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. № 08-01-131
21-09 2022 г.
ПК 9900

23.09. 00-1021 22

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 55292.56.15 по КККР на с. Памукчи.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Нови пазар е собственик на ПИ 55292.56.15 по КККР на с. Памукчи, земеделска територия, с НТП: *нива*, IV категория при неполивни условия, с площ от 4200 кв.м., удостоверено с Акт за частна общинска собственост № 2723/02.07.2019 год.

Към настоящия момент гореописания земеделски имот не е отдаден под наем или под аренда. Има заявено желание за закупуване.

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 55292.56.15 по КККР на с. Памукчи не е предвиден и следва да се добави.

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 4 620 лв. (четири хиляди шестстотин и двадесет лева) *(1100,00 лв./дка)*

Данъчната оценка е в размер 487,62 лв. (четиристотин осемдесет и седем лева и шестдесет и две стотинки).

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

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро и чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 42 и 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. Допълва 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)*“ със следния имот:

поземлен имот 55292.56.15 (петдесет и пет хиляди двеста деветдесет и две точка петдесет и шест точка петнадесет) по КККР на с. Памукчи, територия: *земеделска*, НТП: *нива,* категория: IV, площ: 4200 кв.м.

2. Определя поземлен имот с идентификатор 55292.56.15 по КККР на с. Памукчи, с площ от 4200 кв.м., територия: *земеделска*, НТП: *нива*, IV категория при неполивни условия, за продажба по реда на глава V от Наредба за общинската собственост – провеждане на публичен търг с явно наддаване.

3. Одобрява начална тръжна цена за имота в размер на 4 620 лв. (четири хиляди шестстотин и двадесет лева).

4. 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“

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Ивайло Камаджиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВР 2229
Служба по вписванията: 25-07-2019
Вх. Рег. № 2238 от 2019г.
Акт № 109 том. 4 дело № 1052/19 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2723

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2723
Досие 2723

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА НОВИ ПАЗАР Служба по вписванията

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.07.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1 т. 2, ЗОС, 19 ЗСПЗЗ във вр. с чл. 45 г. ППЗСПЗ и Протокол № 4 от 20.11.2008 г. на Комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Земеделска земя с НТП „Нива" 4200.00 /четири хиляди и двеста / кв.м IV /четвърта категория при неполивни условия.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, с. ПАМУКЧИИ, поземлен имот с идентификатор 55292.56.15 в местността „Русаковата мелница"
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	55292.56.16, 55292.56.22, 55292.56.21, 55292.56.14, 55292.56.424
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	487.62 лв/четиристотин осемдесет и седем лева и шестдесет и две стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ПЕТЯ ДИМИТРОВА

/ /подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №2
тел. 02/955 49 40, факс 02/955 57 31
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

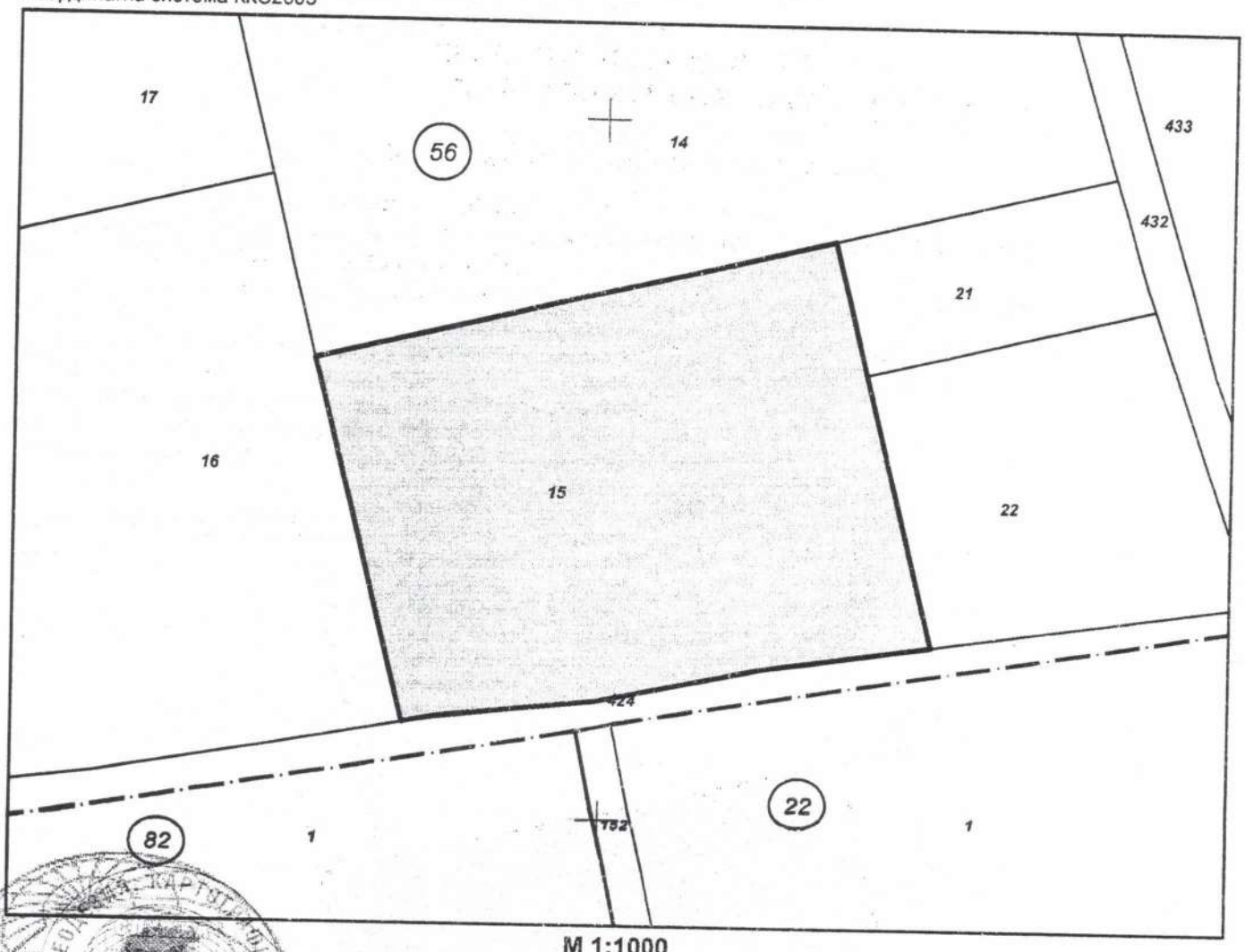
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1049241-09.09.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **55292.56.15**

С. **Памукчии**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-859/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 09.09.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Памукчии, местност РУСАКОВАТА МЕЛНИЦА**
Площ: **4200 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Скица **№ 15-1049241-09.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-516654-05.09.2022 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. [illegible]
тел. 02/958 46 40, факс [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **056015**
Съседи: **55292.56.16, 55292.56.22, 55292.56.21, 55292.56.14, 55292.56.424**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 109 том 7 рег. 2238 дело 1052 от 25.07.2019г., 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 **№ 15-1049241-09.09.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-516654-05.09.2022 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗД Нови пазар

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001410/12.09.2022

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. ПАМУКЧИИ, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	55292.56.15	Категория IV	4200.00	487.62
			4200.00	487.62

487.62 (четиристотин осемдесет и седем лева и шестдесет и две стотинки)

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

И м е н а	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:ДО001410/12.09.2022
За да послужи пред:

Орган по приходите ..

/Петя Ангелова

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

за

на право на собственост за поземлен имот с идентификатор 55292.56.15 в земеделска територия по кадастрална карта на с. Памукчии, 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 55292.56.15, област Шумен, община Нови пазар, с. Памукчии, м. РУСАКОВАТА МЕЛНИЦА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 4200 кв. м, стар номер 056015, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-859/27.03.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

По данни за характеристики на поземлен имот в земеделски територии:

- Землище – с. Памукчии;
- Трайно предназначение на територията – земеделска;
- Начин на трайно ползване на поземления имот – нива;
- Площ – 4200 кв.м;
- Категория на земята при неполивни условия – четвърта.

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)

Категория на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ниви	664	712	704	820	1 101	944	1 044	1 011
Овощни 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 - четвърта. Нормата на капитализация определям в размер на 5.5 % - 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 – 4 620 лв / 1100 лв/дка/;
- Приходен подход – 4 505 лв / 1 073лв/дка /.

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

Пазарна стойност на земята – 4 620 лв /четири хиляди шестстотин и двадесет лева/.

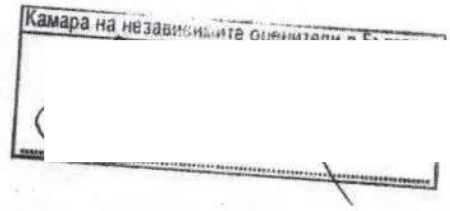
/ представляващи 1100 лв/дка /.

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. Памукчии	Нива с. Войвода	Нива с. Косово	Нива с. Новосел
Офертна цена (лв)		20 400	50 000	3 935
Площ (дка)	4.200	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. Памукчии	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	4	5	7	4
		0%	0%	0%
Отстояние от основни пазари - до Търговище	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ на имота, дка	4.200	17	50	3
Корекция (%)		0%	-10%	0%
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 (%)		0%	-10%	0%
Стойност след корекции (лв/дка)		1200.0	900.0	1200.0
Стойност след корекции (лв/дка)				1100
Пазарна стойност с окръгляне, лв/дка				1100
Стойност по метода в лв за целия имот, лв				4620

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	55292=56=15	земеделска	нива	4	4.2	59	248	5.5	4505	1073

Приета норма на капитализация - 5,5 %.

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

Независим оценител:

(Симеон Куцаров)