади.

Тенденцията спрямо данните от НСИ е за запазване на нивата на арендата при постоянно затревените площи в рамките на Централен южен район на България.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Въз основа на анализа на средните годишни рентни плащания за аналогични обекти, а именно пасища, мери и ливади, за подробно описаните в Приложение №5 имоти, определената по пазарния механизъм рента за индивидуално ползване като пасища, мери и ливади, общинска собственост, всичките на територията на Община Калояново, за стопанската 2020/2021 година, следва да е:

6 лв./дка (шест лева на декар)

Забележка: Определената наемна цена не е обвързана и/или съобразена по никакъв начин с каквито и да е схеми и мерки за подпомагане от националните или европейските фондове, свързани с Общата селскостопанска политика на Европейския съюз.

гр. Пловдив
м. февруари, 2020 г.

Оценител:

/инж. Г. Камбуров/

