

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от ЙОРДАН ЙОРДАНОВ
Кмет на Община град Добрич

Относно: Предоставяне за ползване на общинските пасища, мери и ливади през стопанската 2017-2018 година

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 37и от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, пасищата, мерите и ливадите от Общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Пасища, мери и ливади от Общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд "Земеделие", държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2 от ЗСПЗЗ.

Съгласно чл. 37и, ал.3 и чл.37о, ал.1 от ЗСПЗЗ, Общинският съвет следва да определи със свое решение размера и местоположението на пасищата, мерите и ливадите, които ще се предоставят за общо и индивидуално ползване през стопанската 2017-2018 година, в зависимост от броя и вида на отглежданите пасищни животни на територията на Община град Добрич. Списъкът на имотите за индивидуално ползване с категории се обявява в общината и се публикува на интернет страницата в срок до 1 март на текущата година.

На основание чл.37о, ал.4 от ЗСПЗЗ, Общинският съвет ежегодно следва да приеме решение за предоставяне и актуализиране на ползването на мерите и пасищата, което съдържа годишен план за паша със задълженията на общината и на ползвателите за поддържането на пасищата и мерите и правила за ползването им.

Предвид изложеното, предлагам Общински съвет да приеме следното

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ:

Общински съвет гр. Добрич, на основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от ЗМСМА, чл.37и, ал.1 и ал. 3 и чл.37о, ал.1 и ал. 4 от ЗСПЗЗ, реши:

I. Дава съгласие за предоставяне на пасища, мери и ливади за общо и индивидуално ползване през стопанската 2017-2018 година, описани подробно в Приложение 1;

II. Одобрява цена определена по пазарен механизъм, изготвена от независим оценител в размер на 7.00 лева за декар за отдаване под наем на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд;

III. Приема правила за ползване на пасищата и мерите от Общинския поземлен фонд на Община град Добрич, съгласно Приложение 2;

IV. Приема Годишен план за паша за стопанската 2017-2018 година, съгласно Приложение 3;

V. Възлага на Кмета последващите, съгласно закона действия.

ЙОРДАН ЙОРДАНОВ
Кмет на Община град Добрич



Приложение 1

Пасища и мери от Общински поземлен фонд на Община гр.Добрич

№	предназначение на имота	кадастрален идентификатор	населено място	Категория на земята	площ /кв.м	
1	пасище, мера	72624.300.26	землище гр.Добрич	IV	60 735	за индивидуално ползване
2	пасище, мера	72624.122.420	землище гр.Добрич	IV	742	за общо ползване
3	пасище, мера	72624.137.22	землище гр.Добрич	IV	10 942	за общо ползване
4	пасище, мера	72624.201.40	землище гр.Добрич	III	155 335	за индивидуално ползване
5	пасище, мера	72624.201.41	землище гр.Добрич	III	58 502	за индивидуално ползване
6	пасище, мера	72624.201.54	землище гр.Добрич	III	56 753	за индивидуално ползване
7	пасище, мера	72624.284.74	землище гр.Добрич	III	12 688	за индивидуално ползване
8	пасище, мера	72624.289.30	землище гр.Добрич	III	23 987	за индивидуално ползване

Приложение 2

**ПРАВИЛА ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ПАСИЩАТА, МЕРИТЕ И ЛИВАДИТЕ ОТ
ОБЩИНСКИ ПОЗЕМЛЕН ФОНД НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ГРАД
ДОБРИЧ ЗА СТОПАНСКАТА 2017/2018 ГОДИНА**

Правилата за ползване на мерите и пасищата на територията на Община град Добрич, съгласно чл.37о, ал.2, включват:

1. Перспективен експлоатационен план за паша.

1.1. Дългосрочно опазване на пасищата на територията на Община град Добрич съобразено с утвърдените със Заповед РД 09-122/23.02.2015 г. на Министъра на Земеделието и храните „Национални стандарти за добро земеделско и екологично състояние на земята”.

1.2. Установяване на контакти и взаимодействие на ниво населено място със земеделските стопани с цел постигане на максимална ефективност при използване на пасищата, на възможен екологичен ефект и икономически растеж на района.

1.3. При разпределяне на пасищата да се отдаде приоритет на земеделските стопани, отглеждащи животни с цел стабилизиране на икономическото им състояние и утвърждаване на животновъдството като фактор за развитие на населеното място.

2. Правила за определяне начина на разпределение на пасищата за общо и индивидуално ползване.

2.1. Пасища, мери и ливади за индивидуално ползване.

2.1.1. Пасищата, мерите и ливадите за индивидуално ползване от общинския поземлен фонд се отдават под наем на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се предоставят под наем на лица, които нямат данъчни задължения към Общинския поземлен фонд.

2.1.2. Общинският съвет определя с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Списък на имотите за индивидуално ползване с категории и се обявява в общината и се публикува на интернет страницата на общината.

2.1.3. Пасищата, мерите и ливадите се разпределят между правоимащите, които имат регистрирани животновъдни обекти в съответното землище, съобразно броя и вида на регистрираните пасищни селскостопански животни, в зависимост от притежаваните или ползвани на правно основание пасища, мери и ливади, но не повече от 10 дка за 1 животинска единица в имоти от първа до седма категория и до 20 дка за 1 животинска единица в имоти от осма до десета категория.

2.1.4. Правоимащите лица подават заявление по образец до Кмета на общината, към което прилагат документи от първи до десети март на текущата година.

2.1.5. Кметът на общината назначава комисия, която определя необходимата за всеки кандидат площ по реда на т.2.1.3 и разпределя имотите за землището. Комисията съставя протокол за окончателното разпределение на имотите при наличие на необходимите площи.

2.1.6. При недостиг на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд в землището към разпределените по реда на т.2.1.5 имоти съответната комисия извършва допълнително разпределение в съседно землище, което може да се намира в съседна община или област, и съставя протокол за окончателното разпределение на имотите в

срок до 1 юни. Този ред се прилага до изчерпване на имотите от общинския поземлен фонд или до достигане на нормата по т. 2.1.3. Разпределението се извършва последователно в съседното землище, община и област.

2.1.7. При недостиг на пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд след разпределението по т.2.1.6 в съответното и съседни землища, по заявление от правоимащото лице в срок до 10 юни, комисията по т.2.1.5. предоставя служебно на министъра на земеделието и храните или оправомощено от него лице протоколите и заявление за допълнително разпределение на имоти от държавния поземлен фонд.

2.1.8. Въз основа на протоколите на комисиите по 2.1.5 и т.2.1.6 и след заплащане на наемната цена Кметът на общината сключва договор за наем. Минималният срок на договорите е 5 стопански години. Договорите съдържат данните по т.2.1.1, т.2.1.2 и се регистрират в общинската служба по земеделие. В договорите за наем се предвижда увеличаване на наемната цена с официалния инфлационен индекс на потребителските цени, публикуван от НСИ.

2.1.9. Останалите свободни пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд се отдават под наем чрез търг, в който се допускат до участие само собственици на пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ. Договорите се сключват за една стопанска година.

2.1.10. Останалите след провеждане на търга по т 2.1.9 свободни пасища, мери и ливади се отдават чрез търг на собственици на пасищни селскостопански животни и на лица, които поемат задължение да ги поддържат в добро земеделско и екологично състояние, по ред, определен в правилника за прилагане на ЗСПЗЗ. Договорите се сключват за една стопанска година.

2.1.11. Пасищата, мерите и ливадите от общинския поземлен фонд, за които са сключени наемни договори, не могат да се преотдават за ползване на трети лица.

2.2. Пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд за общо ползване.

По смисъла на ЗСПЗЗ „общо ползване” е традиционна практика на жителите от населеното място с дребни земеделски стопанства за пасищно животновъдство върху обществените мери и пасища, включително чрез образуване на едно или повече колективни стада.

3. Мерите и пасищата, предназначени предимно за косене.

3.1. Косенето в пасищата да се извършва, като се спазват Националните стандарти, утвърдени със заповед на Министъра на земеделието и храните за добро екологично и земеделско състояние. Косенето да се извършва ръчно или с ръчни косачки за бавно косене, като се започва от средата към периферията.

3.2. Да не се извършва коситба в размножителния период на птиците.

4. Прокари за селскостопански животни до местата за паша и водопоите

Като прокари за селскостопански животни до местата за паша и водопоите да се ползват съществуващите прокари и полските пътища.

5. Мерки за опазване, поддържане и подобряване на мерите и пасищата

5.1. Условия за опазване и поддържане на пасищата:

5.1.1. За почвения слой не се допуска:

- а) нарушаване целостта на почвения слой - разкопаване, вземане на чимове, камъни, почва, разораване;
- б) преминаването и движението с моторни превозни средства в самото пасище;

в) едновременно струпване на големи стада с животни на едно и също място за едновременно пасуване и за водопой ;

5.2. За биологично разнообразие - опазване и поддържане на местообитанията при паша, не се допуска:

- а) паленето на огън извън определените, обезопасени и обозначени за това места;
- б) унищожаването на видовете от флората чрез изкореняване, изкопаване, сеч, промени в ландшафта;
- в) оставянето на пасуващите животни без надзор;
- г) внасянето на минерални торове за подобряване на тревата;
- д) не се позволява разпръскването на битови отпадъци из пасището
- е) собственикът на животните е длъжен да осигури и гарантира изнасянето на битовите отпадъци извън пасището;
- ж) опожаряване на дървесна, храстова и тревна растителност по пасищата с цел предизвикване нов подраст;
- з) поддържане в добро състояние наличните инфраструктурни обекти за водопой – чешми, корита и др.

6. Ветеринарна профилактика

6.1. Ветеринарна профилактика се прилага при доказано заболяване на животните причинено от кърлежи. За целта заразените пасища се поставят в изолация и не се допуска паша на животни в заразени участъци.

6.2. При необходимост да се премине към химизация на неблагоприятните райони със специфични ветеринарни препарати.

7. Охрана

Охрана на наетите мери и пасища от общински поземлен фонд е съответно за сметка на ползвателите.

8. Режим на ползване, забрани и ограничения в зависимост от конкретните дадености на топографски, почвени, климатични и други физически условия, и на развитието на животновъдството на територията на общината

Да се спазват всички правила, условия и разпоредби, разписани в т.5. Мерки за опазване, поддържане и подобряване на мерите и пасищата.

- 2.1. Да ползват предоставените мерни и пасища за индивидуално или общо ползване единствено за паша на притежаваните и регистрирани пасищни животни, когато са регистрирани земеделски производители с животни;
- 2.2. Да не се събира такса от собствениците на животни;
- 2.3. Наемателите без животни, поддържащи в добро екологично състояние да предоставят свободен достъп до пасищата и мерите на животни, отглеждани в населеното място, както и да не събират такса от собствениците на единични животни, независимо от разходите, които са направили по почистването на пасищата;
- 2.4. Да не разорават предоставените им мерни и пасища, както и да не променят начина на трайно ползване;
- 2.5. Да опазват постоянно затревените площи в близост до гори от навлизане на дървесна и храстовидна растителност в тях. Провеждането на сеч на отделно стоящи и групи дървета да се извършва, съгласно Закона за опазване на селскостопанското имущество;
- 2.6. Да използват мерите и пасищата щадящо и да районира пашата с оглед на опазването им;
- 2.7. Задължително да почистват мерите и пасищата от камъни, битови, строителни, промишлени и др. отпадъци;
- 2.8. Да поддържат пасищата и мерите в добро земеделско и екологично състояние в съответствие с Националните стандарти, утвърдени със Заповед РД 09-122/23.02.2015 г. на Министъра на земеделието и храните, включително:
 - Задължително е запазването и поддържането на съществуващите трайни тераси.
 - Задължително е постоянните пасища и ливади да се почистват от нежелана храстовидна растителност. Да се провежда борба с агресивни и устойчиви растителни видове - орлова папрат, чемерика, айлант, аморфа и къпина.
 - Задължително е да се запазват съществуващите полски граници (синори).
 - Задължително е опазването на земеделски площи в близост до гори от навлизането на дървесна и храстовидна растителност в тях.
- 2.9. Да поддържат в добро здравословно състояние отглежданите животни /задължителните ваксинации и обезпаразитяване/, с оглед недопускане разпространението на зарази и паразити;
- 2.10. Не се допускат торене и третиране на мерите и пасищата с препарати за растителна защита;
- 2.11. Да се ползват като прокари за животните до местата за паша и водопой имотите с начин на трайно ползване „прокар“ и съществуващите полски пътища;
- 2.12. Да охраняват и недопускат преминаването на моторни превозни средства;
- 2.13. Да провеждат необходимите мероприятия по осигуряване на пожарна безопасност в мерите и пасища.

VII. ОТГОВОРНОСТИ НА ДЛЪЖНОСТНИТЕ ЛИЦА ПРИ ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПЛАНА

1. Кмета на Общината:

- 1.1. Ръководи и контролира изпълнението на мероприятията по стопанисване и управление на мерите и пасищата от Общинския поземлен фонд на територията на общината, съгласно ЗСПЗЗ;
 - 1.2. Упълномощава длъжностни лица за провеждането на конкретни процедури и мероприятия в изпълнение изискванията на закона;
- 2. Дирекция „Общинска собственост“:**
- 2.1. Отговаря за актуализацията на плана;

ГОДИШЕН ПЛАН ЗА ПАША ЗА СТОПАНСКАТА 2017/2018 ГОДИНА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

I. ОСНОВАНИЕ

Настоящият Годишен план за паша за стопанската 2017/2018 година е разработен на основание чл. 37о, ал. 4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), съгласно който същият се изготвя ежегодно и се внася за разглеждане и приемане от Общински съвет.

II. ОБХВАТ

Годишният план за паша посочва годишното ползване на мерите и пасищата от Общински поземлен фонд на територията на Община град Добрич, като определя размера и местоположението на мерите и пасищата за общо и за индивидуално ползване и правилата за ползването на мерите и пасищата на територията на общината на основание чл. 37о, ал. 1, т. 1 и т.2 от ЗСПЗЗ.

III. ЦЕЛ

Целта на плана е да се подобри стопанисването, контролът и редът за ползването на мерите и пасищата, общинска собственост, както и да се повиши положителното въздействие върху околната среда, спазвайки добрите селскостопански практики.

IV. СПИСЪК С РАЗМЕРА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО НА МЕРИТЕ И ПАСИЩАТА ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Пасищата, мерите и ливадите от Общинския поземлен фонд са определени за общо и индивидуално ползване на територията на Община град Добрич, включени в списъка в Приложение № 1.

V. ПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКИТЕ МЕРИ И ПАСИЩА ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД

Размера и местоположението на мерите и пасищата, както и правилата за общо и за индивидуално ползване на територията на Община град Добрич в зависимост от броя и вида на отглежданите пасищни животни на територията на съответното землище се определя от Общинския съвет на Община град Добрич с решение, прието с мнозинство от общия брой на съветниците.

VI. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОБЩИНАТА И ПОЛЗВАТЕЛИТЕ.

1. Общината е длъжна:

1.1. Да предостави и осигури безпрепятствено ползване на мери и пасища – публична общинска собственост за ползване от земеделските стопани, регистрирани като земеделски производители и желаещите да поддържат мерите и пасищата в добро земеделско и екологично състояние.

1.2. При недостиг на мери и пасища в дадено землище да предостави в съседно землище.

1.3. Да упражнява контрол за спазване на мерките за опазване, поддържане и подобряване на ползването на пасищата и мерите.

2. Ползвателите на мерите и пасищата са длъжни:

2.2. Съдейства и подпомага собствениците на животни в населените места по изпълнението на плана;

2.3. Изготвя договорите за ползване на мери и пасища от Общинския поземлен фонд;

2.4. Води регистър на сключените договори и следят техните срокове.

VIII. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ

При изпълнение на плана, Община град Добрич взаимодейства с: Общинска служба по земеделие – Добричка, ОД „Земеделие“ гр. Добрич, ОД по безопасност по храните гр. Добрич.

IX. ФИНАНСОВО ОСИГУРЯВАНЕ НА ПЛАНА

Наемите за ползване на мери и пасища, общинска собственост постъпват в приход на бюджета на общината.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА НА ПАСИЩА,
МЕРИ ПО ПАЗАРЕН МЕХАНИЗЪМ В ГОДИШЕН РАЗМЕР
ЗА ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. ДОБРИЧ, ОБЩИНА ГРАД
ДОБРИЧ, ОБЛАСТ ДОБРИЧ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община град Добрич на основание Възлагателно
писмо с изх. № 70-00-198 от 09.02.2017 год.

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Цветанка Атанасова Дочева - оценител на
земеделски земи и трайни насаждения, адрес: гр.Добрич, ул."Емона" № 2, ет.4,
ап.10, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност на
КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ №
810100324 /16.08.2011 год.,. за оценка на земеделски земи и трайни
насаждения.

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ: 14.02.2017 год.

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА НАЕМНАТА ЦЕНА ЗА 1 ДКА ПАСИЩЕ В ГОДИШЕН РАЗМЕР
ЗА ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. ДОБРИЧ, ОБЩИНА град ДОБРИЧ -7.00
лева./Седем лева/

февруари 2017 година

гр.ДОБРИЧ

СЪДЪРЖАНИЕ :

- I. Обща част
 - 1. Цел на оценката
 - 2. Обект на оценката
 - 3. Информационни източници и документи
- II. Приложен стандарт на стойността
 - 1. Справедлива пазарна стойност
- III. Използвани методи на оценка
 - 1. метод на пазарния аналог
 - 2. Метод по приходния подход
- IV. Правен статут
- V. Характеристика на обекта на оценка
- VI. Оценка по метода на пазарния аналог
- VII. Оценка по метода на приходния подход
- VIII. Определяне на Пазарната стойност
- IX. Допускания и ограничителни условия

I. ОБЩА ЧАСТ

Цел на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на наемната цена на пасище, мера в годишен размер за землището на **ОБЩИНА град ДОБРИЧ**.

Преобладаваща категория на възложените имоти с НТП- пасища в по-голямата част е III-та категория и част IV-та категория.

Оценката се извършва в изпълнение на изискванията в чл.37и, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /съгласно изменение на чл.37и,ал.1 обн. В ДВ.бр.61 от 5 август 2016 год./ Законът налага изменение в реда и условията за отдаване под наем или аренда на пасищата и мерите от държавния и общинския поземлени фондове, а именно:" **Чл. 37и.** (Нов - ДВ, бр. 10 от 2009 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 38 от 2014 г., изм. - ДВ, бр. 14 от 2015 г.) Пасищата, мерите и ливадите от държавния и общинския поземлен фонд се отдават под наем или аренда по реда на чл. 24а, ал. 2 на собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Интегрираната информационна система на БАБХ, съобразно броя и вида на регистрираните животни, по цена, определена по пазарен механизъм. Пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд се предоставят под наем или аренда на лица, които нямат данъчни задължения, както и задължения към Държавен фонд "Земеделие", държавния поземлен фонд, общинския поземлен фонд и за земи по чл. 37в, ал. 3, т. 2."

Обект на оценката са земеделски земи с НТП пасище, находящи се на територията на Община град Добрич.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност: -това е най-вероятната стойност на наема за една година на 1 дка. пасище, мера, който ще бъде еднократно заплатен от наемателя /арендатора/. В стойността на тази цена е включено както правото за ползване на тревните фуражни култури, така и задължението за поддържането им в добро земеделско и екологично състояние.

Предвид малката разлика във вида, качеството и обема на тревната растителност между съседните категории пасища оценката се извършва без да се взема в предвид категорията на отделните имоти. Използваната аналогия е със стойностите на наема за имоти с НТП „пасище,мери” които са различни по категории за територията на цялата област.

III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:

Имайки предвид начина на трайно ползване на имотите предмет на оценката - Пасище, мера, както и липсата на сделки с подобни обекти общинска публична собственост, при определянето на стойността на наемната цена на правото на продължително целогодишно ползване, оценителят използва два метода: **Метод на пазарен аналог** и **Метод на приходния подход**, като ползва за база оценка, като за земя с предназначение „ за селскостопански нужди” и начин на трайно ползване „нива”, както и данни за досега сключени подобни сделки както в Община град Добрич, така и в други общини, така също и данни за подобни сделки с пасища, мери от Държавния поземлен фонд.

1. Метод на пазарен аналог – при този метод за оценка стойността на наема се определя, чрез пряко сравнение на наемни цени за оценяваните имоти с други подобни на недвижими имоти, разположени в близост до тях или в сходен ценови район, които са били оферирани, или наети в рамките на шест месеца до една година от датата на експертната оценка.

2. Метод на приходния подход – определяне стойността на наема като резултат от годишния приход.

IV. ПРАВЕН СТАТУТ:

Съгласно представените от собственика документи имотите предмет на настоящата оценка представляват земеделска земя с начин на трайно ползване пасище, мера, общинска публична собственост на Община град Добрич и са включени в списъка за индивидуално ползване от земеделски стопани собственици или ползватели на животновъдни обекти с пасищни селскостопански животни, регистрирани в Системата за идентификация на животните и регистрация на животновъдните обекти на БАБХ.

Проучени документи и информационни източници:

1. Възлагателно писмо от Община град Добрич с изх. № 70-00-198 / 09.02.2017 год. със Списък на имотите с НТП Пасище, в землището на

Община град Добрич, с данни за площта и категорията им с приложени скици на имотите издадени от Службата по Геодезия, Картография и Кадастър гр. Добрич, Удостоверения за характеристики на поземлените имоти и Актове за Общинска публична собственост.

2. Проучване на нормативни документи регламентиращи отдаването под наем на пасища, мери, както и наредби и решения на Общински съвети регламентиращи подобни сделки в цялата страна.

3. Проучване на пазара на недвижими имоти

4. Маркетингови проучвания във водещи издания от областта на пазара със земеделски имоти - печатни и от интернет мрежата.

V. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:

Пасищата и мерите предмет на оценката на територията на Община град Добрич имат полуестествен характер, тъй като не са презасявани и наторявани през годините не са прилагани никакви агротехнически мероприятия на поддържане. В основната си част пасищата представляват тревни съобщества осигурявайки добри възможности за пашуване на животните в периода Март-Октомври през годината. Съгласно чл.4, ал.1, т.1 от Наредба № 2 от 17.02.2015 год. за критериите на допустимост на земеделските площи за подпомагане по схеми и мерки за плащане на площ /Обн.ДВ.бр.15 от 24.02.2015 год./: „ постоянно затревените площи според начина на поддържането им са постоянни или временни пасища за паша на животни”, а съгл.чл.4, ал2: „ като постоянни или временни пасища се класифицират постоянно затревени площи с плътна тревна покривка, които се ползват за паша на селскостопански животни.”

В основната си част пасищата представляват мери, тъй като са разположени в непосредствена близост до населените места.

В годините до тази имотите не са предлагани под наем.

VI. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО ПАЗАРЕН МЕТОД

Метод на сравнителните аналози / Пазарен подход/

При този метод за оценка , стойността на наема се определя чрез пряко сравнение на оценявания имот /пасище, мера/ с други подобни недвижими имоти, намиращи се в Област Добрич, или в сходен ценови район, които са били оферирани, продадени, или наети в рамките на шест месеца до една година от зададения период за експертна оценка.

Сравнителните аналози от пазара касаят единствено имоти, чиито характеристики, определящи пазарната им стойност, съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот. На базата на обстойно изследване, проверка и анализ на данните за наскоро реализирани сделки с подобни имоти, се формира оценителско мнение за стойността на оценявания обект, като се отчитат всички сходства и различия със сравняваните имоти.

Стойността определена с помощта на този метод, отразява в максимална степен цената, която един добре информиран купувач /наемател/ би бил склонен да заплати за имота, въз основа на предлагането на подобни имоти в района.

По данни от различните общини от Област Добрич досегашното отдаване под наем на пасища, мери е извършвано по начални тръжни цени определени от съответните Общински съвети. За стопанската 2015-2016 год. те варират в размер от 2.00 до 8.00 лв. на година за 1 дка. за III-та и IV-та категория, а за територии на други области тези стойности достигат 10.00 лв. на година за 1 дка.

Съгласно Заповед № РД – 46-268 от 17.03.2016 на МЗХ / обн. в ДВ.бр.29/12.04.2016 год. на основание чл.24а, ал.1 от Закона за стопанисване и ползване на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и чл. 47б, ал.1 и 2 и чл.47е от Правилника за прилагане на Закона са собствеността и ползване на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) във връзка с одобрен № 93-2940 от 17.03.2016 год.от Министъра на земеделието и храните в т.4.4 от Заповедта е определена начална тръжна цена за ползване на ливади , пасища и мери за срок от една стопанска година по реда на чл.37и, ал.13 и 14 от ЗСПЗЗ, за стопанската 2016/2017 год. За всички общини в област Добрич / включително и Община град Добрич/, наемна цена за пасища в размер на 7 лв./дка.пасища,мери и 8лв./дка. за ливади, независимо от категорията на имотите.

Посочените стойности са начални тръжни наемни цени, които са служили за база при пряко договаряне, без елемент на наддаване. В резултат на това няма прецедент за достигната реална стойност на тръжната цена.

Имотите от ОПФ са сходни на тези от ДПФ, като местоположение и състояние за територията на Община град Добрич и вземайки предвид данните от извършеното проучване и съпоставяне Оценителят се придържа към **средна цена от 7.00 лева/дка. (седем лева) за 1 дка. за една година за всеки от отделните имоти на територията на общината с НТП „ пасища” , „пасища,мери” независимо от категорията им.**

VII. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО ПРИХОДЕН ПОДХОД

Определянето на стойността на наема на пасище, мера за 1 дка площ за 1 година е в пряка зависимост от годишния приход от тази площ и се извежда по формулата:

$$C = PV \times r$$

Където C – Стойността на наема за едногодишен период;

PV- Стойността на годишния доход от 1дка продукция /фураж-тревна смеска/

r = 30 % - това е средната норма на аренда/рента от 1 дка. площ за 1 година.,

или при добив фуражна тревна смеска 370 кг./дка

при средна цена 75 лв./тон: при направени разходи приблизително 5,00лв./дка.

$PV = 22,75$ лв.- стойност на годишния доход от 1 дка. площ пасище, мера.

Тогава

$C = PV \times r = 22.75 \text{ лв.} \times 30\% = 6.82 \text{ лв.}$ (шест лева и осемдесет и две стотинки) - стойност на наема.

VIII. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

За определяне стойността на наема за 1 дка земя с НТП пасище, мера се използват получените стойности по двата метода на оценка, претеглени с избрани от Оценителя съответни тегловни коефициенти.

За метода на пазарните аналози е приет тегловен коефициент 0.4, тъй като използваните анализи от реални оферти близки до зададените периоди за настоящата оценка имат качествата на пазарни свидетелства. Методът има такъв решаващ дял, поради факта, че в периода след 2013 г. в резултат на новите изменения в ЗСПЗЗ се забелязва трайна тенденция на повишаване вниманието към сектора животновъдство.

Резултатът от метода на приходния подход приема тегловен коефициент 0.6 тъй като, почива на реални стойности формиращи прихода.

При тези условия средната пазарна цена на наем на 1 дка пасище, мера на територията на Община град Добрич се определя:

Методи на оценка	Стойност лв./дка.	Тегловен коефициент.	Претеглена стойност
Метод на пазарни аналози	7.00	0.4	2.80
Метод на приходния подход	6.82	0.6	4.09
Стойност на наемната цена:			6.89 лв./дка

Пазарна стойност на наема за 1 дка пасище, мера получена като средно претеглена от резултатите на двата метода е

6.89 лв. / шест лева и осемдесет и девет стотинки./ за едногодишно ползване.

Така получената в резултат на двата метода стойност на наема не отразява влиянието на фактора европейски субсидии и тенденцията към тяхното трайно увеличаване, както и дългосрочното действие на договорите- 5, или 6 години, които неминуемо създават предпоставки за повишаване доходността. За да приведе получената стойност за наем на 1 дка пасище, мера в съответствие с тенденцията на нарастване на рентните плащания пропорционално на темпа на нарастване размера на субсидиите оценителя използва корекционен коефициент $Kr = 1.05$

$C = C_n \times K_r = 6.89 \text{ лв.} \times 1.05 = 7.23 \text{ лв./дка}$
Закръглено на 7.00 лв./дка.

Справедливата пазарна стойност на наема за 1 дка пасище, мера без оглед на категориите за територията на Община град Добрич е 7.00 лв./дка. /Седем лева./

В предвид на гореизложеното давам следното:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

При така направените изчисления и допускания определям справедливата пазарна стойност на наема/арендата за 1 дка. пасище, мера, независимо от категорията на имотите за територията на **Община град Добрич - 7.00 лв./дка. /Седем лева на декар/**.

I X. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Оценката представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и е собственост на Възложителя.

Съгласно чл. 6, ал.3 от ЗНО "Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта 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". Следователно изведените в експертизата стойности са препоръчителни и отразяват субективното мнение на оценителя.

Спазени са действащите "Стандарти за бизнес оценяване" СБО №№ 1-8 по ПМС 11 в сила от 11.06.2002 г и Закона за независимите оценители.

Приложения:

1. Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 810100324 от 16.08.2011 год.

14.02.2017 г.
гр. Добрич

Оценител:

/ инж. Цветанка Дочева

