



Централен офис
София 1164
ул. "Йоан Екзарх" №50
тел./факс (02) 865 0909,
865 0900, 865 1441
www.amrita.bg

Офис за страната
София 1407
ул. "Страцин" №19
тел. 062 61 16
тел./факс (02) 062 61 26
www.amrita.bg



ДО
"Ф33 Мел Инвест" АДСИЦ
СОФИЯ

СТАНОВИЩЕ

Относно: Информация за нивата на сключените сделки за земеделски земи в различни региони на страната

По задание на "Ф33 Мел Инвест" АДСИЦ е направено проучване на пазара на земеделски земи във всички райони на страната към месец май 2011 година.

По искане на Възложителя е посочен диапазон в рамките на 50 лева/дка. Не са взети предвид сделките, при които сделката е с цел промяна на предназначението.

Земеделските земи се превърнаха в спасителен остров за инвеститорите в момент на криза. В условията на финансова криза инвеститорите традиционно се изтеглят от рисковите инвестиции и ги пренасочват към по-сигурни и реални. В този смисъл земеделската земя е предпочитан актив, заради стратегическия си характер и по-ниска пазарна стойност в сравнение със страните в централна и западна Европа. Това е естествено имайки предвид, че цената на един актив е функция на очакваната доходност от него. Силната разпокъсаност на земята в България, в резултат на връщането ѝ в реални граници на собствениците, е пречка за развиване на рентабилна селскостопанска дейност. В момента, след приемането на закона за дружествата със специална инвестиционна цел, този пазар е в процес на окрупняване.

Цената на земеделската земя в България е значително по-ниска, отколкото в другите страни от региона, именно защото парцелите са малки и разпокъсани. За да се отглеждат ефективно някои земеделски култури се изисква да бъдат засадени масиви над 200 дка, същевременно средната големина на парцелите за страната е 6 дка. Това е проблем за развитието на модерно земеделие в страната, но процесът на окрупняване е факт и той се отчита от инвеститорите. Концентрацията на площите е цел номер едно за сектора. Преди появата на дружествата, инвестиращи в земеделска земя, средният земеделски парцел бе 3.5 дка. В момента в портфейлите на дружествата след замени и покупки той е над 16 декара.

Собствениците, които предлагат по-големи парцели, искат двойно и тройно по-високи цени за декар от тези, които продават по-малки ниви от 5-10 декара.

Търсят се имоти над 400-500 дка, но за да има интерес към обработване на земя и това производство да е ефективно, опитът показва, че размерът се движи между 15 и 25 хил. декара. Колкото по-голяма е концентрацията на земеделските площи, примерно в три-четири землища, толкова по-голяма е ефективността им.

Традиционно в Североизточна България земята остава най-скъпа. Основна причина за това са големите площи даващи възможност за разгръщане на мащабни проекти, както и развитата конкуренция между земеделските производители.

Ако се направи паралел, в Румъния, например, продължава да има големи площи, даващи възможност на инвеститорите да влязат веднага и да развият селскостопанска дейност. В съседна Гърция земята също е многократно по-скъпа, но там всяка земя годна за земеделие се обработва и е с изградена инфраструктура. При нас пустеещите и разпокъсани земи без никаква инфраструктура са основна пречка за земеделските производители. Макар да се забелязва известно увеличение, в България цените на нивите са най-ниски в сравнение с останалите страни от Европейския съюз.

Благодарение на публичните компании, чиито акции се търгуват на БФБ, както и на много непублични компании, много външни инвеститори вече притежават активи базирани на земеделска земя в България. Дружествата със специална инвестиционна цел дават възможност на всеки да инвестира в актив, базиран на земеделска земя единствено като притежава акции на такова дружество.

След приемането ни в ЕС, в страната ни вече има и инвеститори от Испания, Италия, Дания и Холандия, които директно чрез регистрираните в България фирми, освен че притежават земя, развият земеделски бизнес, конкурирайки се с родните земеделски производители.

Може да определим като изключително важна ролята на Дружествата със специална инвестиционна цел за земеделието като цяло. Освен че спомагат процеса на окрупняване на земята, те допринасят за повишаване на ефективността на земеделските производители, като им предоставят концентрирана собственост в едно землище, а оттам оптимизиране на техния бизнес. В резултат на усилията за отдаване на земя под аренда, дружествата привлякоха земеделски производители в определените като „изостанали селски райони“ в страната, което е свързано с осигуряване на нови работни места и инвестиции. Преломна е ролята на тези дружества за осигуряването на по-голяма прозрачност на пазара на земя, както по отношение на покупко-продажбите, така и в отношенията между собственици и арендатори. Тази прозрачност помогна на много земеделски производители в процеса на усвояване на евросубсидии и кандидатстване за финансиране по различните европейски програми.

Чувството за сигурност в отношенията е едно от най-важните, които дават големите собственици на ползвателите на земята. Благодарение на него, всеки който иска да развива някаква стопанска дейност върху земеделска земя, има възможност да планира, да се финансира и да доведе до успех реализацията на бизнес плановете си.

Приложение:

Таблица с пазарни цени на земеделски земи по региони и по категории

Инж.В. Генева,
Управител на "Консултантска къща Амрита" ООД

София,
20.05.2011 г.



| Категория | I | | | II | | | III | | | IV | | | V | | | VI | | | VII | | | VIII | | | IX | | | X | | |
|--------------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|--------|-----|---------|
| | ле/дка | | | ле/дка | | | ле/дка | | | ле/дка | | | ле/дка | | | ле/дка | | | ле/дка | | | ле/дка | | | ле/дка | | | ле/дка | | |
| | min | max | average | min | max | average | min | max | average | min | max | average | min | max | average | min | max | average | min | max | average | min | max | average | min | max | average | min | max | average |
| Област | 840 | 880 | 860 | 800 | 850 | 825 | 760 | 800 | 780 | 720 | 770 | 745 | 560 | 600 | 580 | 480 | 520 | 500 | 420 | 470 | 445 | 300 | 350 | 325 | 260 | 300 | 280 | 240 | 290 | 265 |
| Благоевград | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Бургас | 500 | 540 | 520 | 460 | 520 | 490 | 400 | 440 | 420 | 340 | 380 | 360 | 240 | 280 | 260 | 240 | 270 | 255 | 200 | 250 | 225 | 180 | 220 | 200 | 150 | 200 | 175 | 140 | 180 | 160 |
| В. Търново | 440 | 470 | 455 | 380 | 450 | 415 | 340 | 400 | 370 | 330 | 380 | 355 | 280 | 340 | 310 | 270 | 320 | 295 | 220 | 270 | 245 | 160 | 220 | 190 | 150 | 200 | 175 | 150 | 200 | 175 |
| Варна | 700 | 750 | 725 | 500 | 550 | 525 | 450 | 500 | 475 | 400 | 460 | 430 | 360 | 420 | 390 | 280 | 340 | 310 | 230 | 280 | 255 | 180 | 220 | 200 | 160 | 180 | 170 | 150 | 170 | 160 |
| Видин | 400 | 460 | 430 | 400 | 450 | 425 | 380 | 420 | 400 | 350 | 380 | 365 | 300 | 340 | 320 | 250 | 300 | 275 | 200 | 250 | 225 | 100 | 130 | 115 | 80 | 120 | 100 | 80 | 100 | 90 |
| Враца | 470 | 500 | 485 | 450 | 500 | 475 | 420 | 480 | 450 | 380 | 420 | 400 | 320 | 360 | 340 | 260 | 300 | 280 | 200 | 240 | 220 | 150 | 200 | 175 | 130 | 160 | 145 | 100 | 150 | 125 |
| Габрово | 330 | 380 | 355 | 310 | 350 | 330 | 280 | 310 | 295 | 240 | 300 | 270 | 200 | 250 | 225 | 180 | 230 | 205 | 150 | 200 | 175 | 130 | 160 | 145 | 100 | 150 | 125 | 100 | 150 | 125 |
| Добрич | 950 | 980 | 965 | 840 | 900 | 870 | 780 | 840 | 810 | 680 | 740 | 710 | 640 | 700 | 670 | 600 | 650 | 625 | 400 | 440 | 420 | 350 | 370 | 360 | 250 | 280 | 265 | 200 | 220 | 210 |
| Хърджали | 330 | 380 | 355 | 300 | 350 | 325 | 240 | 290 | 265 | 200 | 250 | 225 | 180 | 220 | 200 | 150 | 200 | 175 | 120 | 140 | 130 | 100 | 130 | 115 | 80 | 130 | 105 | 70 | 90 | 80 |
| Костендил | 700 | 740 | 720 | 660 | 720 | 690 | 540 | 600 | 570 | 280 | 330 | 305 | 200 | 250 | 225 | 180 | 220 | 200 | 150 | 180 | 165 | 90 | 140 | 115 | 70 | 120 | 95 | 50 | 100 | 75 |
| Ловеч | 470 | 500 | 485 | 450 | 500 | 475 | 420 | 480 | 450 | 380 | 420 | 400 | 320 | 360 | 340 | 260 | 300 | 280 | 200 | 240 | 220 | 150 | 200 | 175 | 130 | 160 | 145 | 100 | 150 | 125 |
| Монтана | 470 | 500 | 485 | 450 | 500 | 475 | 420 | 480 | 450 | 380 | 420 | 400 | 320 | 360 | 340 | 260 | 300 | 280 | 200 | 240 | 220 | 150 | 200 | 175 | 130 | 160 | 145 | 100 | 150 | 125 |
| Пазарджик | 820 | 880 | 850 | 780 | 820 | 800 | 700 | 750 | 725 | 520 | 600 | 560 | 460 | 520 | 490 | 380 | 420 | 400 | 200 | 230 | 215 | 140 | 180 | 160 | 120 | 150 | 135 | 90 | 140 | 115 |
| Перник | 420 | 460 | 440 | 360 | 400 | 380 | 300 | 340 | 320 | 230 | 270 | 250 | 200 | 240 | 220 | 170 | 220 | 195 | 140 | 180 | 160 | 120 | 180 | 150 | 120 | 140 | 130 | 100 | 130 | 115 |
| Плевен | 440 | 480 | 460 | 420 | 460 | 440 | 360 | 420 | 390 | 320 | 380 | 350 | 300 | 360 | 330 | 280 | 320 | 300 | 250 | 300 | 275 | 150 | 200 | 175 | 130 | 160 | 145 | 100 | 130 | 115 |
| Пловдив | 750 | 800 | 775 | 680 | 740 | 710 | 600 | 650 | 625 | 550 | 600 | 575 | 360 | 400 | 380 | 300 | 340 | 320 | 240 | 300 | 270 | 200 | 260 | 230 | 170 | 220 | 195 | 120 | 150 | 135 |
| Разград | 380 | 420 | 400 | 340 | 380 | 360 | 300 | 350 | 325 | 250 | 300 | 275 | 230 | 270 | 250 | 180 | 230 | 205 | 150 | 180 | 165 | 120 | 170 | 145 | 90 | 120 | 105 | 60 | 90 | 75 |
| Русе | 520 | 580 | 550 | 440 | 480 | 460 | 380 | 440 | 410 | 340 | 380 | 360 | 240 | 300 | 270 | 240 | 300 | 270 | 200 | 270 | 235 | 170 | 220 | 195 | 130 | 160 | 145 | 100 | 150 | 125 |
| Силистра | 820 | 850 | 835 | 760 | 800 | 780 | 440 | 460 | 450 | 400 | 450 | 425 | 310 | 350 | 330 | 280 | 320 | 300 | 220 | 250 | 235 | 170 | 220 | 195 | 120 | 140 | 130 | 100 | 130 | 115 |
| Сливен | 500 | 550 | 525 | 440 | 480 | 460 | 380 | 420 | 400 | 330 | 380 | 355 | 280 | 320 | 300 | 240 | 260 | 250 | 210 | 240 | 225 | 160 | 190 | 175 | 110 | 150 | 130 | 100 | 140 | 120 |
| Смолян | 420 | 480 | 450 | 360 | 400 | 380 | 330 | 380 | 355 | 280 | 330 | 305 | 250 | 280 | 265 | 220 | 250 | 235 | 200 | 240 | 220 | 180 | 230 | 205 | 140 | 170 | 155 | 120 | 140 | 130 |
| Стара Загора | 600 | 640 | 620 | 550 | 620 | 585 | 480 | 540 | 510 | 420 | 480 | 450 | 350 | 400 | 375 | 320 | 350 | 335 | 220 | 270 | 245 | 200 | 250 | 225 | 120 | 170 | 145 | 100 | 150 | 125 |
| Търговище | 420 | 480 | 450 | 380 | 420 | 400 | 330 | 380 | 355 | 250 | 320 | 285 | 230 | 300 | 265 | 150 | 200 | 175 | 140 | 160 | 150 | 120 | 150 | 135 | 110 | 130 | 120 | 90 | 120 | 105 |
| Хасково | 470 | 500 | 485 | 450 | 500 | 475 | 420 | 480 | 450 | 380 | 420 | 400 | 320 | 360 | 340 | 260 | 300 | 280 | 200 | 240 | 220 | 150 | 200 | 175 | 130 | 160 | 145 | 100 | 150 | 125 |
| Шумен | 580 | 600 | 590 | 580 | 600 | 590 | 520 | 560 | 540 | 420 | 460 | 440 | 360 | 400 | 380 | 300 | 340 | 320 | 200 | 240 | 220 | 160 | 200 | 180 | 120 | 170 | 145 | 100 | 150 | 125 |
| Ямбол | 430 | 480 | 455 | 380 | 450 | 415 | 340 | 380 | 360 | 280 | 330 | 305 | 240 | 280 | 260 | 220 | 260 | 240 | 180 | 220 | 200 | 140 | 170 | 155 | 130 | 160 | 145 | 120 | 150 | 135 |

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаната Веселина Георгиева Генева, ЕГН 5702132377, в качеството на управител на „Консултантска къща „Амрита“-ООД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление: София 1407, район „Лозенец“, ул. „Страцин“ 19, партер, офис 1,

Декларирам, че:

„Консултантска къща „Амрита“-ООД е независимо лице от „Ф33 Мел Инвест“-АДСИЦ, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 175048939, със седалище и адрес на управление: София 1606, район „Красно село“, бул. "Генерал Тотлебен" 85-87, от Съвета на директорите на същото като орган, както и от членовете на Съвета на директорите на същото, като „Консултантска къща „Амрита“-ООД, нито който и да било от оценителите й:

1. Не притежава пряко или непряко акции в капитала на „Ф33 Мел Инвест“-АДСИЦ.

2. Не е член на Съвета на директорите на „Ф33 Мел Инвест“-АДСИЦ.

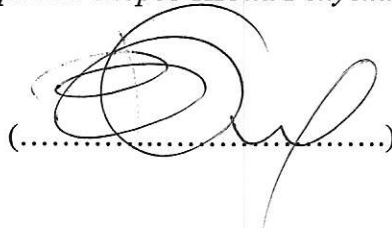
3. Не е свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на „Ф33 Мел Инвест“-АДСИЦ.

4. Не е страна по сделка с недвижими имоти с „Ф33 Мел Инвест“-АДСИЦ, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в страна по сделка с недвижими имоти с „Ф33 Мел Инвест“-АДСИЦ, както и свързано лице със страна по сделка с недвижими имоти с „Ф33 Мел Инвест“-АДСИЦ, с член на управителния или контролния й орган, с нейн съдружник или акционер.

5. Не може да бъде повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Известно ми е, че за неверни данни, посочени в настоящата декларация, нося наказателна отговорност според НК на Република България.

Декларатор:



Дата: 20.05.2011 г.