



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
ОБЩИНА Добрич ОБЛАСТ Добрич

УТВЪРЖДАВАМ: *[Signature]*

КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Топков Йорданов



Вписване по ЗС/ПВ

Служба за вписванията - гр. ДОБРИЧ

Ак. Ред. № 3582 17-05-2021 г.  
Ак. № 199 том IX дело № 12 г.

Партида книга: том \_\_\_\_\_ стр. \_\_\_\_\_  
Имотна партида \_\_\_\_\_  
Съдия по вписванията: *[Signature]*

АКТ № 5538

ЗА ПОПРАВКА НА АКТ  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ №4208/09.12.2006г.

Регистър

Досие 1302



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.05.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 60, ал. 3 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 72624.11.3 (седем, две, шест, две, четири, точка, едно, едно, точка, три) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на ИД на АГКК, последно изменение от 09.10.2020 г., с площ 100 016,00 (сто хиляди и шестнадесет) кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, ПИ с идентификатор 72624.11.3 по КККР; Категория на земята при неполивни условия: 3 Номер по предходен план: 11003.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.11.54, 72624.11.58, 72624.11.55, 72624.11.2.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	17642,80 (седемнадесет хиляди шестстотин четиридесет и два и 0,80) лева.



ВАРНО С ОРИГИНАЛА  
ПРИ ОБЩИНА град ДОБРИЧ  
*[Signature]*  
ИМОТНО-КАДАСТРАЛНА СЛУЖБА

*[Handwritten signature]*

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Няма.

8. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Имотът се управлява от Кмета на Община град Добрич на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.

9. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

инж. Иванка Милкова Тодорова – Главен експерт ОС

(Подпис)

10. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ВЯРНО С ОРГИНАЛА

ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

*И. Милкова*  
.....  
ПОДПИС ИМЕ ФАМИЛИЯ

ГРАД ДОБРИЧ



### 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 № 15-522812-18.05.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.11.3

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 е от  
18.05.2021 г.

Адрес на поземления имот: гр. Добрич

Площ: 100016 кв. м

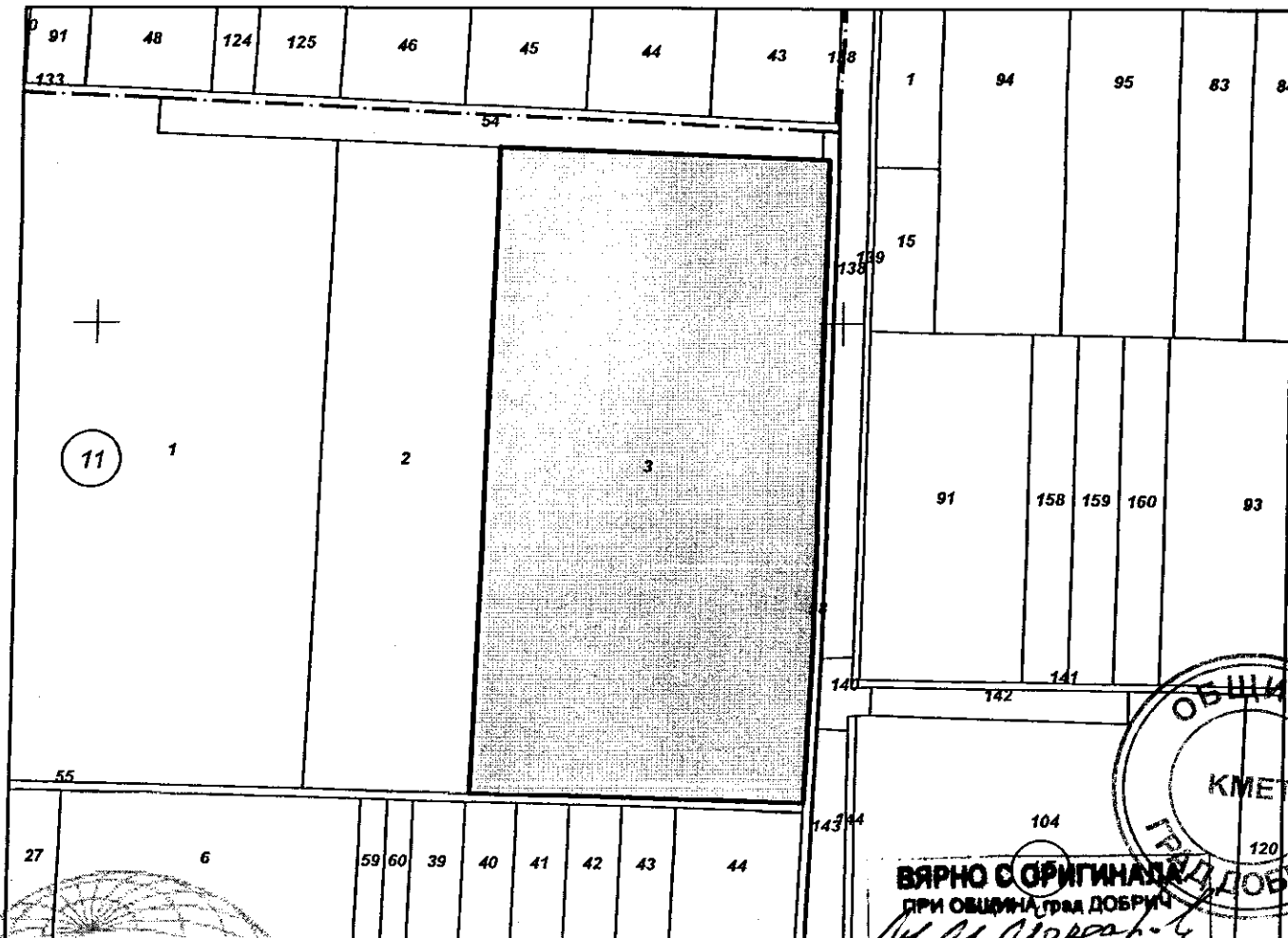
Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 3

1. Кад. № 72624.11.3  
2. Площ: 100016 кв. м  
3. Трайно предназначение на територията: Земеделска  
4. Начин на трайно ползване: Нива  
5. Категория на земята: 3

Координатна система ККС2005



М 1:5000

ВЯРНО С ОРГИНАЛА  
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ  
И ПОДПИС, ИМЕ, ФАМИЛИЯ

Скица № 15-522812-18.05.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-263437-18.05.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

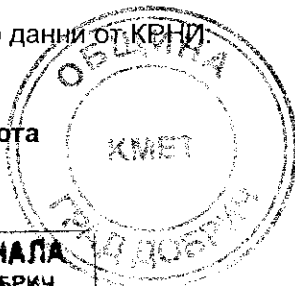


Предишен идентификатор: няма  
Номер по предходен план: 11003  
Съседи: 72624.11.55, 72624.11.58, 72624.11.54, 72624.11.2

Собственици по данни от КРНИ:  
1. 000852932, ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ  
площ 100016 кв. м от правото на собственост  
Акт за частна общинска собственост № 199 том IX рег. 3582 от 17.05.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО  
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:  
няма данни

Сгради, които попадат върху имота  
няма данни за сгради



**ВАРНО С ОРИГИНАЛА**  
ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ  
*[Signature]*  
.....  
[подпис, име, фамилия]



Скица № 15-522812-18.05.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-263437-18.05.2021 г.

*[Signature]*  
ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

# ПАЗАРНА ОЦЕНКА

за определяне на годишна наемна цена на Поземлен имот с идентификатор  
72624.11.3 в землището гр. Добрич

**ОБЕКТ:** Поземлен имот с идентификатор 72624.11.3 по КККР град Добрич

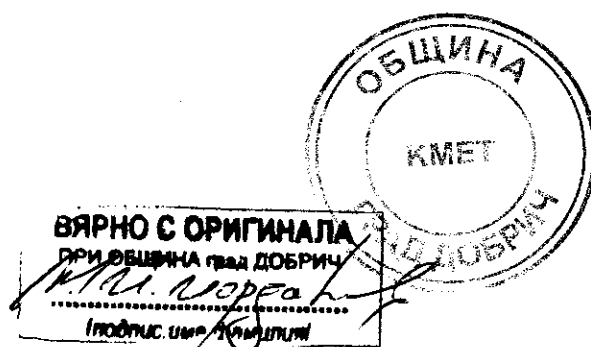
**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:** Землището на град Добрич

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

**ОЦЕНИТЕЛИ:** Валентина Петрова Димитрова Сертификат за оценителска правоспособност рег.№100101648 от КНОБ

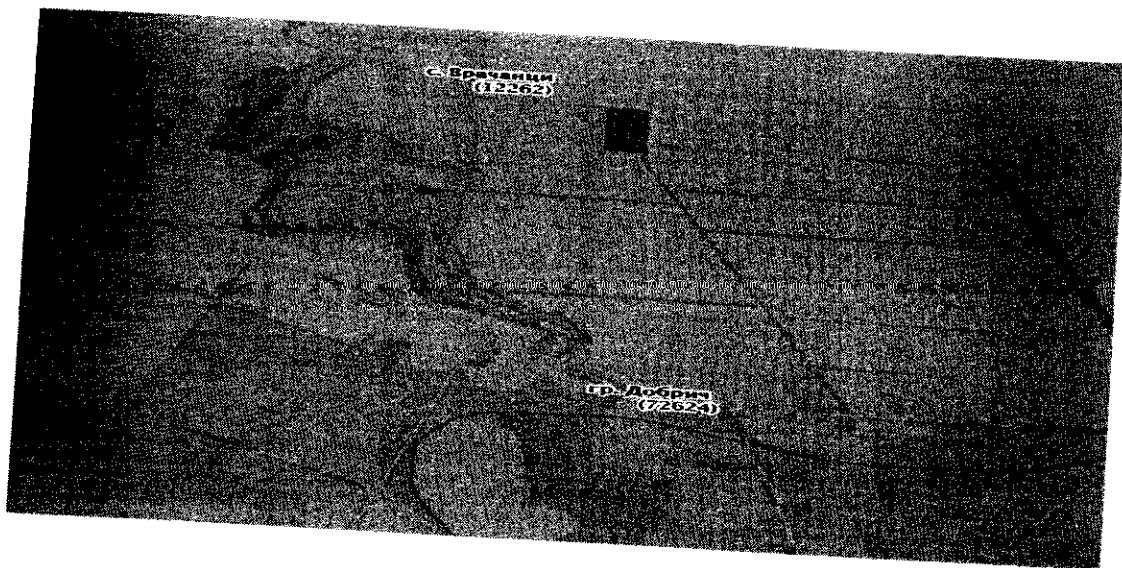
май 2021 г.

гр. Добрич



### Общи положения, свързани с изготвянето на представената оценка

- I. Възложител на доклада: Задачата е възложена от Кмета на община Добрич съгласно писмо №94В-00-359/19.05.2021г.
- II. Изпълнител на доклада Валентина Петрова Димитрова, Сертификат за оценителска правоспособност рег.№100101 648 от КНОБ
- III. Обект: Поземлен имот с идентификатор 72624.11.3 -АОС 5538/12.05.2021г,находящ се в землище на град Добрич.



#### IV. Основание за изготвяне на доклада:

Настоящата оценка е изготвена на основание задание между описаните по-горе Възложител и Изпълнител.

#### V. Предположения и ограничаващи предпоставки:

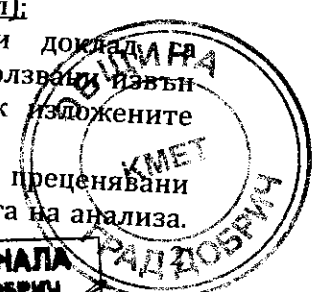
Настоящият оценителски доклад (инвестиционен анализ), както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

❖ Притежаването на този доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или частност, както и не може да се използва за каквато и да е друга цел от всеки друг освен клиента (възложител);

❖ Анализите и стойностите, представени в този доклад, извън приложими само за конкретната оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада, т.е. тази оценка е валидна само за тук изложените специфични цели;

❖ За нуждите на настоящия инвестиционен анализ са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на анализа.

ИЗПРНО С ОРИГИНАЛА  
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ  
*M. U. Uspenski*  
.....  
Подпис (име, фамилия)





## ХИ . ОЦЕНКА

### Обосновка за избора на подходи и методи на оценка

Оценката за наем или аренда за земеделски земи се извършва основно по следните методи:

**1. Арендни вноски, изчислени като процент от стойността на земята.** Това е един от най-простите начини за изчисляване.  $A_v = K \cdot C_z$   $A_v$  - арендна вноска  $K$  - коефициентът, който изразява частта на арендната вноска, спрямо цената на земеделската земя.  $C_z$  - цената на земята В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение,  $K$  се движи в границите 0,03-0,08, т.е. годишната арендна вноска, представлява от 3 до 8 % от пазарната цена на земята.

**2. Арендна вноска, изчислена като стойностен еквивалент от относителният дял на очакваната продукция, предоставена на собственика.**  $A_v = N \cdot O_p + N_1 \cdot ДП - S \cdot m$   $N$  - относителният дял от общата продукция, предоставена на собственика  $O_p$  - стойностния еквивалент на продукцията  $N_1$  - относителният дял от средствата по линия на правителството  $ДП$  - размерът на паричните средства по правителствени програми  $S$  - относителният дял на разходите, които са за сметка на собственика  $Пр$  - производствените разходи

**3. Арендни вноски, изплащани под формата на преотстъпване на собственика на земя на част от произвежданата продукция**  $A_{ei} = C_{Д1} \cdot K_i$   $C_{Д1}$  - средният добив от всяка култура  $K_i$  - относителният дял от средния добив за собственика на земя

СЪЩНОСТ НА МЕТОДА:  $A_v = K \cdot C_z$   $A_v$  - арендна вноска

$K$  - коефициентът, който изразява частта на арендната вноска, спрямо цената на земеделската земя.  $C_z$  - цената на земята

В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение,  $K$  се движи в границите 0,03-0,08, т.е. годишната арендна вноска, представлява от 3 до 8 % от пазарната цена на земята. Приемам 4 % от средната пазарна цена на земята

По сравнителния метод пазарната цена на зем.земя е в размер - 2187,00 лв. на дка.

### **Определяне пазарната стойност на недвижимия имот – методология:**

Оценката на един имот ( в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес на определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел, в условията на определена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на имота с присъщите му форми на управление и експлоатация, както и потенциалните възможности за инвестиционни намерения

ВАРНО С ОРИГИНАЛА  
ПРИ ОБЩИНА град ДОБРИЧ  
*[Своето име]*  
.....  
Подпис, име, фамилия





**2. Оценка на земеделската земя по метода на приходната стойност**

Методът изхожда от възможният трайно реализиран чист годишен приход.

Използваната норма на възвращаемост е  $R = 4\%$ , а годишната рента е в размер на 80 лв./дка.

№	ОПИСАНИЕ	категория	идентификатор	местоположение	площ	Рента на приход /лв/дка/	Норма на възвращаемост	Един. ст-ст /лв/дка/	Обща стойност
1	НИВА	3	624.11.3	гр.Добрич	100,016	80	4%	2110	211033,76
									211033,76

**XII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ :**

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на имота се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, вариращи в диапазона от 0 до 1, но общата им стойност е равна на единица. В случая се приемат следните тегловни коефициенти:

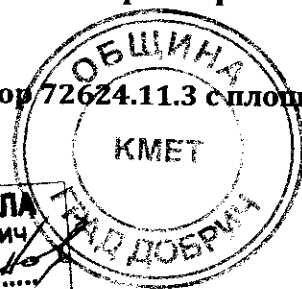
- за Сравнителен подход – 50%;
- за Приходен подход -50%.

№	Метод	Стойност на дка	Теглест
1	Сравнителен подход	2187,00 лв	50 %
2	Приходен подход	2110 лв	50 %
	<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>2148,00 лв</b>	

**Окончателно становище за пазарна стойност на наема е в размер на 85,94 лв на декар за 1 година**

Пазарна стойност на наема на ПИ с идентификатор 72624.11.3 с площ от 100,016 дка е в размер на 8595,37 лв. – годишен наем.

**ВАРНО С ОРИГИНАЛА**  
 ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ  
*М. С. Цорбарева*  
 Подпис, име и фамилия



### ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

Чл. 21 от Закон за независимите оценители/ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Оценител  
Валентина Петрова Димитрова

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
КЕДДС/ОМН/ИМОТН  
№ 100191/08 от 30.07.2010 год.  
Валентина Петрова Димитрова



**ИЗРНО С ОРИГИНАЛА**  
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ  
*Валентина Петрова Димитрова*  
Подпис: Валентина Димитрова

Аналози на зем. Земи в землището гр. Добрич

<http://www.zemi.bg/adv-search.php>

агенция	12.04.2021г.	Добрич	Добрич	Добрич	5 3	нива	2000	повече
агенция	12.04.2021г.	Добрич	Добрич	Добрич	80 3	нива	2500	повече
агенция	02.04.2021г.	Добрич	Добрич	Добрич	10 4	нива	2050	повече
агенция	05.03.2021г.	Добрич	Добрич	Добрич	6 3	нива	2200	повече

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА**  
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ  
*М. С. Корсаков*  
.....  
Подпис, име, фамилия

