

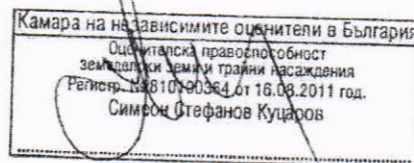
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

определяне на пазарна стойност на рентно
възнаграждение за земеделски земи, разположени в
населените места на община Антоново, собственост на
Община Антоново

Възложител: Община Антоново

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител



Дата: януари 2019 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на рентно възнаграждение за поземлени имоти, разположени в землищата на населените места в община Антоново, собственост на община Антоново, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване / БСО / в сила от 01.06.2018 г.

Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност рентни възнаграждения за отдаване под наем на земеделски земи общинска собственост.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Определяне на рентни възнаграждения за дка за отдаване под наем на земеделски земи в населените места на община Антоново. Обект на оценката са рентите възнаграждения на поземлени имоти с НТП – ниви, трайни насаждения, ливади, мери и пасища.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта на основа на методи за оценка - Метод на пазарните аналози.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност** – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания имот.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – обектите са поземлени имоти в земеделска територия, отдавани под наем, в добро състояние.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост и се наемат за селскостопански дейности.

Извод: пазарна стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

- ⇒ Пазарен подход.
- ⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Методът на пазарните аналози се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на цена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижими имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Антоново. Като пазарен аналог използвам и данните от Областна дирекция „Земеделие” гр. Търговище за определяне на средни рентни възнаграждения за земята в област Търговище и община Антоново за 2017/2018 селскостопанска година, както и данните от „Инструкция за условията и реда за изчисляване на годишно средно рентно плащане за земята на територията на област Търговище”, утвърдена със Заповед на Директора на ОД „Земеделие” – Търговище, данни от НСИ -

http://www.nsi.bg/ftp/pub/otcheti/uploads/201805/otchet_2017_2018.pdf

Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на рентното възнаграждение, отразена в Таблица N1:

№	Населено място	ЕКАТТЕ	Ниви, лв/дка	Трайни насаждения лв/дка	Ливади лв/дка	Мери, пасища, лв/дка
1	2	3	4	5	6	7
1	Антоново	518	19.40 лв	11.00 лв	14.00 лв	4.50 лв
2	Банковец	2628	20.20 лв	7.50 лв	11.00 лв	11.00 лв
3	Богомолско	4755	20.10 лв	18.20 лв	11.00 лв	28.00 лв
4	Букак	6919	22.10 лв	18.20 лв	11.00 лв	9.00 лв