



ОБЛАСТ ДОБРИЧ
ОБЩИНА ДОБРИЧ
9300 гр.ДОБРИЧ ул.БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) N: 12

Изх. № 5803002159 / 27.08.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ЕИК по БУЛСТАТ 000852932

Адрес за кореспонденция
ул. БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	72624.433.110	Категория III	500.00	162.00

данъчната оценка на гореописания имот е: 162.00 лв. словом:
СТО ШЕСТДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002159/27.08.2020 г., за да послужи пред
СЪСТАВЯНЕ НА АОС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 27.08.2020 г.

Подпис:
Издадено: Дарина Караколева





ОБЛАСТ ДОБРИЧ
ОБЩИНА ДОБРИЧ
9300 гр.ДОБРИЧ ул.БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12

Изх. № 5803002159 / 27.08.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ЕИК по БУЛСТАТ 000852932

Адрес за кореспонденция

ул. БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценк лв.
Трайни насаждения	72624.433.110	Категория III	500.00	162.00

данъчната оценка на гореописания имот е: 162.00 лв. словом:
СТО ШЕСТДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002159/27.08.2020 г., за да послужи пред
СЪСТАВЯНЕ НА АОС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ, актуални към 27.08.2020 г.

Подпис:

Издаде: Дарина Караколева





Изх. № 5803002159 / 27.08.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ЕИК по БУЛСТАТ 000852932

Адрес за кореспонденция

ул. БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценк лв.
Трайни насаждения	72624.433.110	Категория III	500.00	162.00

данъчната оценка на гореописания имот е: 162.00 лв. словом:
СТО ШЕСТДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002159/27.08.2020 г., за да послужи пред
СЪСТАВЯНЕ НА АОС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 27.08.2020 г.

Подпис:
Издадено: Дарина Караколева





Изх. № 5803002159 / 27.08.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ЕИК по БУЛСТАТ 000852932

Адрес за кореспонденция

ул. БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценк лв.
Трайни насаждения	72624.433.110	Категория III	500.00	162.00

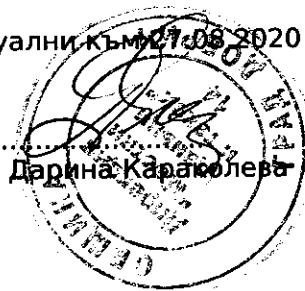
данъчната оценка на гореописания имот е: 162.00 лв. словом:
СТО ШЕСТДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002159/27.08.2020 г., за да послужи пред
СЪСТАВЯНЕ НА АОС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 27.08.2020 г.

Подпис:

Издаде: Дарина Караколева





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район ГР.ДОБРИЧ
Община ДОБРИЧ-ГРАД
Област ДОБРИЧ

Изх.№ 93-07-92

Дата: 27.08.2020 г.
ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: **ДИМИТЪР ИВАНОВ КЕСКИНОВ**
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане.

е със семейно положение: **ЖЕНЕН** Починал/а на: **18.02.1997 г.**
ден, месец, година

Акт за смърт № **0172 / 18.02.1997 г.**, съставен в: **ГР.ДОБРИЧ** **ДОБРИЧ**
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
1.	ДИМИТРА АТАНАСОВА КЕСКИНОВА		СЪПРУГА	14.09.2001
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ				
1.1.	ИВАНКА ДИМИТРОВА МИНЧЕВА		ЪЩЕРЯ	23.01.2017
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.КНЯЗ АЛ.БАТЕНБЕРГ(ТЕЛМАН) 056				
1.2.	АТАНАС ДИМИТРОВ КЕСКИНОВ		СИН	23.10.2017
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ПЕТЪР БЕРОН 001				
2.	ИВАНКА ДИМИТРОВА МИНЧЕВА		ЪЩЕРЯ	23.01.2017
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.КНЯЗ АЛ.БАТЕНБЕРГ(ТЕЛМАН) 056				

Длъжностно лице: **ИВЕДИНА КОНАНОВА**
име: собствено фамилно

Подпис и печат:

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Име: **ДИМИТЪР ИВАНОВ КЕСКИНОВ**
 собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане: ----

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
2.1.	ДОБРИНКА КОЛЕВА МИТЕВА		ДЪЩЕРЯ	---
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ БУЛ.ТРЕТИ МАРТ 045 А 08 022				
2.2.	МИТКО КОЛЕВ МИТЕВ		ИН	---
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ОСМИ МАРТ 060 01 001				
3.	АТАНАС ДИМИТРОВ КЕСКИНОВ		СИН	23.10.2017
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ПЕТЪР БЕРОН 001				
3.1.	ДИМКА ПЕТРОВА КЕСКИНОВА		СЪПРУГА	---
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ПЕТЪР БЕРОН 001				
3.2.	ДИЯН АТАНАСОВ КЕСКИНОВ		ИН	---
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ПЕТЪР БЕРОН 001				
3.3.	ПАВЛИНА АТАНАСОВА ИВАНОВА		ДЪЩЕРЯ	---
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ Ж.К.ДРУЖБА 022 Г 01 001				

Удостоверението е издадено на основание чл. 9. от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението

Длъжностно лице: **ИВЕЛИНА КОНАНОВА**
 име: собствено фамилно

Подпис и печат:

Министерство на правосъдието
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

ДЪРЖАВНА ТАКСА
от 10 лв.

Гр. Добрич Изх. № 1089 / 2020
Издадено на дата: 29.06.2020 09:48:31
Код за проверка: NHEPZZV55G3F

Удостоверение по чл.47 и вр.чл.48 от ПВ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот

Службата по вписванията в гр. Добрич удостоверява въз основа на наличната документация, че за имота: Поземлен имот, с идентификатор 72624.433.110 находящ се в: обл. ДОБРИЧ, общ. ДОБРИЧ-ГРАД, гр.Добрич Номер на масив 433 Парцел 110 ,

По искане на: ОБЩИНА ДОБРИЧ

Не се ОКАЗАХА от 28.06.2010 г. до 28.06.2020 г. вписвания, отбелязвания и заличавания по наличната документация в службата:

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Гюнют Касабова



Съдия по вписванията: ХРАБРА НИКОВА

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Н А

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 72624.433.110 В ЗЕМЛИЩЕТО НА
ГРАД ДОБРИЧ, ОБЩИНА ДОБРИЧ, ОБЛАСТ ДОБРИЧ**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община град Добрич с писмо с изх. № 94Ц-00-44 от
05.08.2020 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.

Пазарна стойност на имота:

2100 лв. /две хиляди и сто / лева.

Цената за един декар е 4200 лева. (1кв.м. = 4,20) лева.

август 2020 година

гр.ДОБРИЧ



ОБЛАСТ ДОБРИЧ
ОБЩИНА ДОБРИЧ
9300 гр.ДОБРИЧ ул.БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12

Изх. № 5803002159 / 27.08.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ЕИК по БУЛСТАТ 000852932

Адрес за кореспонденция

ул. БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценк лв.
Трайни насаждения	72624.433.110	Категория III	500.00	162.00

данъчната оценка на гореописания имот е: 162.00 лв. словом:
СТО ШЕСТДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002159/27.08.2020 г., за да послужи пред
СЪСТАВЯНЕ НА АОС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 27.08.2020 г.

Подпис:

Издаде: Дарина Караколева





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район ГР.ДОБРИЧ
Община ДОБРИЧ-ГРАД
Област ДОБРИЧ

Изх.№ 93-07-92

Дата: 27.08.2020 г.
ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: **ДИМИТЪР ИВАНОВ КЕСКИНОВ**
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане.

е със семейно положение: **ЖЕНЕН** Починал/а на: **18.02.1997 г.**
ден, месец, година

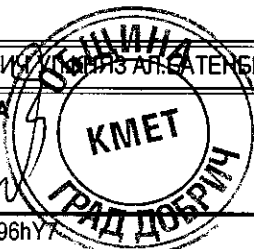
Акт за смърт № **0172 / 18.02.1997 г.**, съставен в: **ГР.ДОБРИЧ ДОБРИЧ**
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
1.	ДИМИТРА АТАНАСОВА КЕСКИНОВА		СЪПРУГА	14.09.2001
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ				
1.1.	ИВАНКА ДИМИТРОВА МИНЧЕВА		ЪЩЕРЯ	23.01.2017
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.КНЯЗ АЛ.БАТЕНБЕРГ(ТЕЛМАН) 056				
1.2.	АТАНАС ДИМИТРОВ КЕСКИНОВ		ЪИН	23.10.2017
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ПЕТЪР БЕРОН 001				
2.	ИВАНКА ДИМИТРОВА МИНЧЕВА		ЪЩЕРЯ	23.01.2017
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.КНЯЗ АЛ.БАТЕНБЕРГ(ТЕЛМАН) 056				

Длъжностно лице: **ИВЕДИНА КОНАНОВА**
име: собствено фамилно

Подпис и печат:



УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Име: **ДИМИТЪР ИВАНОВ КЕСКИНОВ**
 собствено бащино фамилно

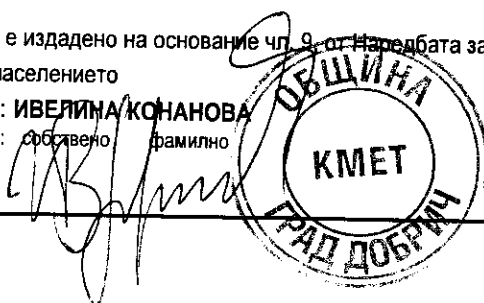
ЕГН/Дата на раждане: _____

№ по ред	Име: собствено, бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
2.1.	ДОБРИНКА КОЛЕВА МИТЕВА		ДЪЩЕРЯ	—
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ БУЛ.ТРЕТИ МАРТ 045 А 08 022				
2.2.	МИТКО КОЛЕВ МИТЕВ		ИН	—
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ОСМИ МАРТ 060 01 001				
3.	АТАНАС ДИМИТРОВ КЕСКИНОВ		СИН	23.10.2017
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ПЕТЪР БЕРОН 001				
3.1.	ДИМКА ПЕТРОВА КЕСКИНОВА		СЪПРУГА	—
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ПЕТЪР БЕРОН 001				
3.2.	ДИЯН АТАНАСОВ КЕСКИНОВ		ИН	—
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ УЛ.ПЕТЪР БЕРОН 001				
3.3.	ПАВЛИНА АТАНАСОВА ИВАНОВА		ДЪЩЕРЯ	—
ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ Ж.К.ДРУЖБА 022 Г 01 001				

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението

Длъжностно лице: **ИВЕЛИНА КОНАНОВА**
 име: собствено фамилно

Подпис и печат:



Министерство на правосъдието
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

ДЪРЖАВНА ТАКСА
от 10 лв.

Гр. Добрич Изх. № 1089 / 2020
Издадено на дата: 29.06.2020 09:48:31
Код за проверка: NHEPZZV55G3F

Удостоверение по чл.47 и вр.чл.48 от ПВ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот

Службата по вписванията в гр. Добрич удостоверява въз основа на наличната документация, че за имота: Поземлен имот, с идентификатор 72624.433.110 находящ се в: обл. ДОБРИЧ, общ. ДОБРИЧ-ГРАД, гр.Добрич Номер на масив 433 Парцел 110 ,

По искане на:ОБЩИНА ДОБРИЧ

Не се ОКАЗАХА от 28.06.2010 г. до 28.06.2020 г. вписвания, отбелязвания и заличавания по наличната документация в службата:

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Гюнюл Касабова



Съдия по вписванията: ХРАБРА НИКОВА

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 72624.433.110 В ЗЕМЛИЩЕТО НА
ГРАД ДОБРИЧ, ОБЩИНА ДОБРИЧ, ОБЛАСТ ДОБРИЧ**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община град Добрич с писмо с изх. № 94Ц-00-44 от
05.08.2020 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.

Пазарна стойност на имота:

2100 лв. /две хиляди и сто / лева.

Цената за един декар е 4200 лева. (1кв.м. = 4,20) лева.

август 2020 година

гр.ДОБРИЧ

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ОЦЕНКАТА

1.1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка е ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с трайно предназначение на територията Земеделска, начин на трайно ползване – лозе с идентификатор по Кадастралната карта № 72624.433.110 с площ 500 кв.м., Трета (III) категория при не поливни условия, находящ се в землището на гр. Добрич, област Добрич. Собственост – частна.

1.2. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Във връзка с предприети действия по принудително отчуждаване на посочения имот, частна собственост по реда на Закон за Общинската собственост, Община град Добрич ми възлага да се определи справедливата пазарна стойност на оценявания поземлен имот № 72624.433.110-лозе, който попада в обхвата на одобрен с Решение 50-5 на Общински съвет град Добрич, Проект за Подробен Устройствен План – План за застрояване (ПУП-ПЗ) за „Разширение на гробищен парк на гр. Добрич”.

1.3. ОЦЕНИТЕЛ : 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.

1.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

Оценителят извърши съвместен оглед на терена с Представители на Община град Добрич на 19.08.2020 год., затова приемам данните, направените констатации и снимковия материал от предоставения ми и съгласуван от мен „Констативен протокол от 19.08.2020 год. на община град Добрич.

За ефективна дата на оценката се смята 31.08.2020 год.

1.5. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е валидна в шестмесечен срок от датата на нейното извършване.

1.6. ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката на земеделската земя е извършена по Метода на пазарните аналози (наричан още Сравнителен метод) и Приходен метод.

Оценителят няма настоящ и планиран бъдещ интерес към оценявания имот, който да повлияе на размера на оценката.

Оценителят декларира, че възнаграждението за оценката не е свързано по никакъв начин с крайния резултат от нея, с който и да е от получените междинни резултати или с направените изводи.

Никоя част от този доклад не може да бъде копирана, възпроизвеждана или разпространявана по какъвто и да е било начин без изричното писмено съгласие на възложителя, който е собственик на оценката.

2. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

В оценката е възприет за стандарт на стойността справедливата пазарна стойност, като под такава се разбира сумата срещу която добре информиран и желаещ да купи купувач би закупил подобен земеделски имот от добре информиран и желаещ да продаде продавач, като и

дватамата достатъчно добре познават предмета на сделката, действат по свое вътрешно убеждение, без външен натиск и в условията на свободен и конкурентен пазар.

Източници на информация:

- Маркетингови проучвания във водещи издания от областта на пазара със земеделски имоти – печатни и от интернет мрежата.
- Картотека за извършените продажби и покупки.
- Други не споменати източници.

3. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

При избора на подходи и методи за оценяване са спазени всички изисквания на нормативните актове в България и по-конкретно - Закон за независимия оценител, обнародван в „Държавен вестник” бр. 98 от Ноември 2008 г.;

Изборът на подход се определя от:

- възложителя и от целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката;
- резултатите от направеното проучване и в зависимост от целите, които си поставя възложителя.

След направения оглед от оценителя на земеделският имот, относно местоположение, начин на трайно ползване и разположението му в близост до урбанизирани територии се наложиха посочените по долу методи на оценка.

В настоящата оценка са използвани следните методи на оценка:

1. Метода на пазарните аналози за Поземлен имот с Начин на трайно ползване - лозе
2. Приходен подход.

4. ТЕХНОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

Етапите на оценката изразяващи нейната технология са следните:

На първо място оценителят се запозна с информацията съдържаща се в предоставените документи /документи за собственост, скици, протоколи и др./.

На второ място се определиха технико-икономическите параметри на оценявания имот.

На трето място е определена индивидуалната пазарна стойност на оценявания имот.

Определена е комплексната пазарна стойност и е дадено експертно заключение за стойността на оценявания имот.

5. ОПИСАНИЕ И ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

5.1. Местоположение

Поземлен имот с идентификатор по Кадастралната карта № 72624.433.110 с площ 500 кв.м. се намира югозападно от град Добрич, ЕКАТТЕ 72624, западно от гробищен парк и

недалеч от околоръзстен път. Установено е с Протокол от 19.08.2020 год., че към момента на проверката имотът представлява изоставена орна земя, която е затревена, не се обработва и липсват лозови насаждения, а съгласно издадената скица имотът е регистриран, като Трайно предназначение на територията : Земеделска и НТП –Лозе. Категорията е **трета** при неполивни условия. Има правилна почти квадратна форма. Съгласно представеното от Службата по Кадастър гр. Добрич, “Удостоверение за характеристики на имоти” с изх. № 25-93448 от 21.04.2020 год. се установи, че имотът е разположен от 1 км. до 3 км. югозападно от населеното място град. Добрич и до 1 км. от път с трайна настилка. За имотът няма данни за сключен договор за аренда.

От представената скица е видно, че няма данни за обременяване на имота с тежести.

5.2. Правен статут на имота

Имот с идентификатор по Кадастралната карта № 72624.433.110 с площ 500 кв.м. е разположен в границите на масив лозя в землището на гр. Добрич, област Добрич с Начин на трайно ползване – „Лозе” (по скица) и е собственост-частна на Димитър Иванов Кескинов съгласно решение на Поземлена комисия гр. Добрич, № 72624 от 03.10.1994 год.

5.3. Определяне пазарните стойности на имота

Предвид целта на оценката и на базата на натрупания опит приех, че най-подходящо е оценката на имота да се извърши със средствата на Метода на пазарните аналози за земеделска земя- Лозе и Приходният метод.

5.3.1. Метод на сравнителните аналози за земеделска земя-Лозе

При този метод за оценка стойността се определя, чрез пряко сравнение на оценявания имот с други подобни недвижими имоти, разположени в близост до него или в сходен ценови район, които са били оферирани, продадени или наети в рамките на шест месеца до една година от датата на експертната оценка

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.

Сравнителните аналози от пазара касаят единствено имоти, чиито характеристики, определящи пазарната им стойност, съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот. При този метод се отчита местоположението и големината на имота, категорията на земеделската земя, транспортна достъпност, отстояние от път с трайна настилка, отстояние до населено място, наличие или липса на трайни насаждения и т.н. Прилагат се съответните корекционни коефициенти. Цената се определя в зависимост от пазарните условия в района.

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

Пазарни свидетелства за извършени действителни продажби на идентични имоти в Община град Добрич-земеделска земя с НТП –лозе са представени в табличен вид както следва:

№	Сравняеми имоти в землището на гр. Добрич	Площ в кв.м.	Стойност на имота в лева	лв./кв.м	Източник на информация	Период на предлагане
1	Земеделска земя-лозе	400	1600	4.00	Община град Добрич	Март 2020г
2	Земеделска земя-лозе	2500	10000	4.00	Община град Добрич	септември 2019г
3	Земеделска земя-лозе	500	2000	4.00	Община град Добрич	октомври 2019г

Вземайки предвид категорията, местоположението и размера на имота за Поземлен имот с идентификатор по Кадастралната карта № 72624.433.110 в гр. Добрич, област Добрич, Оценителят извършва оценката в приложената по-долу таблица:

Оценяван имот		Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
		ПИ в гр. Добрич		ПИ в гр. Добрич		ПИ в гр. Добрич	
Източник на информация		Аналози от сделки на Община град Добрич		Аналози от сделки на Община град Добрич		Аналози от сделки на Община град Добрич	
Продажна цена		€ 818,00		€ 5 113,00		€ 1 023,00	
Продажна цена Евро/м2		€ 2,05		€ 2,05		€ 2,05	
Изравнение	Описание	Описание	EUR	Описание	EUR	Описание	EUR
			%		%		%
Статут на продажба	отчуждаване	отчуждаване	€ 0,0	отчуждаване	€ 0,00	отчуждаване	€ 0,00
			0%		0%		0%
Дата на продажба			€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
			0%		0%		0%
Площ на терена /кв.м/	500,00	400,00	€ 0,00	2500,00	-€ 0,02	500,00	€ 0,00
			0%		-1%		0%
Местоположение	задоволително	задоволително	€ 0,0	задоволително	€ 0,00	задоволително	€ 0,00
			0%		0%		0%
Състояние	задоволител	задоволително	€ 0,00	задоволително	€ 0,0	задоволително	€ 0,00

	но		0%	о	0%		0%
Функционалност	добра	добра	€ 0,0	задоволително	€ 0,1	добра	€ 0,00
			0%		3%		0%
Променено предназнач.	не	не	€ 0,00	не	€ 0,00	не	€ 0,00
			0%		0%		0%
Подобрения	не	не	€ 0,00	не	€ 0,00	не	€ 0,00
			0%		0%		0%
Инфраструктура	не	не	€ 0,00	не	€ 0,00	не	€ 0,00
			0%		0%		0%
Строителна зона			€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00
			0%		0%		0%
Лице на гл. Път	не	не	€ 0,00	не	€ 0,00	не	€ 0,00
			0%		0%		0%
Финансиране	пазарно	пазарно	€ 0,00	пазарно	€ 0,00	пазарно	€ 0,00
			0%		0%		0%
			0%		0%		0%
Допълнителни съоръжения	да	да	€ 0,02	не	€ 0,06	да	€ 0,04
			0%		6%		0%
Общо изравнение			€ 0,0		€ 0,1		€ 0,04
			0%		8%		0%
Приравнена цена на 1 кв.м.	€ 2,10	€ 2,05		€ 2,21		€ 2,05	
Стойност на имота по метода			€ 1 050,00				
Стойност на имота по метода			€ 1 100,00		2 200,00 лв.		

Заложените цени на сравняваните имоти в таблицата са в евро, а стойността на оценявания имот се получава в лева. Курс на 1 евро = 1.95583 лв.

Ц земеделска земя – лозе на ПИ № 72624.433.110 с площ 500 кв.м. е 2200 лева.

Стойността на имота, оценяван по пазарен подход закръглено е 2200 лева /две хиляди и двеста/ лева.

5.3.2. Приходен подход

При приходният подход се извежда индикативна стойност на база привеждане бъдещите доходи в настояща стойност. Този подход разглежда дохода, който актива ще генерира през полезния си живот чрез процеса на капитализация, респективно дисконтиране.

Капитализиране-Вечна рента;

В практиката има случаи, когато периода, през който ще се получават бъдещите парични доходи е безкрайно дълъг. Такъв е случаят при закупуването на поземлен имот- земеделска земя с инвестиционна цел, от която се очаква пожизнен вечен доход.

Настоящата стойност на такъв вечен актив се получава чрез разделянето на дохода от него на нормата на възвръщаемост- r , или използваната формула е:

$$PV = C/r$$

Стойността на земята представлява настоящата стойност на един безкрайно получаван доход (поземлената рента), който се капитализира. Като алтернативна норма на капитализация често служи лихвеният процент.

Към него е прибавена и надбавка за специфичния риск, характерен за земеделското производство, в рамките на 4%.

При заложените параметри:

- норма на капитализация- r , равна на средногодишния лихвен процент по срочни едногодишни депозити за домакинства -до 0,00 % -на база банковите лихви по депозити на граждани (по статистика на БНБ за 2020г.)

- надбавка за специфичен риск- r_s от 4.00%;

- рента- $C = 100$ лв./дка – стойност на средно рентно плащане по данни от анкетиране на земеделски производители и арендодатели в региона;

Оценката на земята по приходния метод се базира на настоящата стойност на бъдещ паричен поток по формулата за вечна рента .

Настоящата стойност на бъдещият паричен поток се определя по формулата:

$$PV = C/r$$

Където C – годишен доход от рента = 100 лв./дка ; $r = 4,00\%$ - това е нормата на годишният доход (норма на възвращаемост) на база банковите лихви по депозити на граждани с добавка за специфичен риск.

Настоящата стойност и цена на активи с неограничено дълъг срок на съществуване по формулата :

НС(настояща стойност) = годишен доход (С) / норма на възвращаемост (4,00 %)

$$НС = 100 : 0,0400 = 2\,500.00 \text{ лв./дка}$$

Пазарната цена на земята, определена по Приходния метод за имот № 72624.433.110 в гр. Добрич, област Добрич е:

$$0,500 \text{ дка} \times 2\,500 \text{ лв./дка} = 1250,00 \text{ лв.}$$

Стойността на имота, оценяван по приходния метод закръглено е **1 250 лева**
/ хиляда двеста и петдесет /лева.

5.3.3. Окончателна пазарна стойност

За крайна оценка на имота се използват получените стойности по двата метода на оценка, претеглени с избрани съответни тегловни коефициенти.

За метода на пазарните аналози е приет тегловен коефициент 0,9, тъй като използваните аналози от реални оферти имат качества на пазарни свидетелства и в периода след 2008 г. се забелязва трайна тенденция на покачване на цените на земеделските земи.

Методът на приходния подход е с приет тегловен коефициент 0.1 .

При тези условия справедливата пазарна цена на имот № 72624.433.110 в гр. Добрич, област Добрич се определя на:

Методи на оценка	Стойност (лева)	Тегловен коеф.	Претеглена стойност (лева)
Метод на сравнителните аналози - земеделска земя-лозе	2200	0.9	1980
Метод на приходния подход	1250	0.1	125
Справедлива пазарна стойност			2105

В предвид на гореизложеното определям следната окончателна пазарна цена за имот № 72624.433.110 гр. Добрич, област Добрич с площ 500 кв.м., закръглено на **2100 лв. /две хиляди и сто / лева.**

6. ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

След като се запознах с представените документи, като извърших необходимите проучвания и пресмятания относно, стойностите на оценявания имот достигнах до следното:

З а к л ю ч е н и е:

Справедливата пазарна стойност на оценявания ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с трайно предназначение на територията Земеделска, начин на трайно ползване – лозе с идентификатор по Кадастралната карта № 72624.433.110 с площ 500 кв.м., Трета (III) категория при не поливни условия, находящ се в землището на гр. Добрич, област Добрич, собственост на **ДИМИТЪР ИВАНОВ КЕСКИНОВ** възлиза на **2100 лв. /две хиляди и сто / лева.**

Цената за един декар е 4200 лева. (1кв.м. = 4,20 лева.)

Приложения:

1. Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 810100324 от 16.08.2011 год.
2. Възлагателно писмо с изх.№ 94Ц-00-44 от 05.08.2020 год.
3. Скица на имота №15-332936 от 21.04.2020 год., издадена от от Службата по геодезия, картография и кадастър –гр. Добрич
4. Решение на Поземлена комисия гр. Добрич № 72624 от 03.10.1994год.
5. Удостоверение за характеристики на поземлен имот изх. № 25-93448 от 21.04.2020 год..
6. Удостоверение за Данъчна оценка – Изх. № 5803001113 от 05.05.2020 год.
7. Протокол от 19.08.2020г.

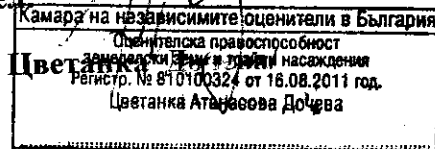
Приложените документи по т.2,3, 4 и 5, 6 и 7 са предоставени от Община град Добрич.

31.08.2020 година

гр. Добрич

Оценител:

/ инж. Цветанка



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100324 от 16 август 2011 год.

ЦВЕТАНКА АТАНАСОВА ДОЧЕВА

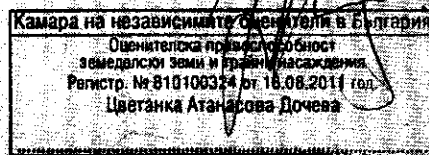
родена на 17 юни 1953 год. в гр. Провадия, община Провадия

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Удостоверение № 80 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 100 от 14.11.2003 год.

Вярно с оригинала: *[Signature]*



Людмил Симов

Председател на УС на КНЮБ