



Дата на доклад:	22.02.2019г.
ИЗПЪЛНИТЕЛ	„ВМ ДИЗАЙН“ ЕООД
Оценител:	инж. Цвета Ганчева; сертификат №811100371/2015г. от КНОБ
Телефон.:	0877 765 476
E-mail:	vmd.office7@gmail.com

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ		
Настоящият Доклад представя резултатите от пазарната оценка на:		
Обект на оценяване	ПАЗАРНА НАЕМНА ЦЕНА ЗА ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ - ЛИВАДИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД НА ОБЩИНА ПИРДОП, разположени в землищата на гр.Пирдоп и с.Душанци	
Местонахождение	Община Пирдоп - Землищата на гр.Пирдоп и с.Душанци	
Начин на трайно ползване	ЛИВАДИ	
Възложител	ОБЩИНА ПИРДОП	
Цел на оценката	Да се определи ПАЗАРНА НАЕМНА ЦЕНА на ЛИВАДИ от Общинския поземлен фонд за 1дка наета земеделска земя по реда на чл.37и, ал.1 от ЗСПЗЗ . Оценката не може да се използва за други цели.	
Заклучение за пазарна стойност	ВСИЧКИ ПОЛУЧЕНИ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ДДС	BGN /дка
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ГОДИШЕН НАЕМ ЗА ЛИВАДИ В ЗЕМЛИЩАТА НА ПИРДОП И ДУШАНЦИ	10 лв.



ОЦЕНКА НА ИМОТА	
1. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА	
<p>Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са в съответствие с изискванията на на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО) и Международните стандарти за финансово отчитане - МСФО (МСС -Международни счетоводни стандарти) . Всички анализи, хипотези и заключения в настоящия доклад са в съответствие с СС № 16 - Дълготрайни материални активи.</p> <p>Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях: Приходен метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. Оценката по този метод включва данни за източниците на информация, за нетния приход от имота и за начина на определяне на капитализационната норма.</p>	

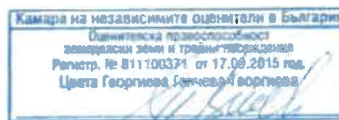
2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ		
ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	Стойност в BGN/ дка	Тежестен коефициент
МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНЕ НА БЪДЕЩИ ПРИХОДИ	10.00 лв.	100%
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НА ГОДИШЕН НАЕМ ЗА 1ДКА	10.0 лв.	

Забележка: Изчисленията са дадени в Таблица- Приложение № 1 към доклада.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ГОДИШЕН НАЕМ ЗА 1ДКА	BGN / дка
ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ - ЛИВАДИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД НА ОБЩИНА ПИРДОП, разположени в землищата на гр.Пирдоп и с.Душанци	10.0 лв.

Срок на валидност на оценката	6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта
ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:	
<p>Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна. - Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада. - Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя. - Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им. - Заключениета на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад. 	
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:	
<p>Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че</p> <ul style="list-style-type: none"> - не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка; - както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент; - ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката; - полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Оценката е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания; - към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката; - при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били предоставени на оценителя. 	

ОЦЕНИТЕЛ: Инж.Цвета Ганчева
сертификат №В11100371/2015г от КНОБ

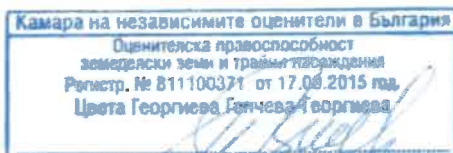


ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Показатели	мерна единица	Стойност
Брутен годишен приход от наем на ливада	BGN/година за 1дка	10.00 лв.
Годишен приход от наем/рента	лв.	10
Норма на капитализация (лихвена ставка)	%	5.00
множител		12.46
Средна цена за 1 дка зем.земя по данни на НСИ-2017г. http://www.nsi.bg/bg/node/11263	лв.	120

ЗАБЕЛЕЖКА: При определяне на средната пазарна цена на 1 дка земя - ЛИВАДА е ползвана официална статистика от НСИ, а именно информация за СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ ЗА ПОКУПКА НА ПОСТОЯННО ЗАТРЕВЕНИ ПЛОЩИ ПРЕЗ 2017 г.

ОЦЕНИТЕЛ:
инж.Цвета Ганчева





Дата на доклад:	22.02.2019г.
ИЗПЪЛНИТЕЛ	„VM ДИЗАЙН“ ЕООД
Оценител:	инж. Цвета Гаичева; сертификат №811100371/2015г. от КНОБ
Телефон:	0877 765 476
E-mail:	vmd.office7@gmail.com

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ		
Настоящият Доклад представя резултатите от пазарната оценка на:		
Обект на оценяване	ПАЗАРНА НАЕМНА ЦЕНА ЗА ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ - НИВИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД НА ОБЩИНА ПИРДОП, разположени в землищата на гр.Пирдоп и с.Душанци	
Местонахождение	Община Пирдоп - Землищата на гр.Пирдоп и с.Душанци	
Начин на трайно ползване	НИВИ	
Възложител	ОБЩИНА ПИРДОП	
Цел на оценката	Да се определи ПАЗАРНА НАЕМНА ЦЕНА на НИВИ от Общинския поземлен фонд за 1дка наета земеделска земя по реда на чп.37и, ал.1 от ЗСПЗЗ . Оценката не може да се използва за други цели.	
Заклучение за пазарна стойност	ВСИЧКИ ПОЛУЧЕНИ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ДДС	BGN /дка
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ГОДИШЕН НАЕМ ЗА НИВИ В ЗЕМЛИЩАТА НА ПИРДОП И ДУШАНЦИ	12 лв.



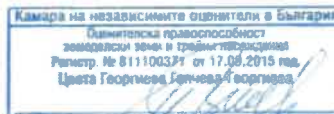
ОЦЕНКА НА ИМОТА	
1. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА	
<p>Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са в съответствие с изискванията на на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО) и Международните стандарти за финансово отчитане - МСФО (МСС -Международни счетоводни стандарти) . Всички анализи, хипотези и заключения в настоящия доклад са в съответствие с СС № 16 - Дълготрайни материални активи.</p> <p>Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях: Приходен метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. Оценката по този метод включва данни за източниците на информация, за нетния приход от имота и за начина на определяне на капитализационната норма.</p>	

2. ЗАКЛУЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ		
ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	Стойност в BGN/ дка	Тежестен коефициент
МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНЕ НА БЪДЕЩИ ПРИХОДИ	12.00 лв.	100%
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НА ГОДИШЕН НАЕМ ЗА 1ДКА	12.0 лв.	
<i>Забележка: Изчисленията са дадени в Таблица- Приложение № 1към доклада.</i>		

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ГОДИШЕН НАЕМ ЗА 1ДКА		BGN / дка
ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ - НИВИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ПОЗЕМЛЕН ФОНД НА ОБЩИНА ПИРДОП, разположени в землищата на гр.Пирдоп и с.Душанци		12.0 лв.

Срок на валидност на оценката	6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта
ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:	
<p>Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна. - Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада. <li style="padding-left: 40px;">- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя. - Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им. - Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад. 	
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:	
<p>Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че</p> <ul style="list-style-type: none"> - не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка; - както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент; <ul style="list-style-type: none"> - ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката; - полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Оценката е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания; <ul style="list-style-type: none"> - към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката; - при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били предоставени на оценителя. 	

ОЦЕНИТЕЛ: Инж.Цвета Ганчева
сертификат №811100371/2015г от КНОБ



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Показатели	мерна единица	Стойност
Брутен годишен приход от наем на нива	BGN/година за1дка	12.00 лв.
Годишен приход от наем/рента	лв.	12
Норма на капитализация (лихвена ставка)	%	5.00
множител		12.46
Средна цена за 1 дка зем.земя по данни на НСИ-2017г. http://www.nsi.bg/bg/node/11263	лв.	150

ЗАБЕЛЕЖКА: При определяне на средната пазарна цена на 1 дка земя - НИВА е ползвана официална статистика от НСИ, а именно информация за СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ ЗА ПОКУПКА НА НИВИ и СКЛЮЧЕНИ ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ/АРЕНДА НА НИВИ ПРЕЗ 2017 Г.

ОЦЕНИТЕЛ:
инж.Цвета Ганчева

