REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: + 359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
e-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон: +359+0537/23466
Факс: +359+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх No 08-01-127
21.09. 2022 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 00-1021.0
21.09. 2022
ПК 9900

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Вземане на решение за продажба на земеделска земя от ОбПФ – поземлен имот с идентификатор 27471.15.1 по КККР на с. Енево

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на ПИ 27471.15.1 по КККР на с. Енево, земеделска територия, с НТП: *нива*, III категория при неполивни условия, с площ от 116021 кв.м., удостоверено с Акт за частна общинска собственост № 1944/10.12.2013 год.

Сключеният през 2014 год. договор за аренда е прекратен едностранно, поради неплащане на дължими арендни вноски. Комисия в състав служители на общинска администрация, в присъствието и на кмета на с. Енево, установи, че имота е силно заплевен, не са провеждани никакви окопавания и почвени обработки и от създаденото преди години лавандулово насаждение липсват повечето растения, други са изсъхнали на корен.

Към настоящия момент гореописания земеделски имот не е отдаден под наем или под аренда. Провеждан е търг за отдаване под аренда на земеделския имот, но спечелилия кандидат се отказа, поради нуждата от големия размер на инвестицията, който следва да направи.

В Програма за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Нови пазар за 2022 год., приета с Решение № 398-39/07.04.2022 год. на Общински съвет Нови пазар, в частта на имоти, определени за продажба (раздел IV, буква „Б", точка 7 „Земеделска земя – при постъпване на заявление от граждани, за маломерни имоти и след становище от кмет/кметски наместник за имоти с площ над 10 дка *(Приложение № 6)*", поземлен имот с идентификатор 27471.15.1 по КККР на с. Енево е предвиден за продажба.

Изискано е и е дадено положително становище на кмета на с. Енево за извършване на разпореждане с имота, чрез процедура по реда на глава V от Наредба за общинската собственост - провеждане на публичен търг с явно наддаване.

Възложена е и изготвена оценка, чиято цел е определяне на пазарната стойност на правото на собственост и необходима за провеждане на процедура за продажба по

реда на Закона за общинската собственост. В оценителския доклад същата е определена на 139 225,00 лв. (сто тридесет и девет хиляди двеста двадесет и пет лева) *(1200 лв./дка)*

Данъчната оценка е в размер 17 907,84 лв. (седемнадесет хиляди деветстотин и седем лева и осемдесет и четири стотинки).

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да обсъди възможността за продажна на недвижимия имот и приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 42, чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Определя поземлен имот с идентификатор 27471.15.1 по КККР на с. Енево, с площ от 116021 кв.м., НТП: *нива*, III категория при неполивни условия, за продажба по реда на глава V от Наредба за общинската собственост – провеждане на публичен търг с явно наддаване.

2. Одобрява начална тръжна цена за имота в размер на 139 225,00 лв. (сто тридесет и девет хиляди двеста двадесет и пет лева).

3. Упълномощава кмета на Община Нови пазар да организира и проведе процедурата по продажба на имота, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

проверил: Йордан Миленов, юрисконсулт „ОС и ПИ"

изготвил: Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП"

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Румен Панайотов
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № ....6187.....от..11.12.2013 г.
Акт № ..80..том..24..дело№..2428.....г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТО:
Николай Недялков
/име и фамилия/

А К Т № 1 9 4 4

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1944
Досие 1944

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.12.2013 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – земеделска територия с НТП „Нива"с площ от 116025/сто и шестнадесет хиляди двадесет и пет/ кв.м. III /трета/ категория при неполивни условия.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	С. Енево, общ. Нови пазар, местност "……." Поземлен имот с идентификатор 27471.15.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Енево, одобрени със Заповед № РД -18-49 от 15.11.2005 г. на ИД на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 27471.16.6, 27471.14.51,27471.14.52, 27471.12.169 и 27471.12.167.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	15350,11 лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №334/23.VI.2000 год.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от кмета на община Нови пазар.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. експерт „ОС"

11.

Имотът е отдаден под аренда на „Вигор"ООД за срок от 25 год.-до 2039 г. с договор № 634/14.11.2014 г.

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1035523-07.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **27471.15.1**

С. **Енево**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-49/15.11.2005 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 19.11.2020 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Енево, местност ...**
Площ: **116021 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **3**

Координатна система ККС2005



М 1:5000

Скица **№ 15-1035523-07.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-518292-07.09.2022 г.**
.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала № 1
тел. 02/958 45 40, факс 02/958 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **015001, квартал: 0**
Съседи: **27471.16.6, 27471.14.51, 27471.14.52, 27471.12.169, 27471.12.167**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 80 том 24 рег. 6187 от 12.12.2013г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-1035523-07.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-518292-07.09.2022 г.**

.....г.

ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001339/07.09.2022

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

с. ЕНЕВО, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	27471.15.1	Категория III	116021.00	17907.84
			116021.00	17907.84

17907.84 (седемнадесет хиляди деветстотин и седем лева и осемдесет и четири стотинки)

На основание чл. 264 , ал. 1 от ДОПК , след извършена проверка удостоверявам,че лицето/а - собственик/съсобственици/учредител/и/, респ. прехвърлител/и:

Имена	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

Данъчната оценка важи до края на текущата година, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане(Вх. N:ДО001339/07.09.2022
За да послужи пред

Орган по приходите /ЗЛАТИНКА ЙОВДАНОВА/

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

за

на право на собственост за поземлен имот с идентификатор 27471.15.1 в земеделска територия по кадастрална карта на с. Енево, община Нови пазар, област Шумен, собственост на Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., издаден от КНОБ

Дата: септември 2022 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване / БСО /, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана за определяне на пазарна стойност на право на собственост на поземлен имот в земеделска територия с НТП нива.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект и предмет на оценката

Поземлен имот 27471.15.1, област Шумен, община Нови пазар, с. Енево, м. ..., вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 116021 кв. м, стар номер 015001, квартал 0, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-49/15.11.2005 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

По данни за характеристики на поземлен имот в земеделски територии:

- Землище – с. Енево;
- Трайно предназначение на територията – земеделска;
- Начин на трайно ползване на поземления имот – нива;
- Площ – 116021 кв.м;
- Категория на земята при неполивни условия – трета.

Оценката се изготвя в съответствие с изискванията на Закон за независимите оценители в България, Български стандарти за оценяване, / БСО /, в сила от 01.06.2018 г., ЗСПЗЗ и други законови актове.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта на основа на подходи и методи за оценка – пазарен подход - Метод на посредственото сравнение / пазарните аналози /, приходен (инвестиционен) подход -Метод на поземлената рента/, Метод по Наредбата.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност** - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за

конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България / КНОБ /, вписан в регистъра на оценители с правоспособност на КНОБ.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – поземлен имот в земеделска територия, с НТП – нива.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на посредственото сравнение / пазарните аналози/.

⇒ Приходен подход.

⇒ Метод на поземлената рента.

⇒ Метод по Наредбата.

Методът на посредственото сравнение - / пазарните аналози / се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

Проучването показва, че няма достатъчни данни за продажба на подобни имоти в община Нови пазар и района през 2021-2022 г. на подобни имоти вписани в Агенция по вписванията.

Проучването на публично достъпните решения на Общински съвет Антоново показва, че няма решения за продажба на поземлени имоти с начин на трайно ползване ниви през 2021-2022 г. Аналогично проучване за Община Нови пазар показва, че няма данни за продажба на ниви от Община нови пазар през 2021-2022 г. Тези източници не могат да се ползват при прилагане на този метод.

По данни от НСИ средната продажна цена на нива в област Шумен за 2021 г. е 1011 лв/дка.

1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята в област Шумен през периода 2014 - 2021 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	664	712	704	820	1 101	944	1 044	1 011
Овошни насаждения	294	196	334	#	#	#	#	#
Лозя	206	590	150	#	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	..	669	150	205	-	678	-	-

„#" - прекъснат динамичен ред.
„.." - конфиденциални данни.
„-" - няма случай.

През 2021 г. средната цена на един декар ниви в област Шумен е с 15.2% по-ниска от средната цена на един декар ниви в страната - 1 192 лв.

През 2021 г. най-висока е цената на сделките с ниви в община Шумен - 1 216 лв. на декар. В още три общини - Каолиново, Каспичан и Хитрино, средната цена на нивите надвишава средното за областта равнище.

Източник:
https://www.nsi.bg/tsb/wpcontent/uploads/2021/07/26_AgrLand_2020_trgv.pdf

Средните цени на ренти са както следва:
https://www.nsi.bg/tsb/wp-content/uploads/2021/07/26_AgrLand_2020_trgv.pdf

3. Средни цени на рентата на ниви в област Шумен по общини през периода 2014 - 2021 година

(Лв./дка)

Област Общини	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Шумен	**45**	**46**	**45**	**49**	**50**	**55**	**52**	**59**
Велики Преслав	36	36	37	37	36	40	36	41
Венец	40	38	40	39	45	53	53	57
Върбица	26	33	34	31	34	36	37	40
Каолиново	51	53	47	58	58	67	57	67
Каспичан	45	48	49	51	52	55	55	59
Никола Козлево	60	54	53	57	60	66	61	71
Нови пазар	38	43	45	47	48	51	52	59
Смядово	29	33	28	29	31	40	34	47
Хитрино	51	50	56	55	57	60	59	64
Шумен	44	48	47	52	55	58	55	60

За пазарни аналози са използвани продажни цени на подобни вещни права през 2020-2021 г. в селата на община Нови пазар, взети от публично достъпни източници – Интернет – zemi.bg. От наличните данни в специализирания сайт за продажба на земеделски земи са подбрани три аналога с най-близки характеристики до оценявания имот. На аналозите са направени индивидуални корекции за площ, категория, местоположение, обработваемост и и други характеристики. Аналозите са посочени в Приложение № 1.

Приложението на метода е отразено в приложената Таблица № 1.

Инвестиционен подход - метод на поземлената рента / метод на капитализация на бъдещи доходи /.

Същност на метода – основава се на разбирането, че капиталната стойност на имота е в пряка връзка със способността му да генерира доходи. Приходите от имота се получават в резултат на наемни или арендни отношения – съответно доход от наем или рента.

Максималният наем, който може да се получи при даден набор от конкретни наемни условия при наличието на наемател и наемодател с нужната готовност, еднакво аргументирани към сделката при липса на обвързаност помежду им и в условията на неограничен пазар.

Разходите при наемните отношения и арендата произтичат от разходи за управление, поддръжка на имота, застраховки, рискове от прекратяване на договорните отношения и други.

Нетен доход от имота – доходът от имота освободен от всякакви отчисления, свързани с необходимо присъщите разходи на собственика (наемодателя) при ползването и поддържането на имота. Нетният доход се капитализира чрез подходящ коефициент на капитализация (възвращаемост).

Стойността на имота по този метод се определя по следната формула: **CV = NI / I = 100**

Където CV – стойност на имота; NI – тен доход; I – норма на капитализация. При проверка в публично достъпните източници установих, че има ограничени данни за пазарни наемни или рентни цени на подобни обекти.

Публично достъпни източници:
https://www.nsi.bg/tsb/wp-content/uploads/2021/07/27_Ceni-zemya-2020.pdf

Средната рента за 2021 г. за ниви в община Нови пазар съставлява 59 лв/дка за всички категории на земята по данни от НСИ за ниви. На тази основа след направени корекции за категория, площ, използваемост на оценявания имот е определен пазарен аналог за рента за оценявания имот в размер на 59 лв/дка годишно – поради категория на земята при неполивни условия - трета. Нормата на капитализация определям в размер на 5 % - обичайна капитализация в конкретните пазарни условия в региона и страната.

Приложението на този метод е отразено в приложената Таблица № 2.

Определени стойности на имота по приложените подходи с окръгляне:

- Сравнителен подход – 139 225 лв / 1200 лв/дка/;
- Приходен подход – 136 905 лв / 1 180 лв/дка /.

В съответствие с изискванията на БСО определям дял на сравнителен метод 100 %, при определяне на пазарната стойност на имота.

Пазарна стойност на земята – 139 225 лв / сто тридесет и девет хиляди двеста двадесет и пет лева /.

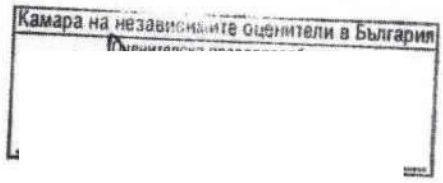
/ представляващи 1200 лв/дка /.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, авт. к-в, УАСГ, София, 2011 г.
2. Български стандарти за оценяване.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.
4. ЗСПЗЗ и други.

Приложение: Сертификат за оценителска правоспособност.

Декларирам, че при изготвяне на настоящата оценка са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и Българските стандарти за оценяване.



Независим оценител: .....
(Симеон Куцаров)

Приложение № 1

Пазарни аналози за ниви от публично достъпни източници:
http://www.zemi.bg/adv-search.php

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ПОВЕЧЕ
агенция	20.09.2022г.	Шумен	Нови пазар	Войвода	17	5	нива	1200	повече
агенция	20.09.2022г.	Шумен	Каспичан	Косово	50	7	нива	1200	повече
агенция	20.09.2022г.	Шумен	Шумен	Новосел	3.279	4	нива	1000	повече

ТАБЛИЦА № 1 ЗА СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

Описание / Вид на имота	Нива в с. Енево	Нива с. Войвода	Нива с. Косово	Нива с. Новосел
Офертна цена (лв)		20 400	50 000	3 935
Площ (дка)	116.021	17.00	50.00	3.28
Офертна цена (лв/дка)		1 200.00	1 000.00	1 200.00
Отчисление за офертност (%)		0%	0%	0%
Фактори				
Актуалност на офертата	септ.22	септ.22	септ.22	септ.22
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	Нива в с. Енево	Нива с. Войвода	Нива с. Косово	Нива с. Новосел
Корекция (%)		0%	0%	0%
Поливност	не	не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Категория земеделска земя	3	5	7	4
		4%	5%	0%
Отстояние от основни пазари - до Търговище	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ на имота, дка	116.021	17	50	3
Корекция (%)		3%	0%	5%
Отстояние от плажната ивица (важи за имоти до 5 км. от морския бряг)	не	не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Външни връзки (ел. захранване, ВиК, газификация, ТЕЦ)	не	не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Отстояние до границите на най-близката урбанизирана територия	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция (%)		0%	0%	0%
Граница с път с трайна настилка	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция (%)		0%	0%	0%
Предназначение	нива, необработваема	нива, обработваема	пасище, мера, ливада	нива, обработваема
Корекция (%)		0%	0%	0%
Крайна корекция (%)		7%	5%	5%
Стойност след корекции (лв/дка)		1284.0	1050.0	1260.0
Стойност след корекции (лв/дка)				1198
Пазарна стойност с окръгляне, лв/дка				1200
Стойност по метода в лв за целия имот, лв				139225

Независим оценител / Симеон Куцаров /

ТАБЛИЦА № 2

за инвестиционен (приходен) подход - метод на поземлената рента

№ по ред	Вид имот	Идент. №	Вид територия	НТП	Категория при неполивни условия	Площ на имота дка	Средна рента год. лв/дка	Нетни приходи годишно лв	Норма на капитал. %	Стойност на имота лв	Стойност имота лв/дка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	11
2	ПИ	27471.15.1	земеделска	нива	3	116.021	59	6845	5.0	136905	1180

Приета норма на капитализация - 5,5 %.

Рентата и нормата на капитализация са обичайни за подобни имоти в региона.

Независим оценител:

(Симеон Куцаров)