



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ

9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-332962-21.04.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.433.120

Гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г.
на Изпълнителния директор на АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от
21.04.2020 г.

Адрес на поземления имот:

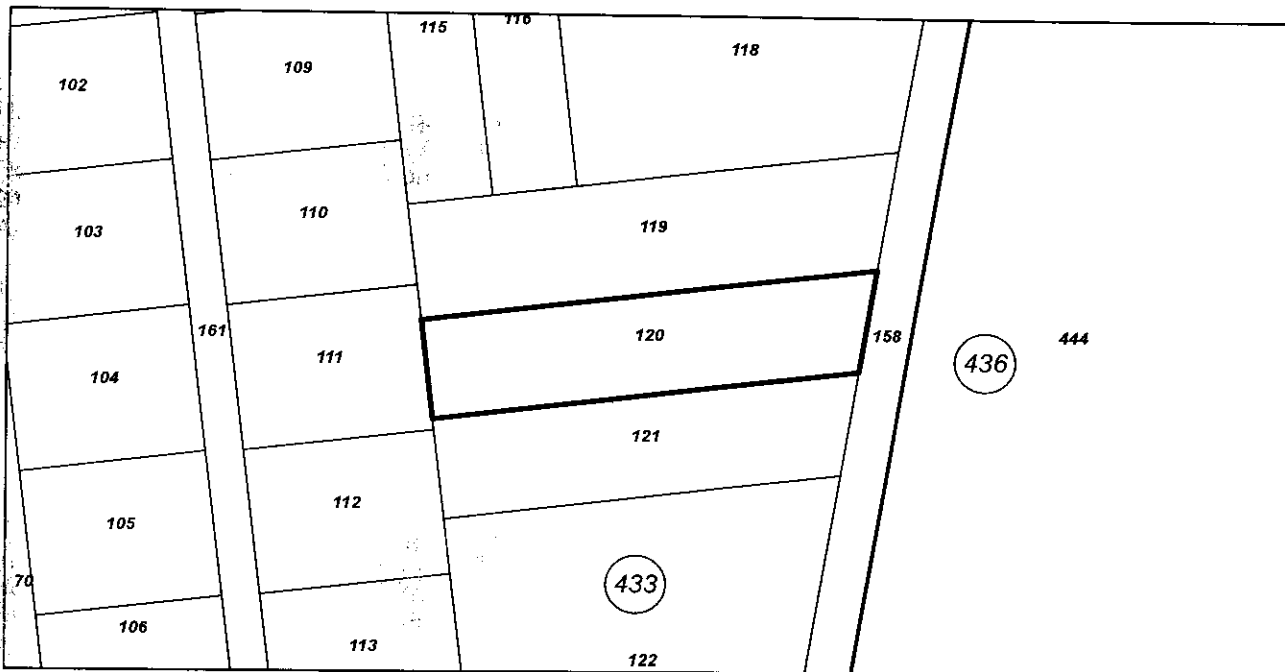
Площ: 800 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Лозе

Категория на земята: 3

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предходен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 433120

Съседни: 72624.433.111, 72624.433.121, 72624.433.158, 72624.433.119

Собственици по данни от КРНИ:

1. ЛЮЦКАН СТЕФАНОВ МАТЕЕВ

Няма данни за идеалните части

Решение на ПК № 72624 от 03.10.1994г., издаден от ПОЗЕМЛЕНА КОМИСИЯ



Скица № 15-332962-21.04.2020 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-161367-15.04.2020 г.

(Величка Богданова)

Министерство на правосъдието
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Гр. Добрич Изх. № 1094 / 2020
Издадено на дата: 29.06.2020 09:55:30
Код за проверка: ZCJ4WRK65TB4

ДЪРЖАВНА ТАКСА
от 10 лв.
Удостоверение по чл.47 и във 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, 800 с идентификатор 72624.433.120 с Предварителна партида** находящ се в: обл. ДОБРИЧ, общ. ДОБРИЧ-ГРАД, гр.Добрич, Номер на масив 433 Парцел 120

По искане на Община Добрич

По представения документ за собственост:

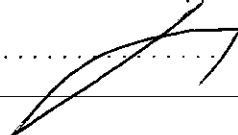
ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 42 / 26.5.2005 г. г. Том 18 № 197 / 2005 г. вид дело Нотариално дело 4128 / 01.01.2005 г. Дв.вх.рег. № 9421 / 26.5.2005 г. г.

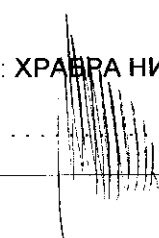
Не се ОКАЗАХА от 28.06.2010 г. до 28.06.2020 г. вписвания, отбелязвания и заличавания по наличната документация в службата:

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Нели Дечкова



Съдия по вписванията: ХРАБРА НИКОВА



СПРАВКА ПО ДАННИ ЗА ИМОТ

за вписвания, отбелязвания и заличавания
в Служба по вписванията - Гр. Добрич

За периода от 16.04.1920 г. до 16.04.2020 г.

По електронна ПАРТИДА № от г.

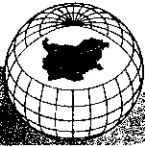
Данни за **Поземлен имот масив 433 парцел 120 площ по док. 800 обл. ДОБРИЧ,**
имота: **общ. ДОБРИЧ-ГРАД, гр.Добрич, жк.0 | |124**

Старт на Информационна система - 1997 г.

Пореден № по справката	1
№ от входящ рег	42
Дата от входящ рег	26/05/2005
№ от дв. вх. рег	9421
Дата от дв. вх. рег	26/05/2005
Книга	ПРЕХВЪРЛЯНИЯ
Тип Акт	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.
Акт Том	18
Акт номер	197
Година	2005
Условие	
№ от описна книга	4128 от 01/01/2005
Свързани актове	
Страни	

Пореден № по справката	2
№ от входящ рег	28
Дата от входящ рег	24/11/1997
№ от дв. вх. рег	12963
Дата от дв. вх. рег	24/11/1997
Книга	ВПИСВАНИЯ
Тип Акт	Договор за доброволна делба
Акт Том	33
Акт номер	72
Година	1997
Условие	Имота получава Жечка Люцканова Тодорова.
№ от описна книга	
Свързани актове	
Страни	

Пореден № по справката	3
№ от входящ рег	23
Дата от входящ рег	24/11/1997
№ от дв. вх. рег	12958
Дата от дв. вх. рег	24/11/1997
Книга	ПРЕХВЪРЛЯНИЯ
Тип Акт	Решение на поземлена комисия
Акт Том	33
Акт номер	68
Година	1997



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, ул. Мусала № 8
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС:
ACAD@CADASTRE.BG * WWW.CADASTRE.BG

Изходящ № 25-93468-21.04.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ДОБРИЧ, във връзка със
заявление с вх. № 01-161367-15.04.2020 г., издава на **ОБЩИНА град ДОБРИЧ**

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
72624.433.120, в землището на Добрич:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Лозе**

Площ: **800** кв. м

Адрес на поземления имот:

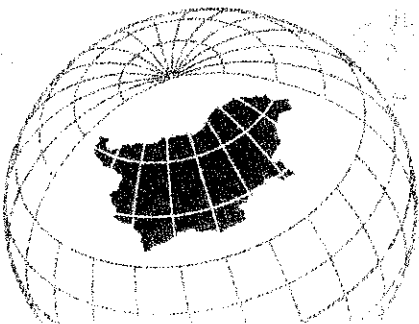
Категория на земята при неполивни условия: **3**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:

от 1 до 3 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:

до 1 км





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

Изх. № 5803002160 / 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	72624.433.120	Категория III	800.00	259.20

данъчната оценка на гореописания имот е: 259.20 лв. словом:
ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002160/27.08.2020 г., за да послужи пред АОС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ, актуални към 27.08.2020 г.

Подпис:
Издава: Деяна Петрова



Нотариална такса по ЗННД Удостоверяван Материален интерес лв. Пропорц. такса..... <u>151</u> лв. Обикн. такса..... <u>1576</u> лв. Доп. такса..... <u>3</u> лв. Всичко..... <u>1670</u> лв. Сметка № <u>39032</u> от <u>26.05</u> 2005 г. Кв.№..... от 2005 г.	Вписване по ЗСПВ Служба по вписванията Вх. Рег. № <u>192</u> от <u>26.05</u> 2005 г. Акт № <u>192</u> том <u>XVIII</u> дело № <u>1122</u> / 2005 г. Старт. книга: том..... стр..... Такса за вписване по ЗДТ:..... лв. Кв.№..... от 2005 г. СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА <u>Монев</u>
---	--

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко - продажба на недвижим имот
 № 150 том 11 рег. № 10555 дело № 1053 от 26.05.1 2005 г.

На 26.05.2005 2005 г. (две хиляди и пета година), пред мен – Юлиан Димитров – Нотариус в район на действие Районен съд град Добрич, вписан под № 160 в регистъра на Нотариалната камара, в канцеларията ми в град Добрич се явиха **ЖЕЧКА ЛЮЦКАНОВА ТОДОРОВА ЕГН** от град Добрич, от една страна като продавач и **ГАЛИН МИХАЙЛОВ КОСЕВ ЕГН** от град Добрич, в качеството си на пълномощник на **ЖИВКО МИХАЙЛОВ ИВАНОВ ЕГН** от град Добрич, по пълномощно № 4913 от 17.05.2005 год. на Веселин Томов - Нотариус в район на действие Районен съд град Добрич, вписан под № 158 в регистъра на Нотариалната камара, с канцелария в град Добрич, от друга страна като купувач и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор: *****

1. **ЖЕЧКА ЛЮЦКАНОВА ТОДОРОВА** п р о д а в а на **ЖИВКО МИХАЙЛОВ ИВАНОВ**, прелставляващ от Галин Михайлов Косев следния свой недвижим имот, находящ се в зе - нището на град Добрич, община Добрич, **ЕКАТТЕ 72624**, а именно: ***** - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** – **ЛОЖЕ** с площ **0.800** декара (осемстотин кв.метра), трета категория, имот № **433120** (четирестотин тридесет и три и сто и двадесет) при граници и съседи: Имоти с № **433119**, **433111**, **433121**, **000704**, за сумата от **151** лева (сто петдесет и един лв.), която е платена на продавача от купувача напълно в брой. Върху имота има следните ограничения: **81** Трайните насаждения да се опазват и стопанисват в съответствие с чл. 18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок.

Данъчната оценка на имота е **151.20** лева *****

2. **ГАЛИН МИХАЙЛОВ КОСЕВ** заяви, че купува от името и за сметка на **ЖИВКО МИХАЙЛОВ ИВАНОВ** имота, описан в пункт първи на договора за сумата, посочена в същия пункт *****

3. Собственикът поема задължението по заплащане на държавни, държавни нотариални такси и местни данъци и такси по прехвърляне на имота, описан в пункт първи на договора. След като се уверих, че продавачът е собственик на продавания имот и че са спазени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението им се подписа от тях и от мен – Нотариуса. *****

При съставяне на акта се представиха: Договор за делба, вписан под № **72**, том **XXXIII**, вх.рег. № **12963** от **24.11.1997** година. Пълномощно по текста. Скица на имота. Удостоверение за данъчна оценка.. Декларации. Квитанции за платени такси. *****

ПРОДАВАЧ: Жечка Люцканова

КУПУВАЧ: Галин Михайлов Косев



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Н А

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 72624.433.120 В ЗЕМЛИЩЕТО НА
ГРАД ДОБРИЧ, ОБЩИНА ДОБРИЧ, ОБЛАСТ ДОБРИЧ**

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

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:

3 200 лв. / три хиляди и двеста/ лева.

Цената за един декар е 4000 лева. (1кв.м. = 4,00) 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 № 72624.433.120 с площ 800 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 № 72624.433.120-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 № 72624.433.120 с площ 800 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 правоъгълна форма. Съгласно представеното от Службата по Кадастър гр. Добрич, “Удостоверение за характеристики на имоти” с изх. № 25-93468 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 № 72624.433.120 с площ 800 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 **Живко Михайлов Иванов** съгласно Нотариален акт за покупко-продажба № 150 от 26.05.2005 год., том VI, рег. № 10555, дело № 1053/2005 год. и вписан в Службата по вписванията гр. Добрич под № 197, том XVIII, Вх. рег. № 9421 от 26.05.2005 год., дело № 4128/2005 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- 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 лозови 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.

Пазарните свидетелства за извършени действителни продажби в община град Добрич-зеделска 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 № 72624.433.120 в землището на гр. Добрич, област Добрич, Оценителят извършва оценката в приложената по-долу таблица:

Оценяван имот		Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
№ 72624.433.120		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/	800,00	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	задоволително	задоволително	€ 0,00	задоволително	€ 0,0	задоволително	€ 0,00
			0%		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
Лице на гл. Път	не	не	0%	не	0%	0%
Финансиране	пазарно	пазарно	€ 0,00	пазарно	€ 0,00	€ 0,00
			0%		0%	0%
Допълнителни съоръжения	да	да	€ 0,00	не	€ 0,12	€ 0,00
Общо изравнение			0%		6%	0%
			€ 0,0		€ 0,2	€ 0,00
			0%		8%	0%
Приравнена цена на 1 кв.м.	€ 2,10	€ 2,05		€ 2,21		€ 2,05
Стойност на имота по метода	€ 1 680,00					
Стойност на имота по метода	€ 1 700,00			3 300,00 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 № 72624.433.120 с площ 800 кв.м. е 3300 лева.

Стойността на имота, оценяван по пазарен подход закръглено е 3 300 лева /три хиляди и триста/ 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 (C) / 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 №72624.433.120 в гр. Добрич, област Добрич е:

$$0,800 \text{ дка} \times 2\,500 \text{ лв./дка} = 2000,00 \text{ лв.}$$

Стойността на имота, оценяван по приходния метод закръглено е **2 000 лева**

/ две хиляди /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 0,7, 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 0.3 .

При тези условия справедливата пазарна цена на имот №72624.433.120 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	3300	0.9	2970
Метод на приходния подход	2000	0.1	200
Справедлива пазарна стойност			3 170

В предвид на гореизложеното определям следната окончателна пазарна цена за имот № 72624.433.120 гр. Добрич, област Добрич с площ 800 кв.м. закръглено на 3 200 лв. /три хиляди и двеста / 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 № 72624.433.120 с площ 800 кв.м., Трета (III) категория при не поливни условия, находящ се в землището на гр. Добрич, област Добрич, собственост на **ЖИВКО МИХАЙЛОВ ИВАНОВ** възлиза на 3 200 лв. / три хиляди и двеста/ лева.

Цената за един декар е 4000 лева. (1кв.м. = 4,00 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 №15-332962 от 21.04.2020 год., издадена от от Службата по геодезия, картография и кадастър –гр. Добрич
4. НА, вписан под №197, том XVIII, дело 4128/26.05.2005 год.
5. Удостоверение за характеристики на поземлен имот изх. № 25-93468 от 21.04.2020 год..
6. Удостоверение за Данъчна оценка – Изх. № 5803001111 от 04.05.2020 год.
7. Протокол от 19.08.2020г.

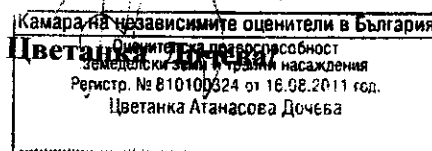
Приложените документи по т.2,3, 4 и 5, 6 и 7 са предоставени от Община град Добрич.

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 е оригиналът.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100324 от 16.08.2011 год.
Цветанка Атанасова Дочева



Людмила Симова

Председател на УС на КНОВ