

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

За

поземлени имоти в земеделска територия,
находящи в землището на с. Средня,
община Шумен, област Шумен,
собственост на Божидар Митов

Възложител: Божидар Митов

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: 30.01.2025 г.



ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на правото на собственост за поземлени имоти в земеделска територия, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване / БСО /. Определената пазарна стойност ще бъде използвана за замяна, продажба или за други нужди на собственика на имота.

Възложител на оценката: Божидар Митов.

Изпълнител: 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 /, ЕИК 180050646, гр. Шумен, ел.адрес – kucarovss@abv.bg.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект и предмет на оценката

Предмет и обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на собственост за следните имоти:

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	Категория	Площ дка
1	2	3	4	5	6	7
1	ПИ	68504.3.25	зем.територия	нива	4	6,502
2	ПИ	68504.3.26	зем.територия	нива	4	9,995
3	ПИ	68504.3.27	зем.територия	нива	4	8,098
4	ПИ	68504.3.31	зем.територия	нива	4	14
5	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	5,626
6	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	5,001
7	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	1,875
8	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	2,5
9	ПИ	68504.3.51	зем.територия	нива	4	4,504
10	ПИ	68504.3.52	зем.територия	нива	4	4,5
11	ПИ	68504.3.53	зем.територия	нива	4	6
12	ПИ	68504.4.11	зем.територия	нива	4	4,007
13	ПИ	68504.4.17	зем.територия	нива	4	3,003
14	ПИ	68504.4.18	зем.територия	нива	4	3

Независим оценител Симеон

Куцаров, GSM



15	ПИ	68504.4.20	зем.територия	ливада	4	7,401
16	ПИ	68504.4.23	зем.територия	нива	4	4,001
17	ПИ	68504.4.7	зем.територия	нива	4	4,005
18	ПИ	68504.5.11	зем.територия	нива	4	4
19	ПИ	68504.5.12	зем.територия	нива	4	3,996
20	ПИ	68504.5.13	зем.територия	нива	4	5,002
21	ПИ	68504.5.28	зем.територия	нива	4	2,999
22	ПИ	68504.5.29	зем.територия	нива	4	3
23	ПИ	68504.5.31	зем.територия	нива	4	3,999
24	ПИ	68504.5.38	зем.територия	нива	4	4,099
25	ПИ	68504.5.43	зем.територия	нива	4	9,249
26	ПИ	68504.5.44	зем.територия	нива	4	9,249
		Общо				139,61

Имотите представляват обработваема земеделска земя, предназначена за отглеждане на едногодишни селскостопански култури.

Достъп до имотите се осъществява по път без трайна настилка. В имотите няма застрояване. Няма данни за учредени сервитути в тези имоти.

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. и други законови актове.

За собствеността на имотите са представени следните документи:

- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 4142 от 22.06.2016 г., акт № 23, том 11, дело 2099/16, ДвВх. № 4124;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 1799 от 21.03.2016 г., акт № 34, том 5, дело 877/16, ДвВх. № 1789;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 277 от 21.01.2015 г., акт № 119, том 1, дело 116/15, ДвВх. № 278;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 8710 от 25.11.2013 г., акт № 198, том 25, дело 450/2013, ДвВх. № 8666;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 2079 от 23.03.2005 г., акт № 10, том 5, дело 981/056;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 8208 от 16.12.2004 г., акт № 182, том 23, дело 25231/04;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 7029 от 25.09.2013 г., акт № 171, том 20, дело 3578/13, ДвВх. № 6989;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 3045 от 04.05.2015 г., акт № 177, том 8, дело 1586/2015, ДвВх. № 3029;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 4020 от 05.06.2015 г., акт № 163, том 11, дело 2155/15, ДвВх. № 4006;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 3046 от 04.05.2015 г., акт № 179, том 8, дело 1588/15, ДвВх. № 3031;

Независим оценител Симеон

Куцаров, GSM



- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 3646 от 26.05.2015 г., акт № 158, том 10, дело 1959/15, ДвВх. № 3629;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 8710 от 25.11.2013 г., акт № 198, том 25, дело 4560/2013, ДвВх. № 8666;
- Нотариален акт, вписан в СлВп-Шумен с вх. Рег. № 8445 от 23.11.2016 г., акт № 156, том 22, дело 4521/16 ДвВх. № 8390

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 пазарните сравнения (аналози) и приходящ (инвестиционен) подход - Метод на капитализация на бъдещи доходи / Метод на поземлената рента/.

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., и недвижими имоти - сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издадени от Камарата на независимите оценители в България / 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 – поземлени имоти, обработваема земеделска земя с НТП – нива, ползват се като ниви, добро състояние.
- ⇒ 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 пазарните аналози / сравнения /.
- ⇒ Приходен подход.
- ⇒ Метод на оценка на капитализация на бъдещи доходи.

Методът на посредственото сравнение /пазарните сравнения - 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.

За пазарни аналози са използвани продажни цени на подобни имоти през 2023 г., взети от публично достъпни източници – Интернет – IMOT.BG, Агенция по вписванията – имотен регистър, данни от Община Шумен, агенции за недвижими имоти и други.

На използваните три аналога за продажба са направени корекции за търсене и предлагане, местоположение, предназначение, площ и други фактори.

Данни от НСИ за 2023 г. / данните за 2024 г. към момента не са публикувани/:





Териториално статистическо бюро - Североизток
Отдел „Статистически изследвания - Шумен“

ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И РЕНТАТА В СЕЛСКОТО СТОПАНСТВО В
ОБЛАСТ ШУМЕН ПРЕЗ 2023 ГОДИНА

Цени на сделките със земеделска земя в област Шумен през 2023 година

През 2023 г. средната цена на сделките с ниви достига 1 271 лв. за един декар, което е ръст от 7.3% спрямо 2022 година (виж табл. 1).

Таблица 1. Средни цени на сделките със земеделска земя по категории за използване на земята в област Шумен през периода 2015 - 2023 година

(лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	712	704	820	1 101	944	1 053	1 018	1 185	1 271
овощни насаждения	196	334	#	#	#	#	#	#	#
лозя	590	150	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	669	150	205	-	678	-	-	550	..

„#“ - прекъснат динамичен ред.

„..“ - конфиденциални данни.

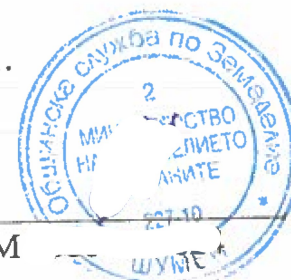
„-“ - няма случай.

През 2023 г. средната цена на един декар ниви в област Шумен е с 20.9% по-ниска от средната цена на един декар ниви в страната - 1 607 лева.

През 2023 г. най-висока е цената на сделките с ниви в общините Шумен - 1 706 лв. на декар, Каспичан - 1 613 лв. на декар и Нови пазар - 1 291 лв. на декар. В останалите общини средната цена на нивите не надвишава средното за областта равнище.

Видно от тези данни средната продажна цена на ниви в населените места в община Шумен е 1706 лв/дка. Тази цена е реализирана през 2023 г. като средна за всички отчетени данни от НСИ по площи и категории.

Приложението на метода е отразено в Таблица № 1.



№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	Категория	площ дка	Стойност лв
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ПИ	68504.3.25	зем.територия	нива	4	6,502	11092
2	ПИ	68504.3.26	зем.територия	нива	4	9,995	17051
3	ПИ	68504.3.27	зем.територия	нива	4	8,098	13815
4	ПИ	68504.3.31	зем.територия	нива	4	14	23884
5	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	5,626	9598
6	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	5,001	8532
7	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	1,875	3199
8	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	2,5	4265
9	ПИ	68504.3.51	зем.територия	нива	4	4,504	7684
10	ПИ	68504.3.52	зем.територия	нива	4	4,5	7677
11	ПИ	68504.3.53	зем.територия	нива	4	6	10236
12	ПИ	68504.4.11	зем.територия	нива	4	4,007	6836
13	ПИ	68504.4.17	зем.територия	нива	4	3,002	5121
14	ПИ	68504.4.18	зем.територия	нива	4	3	5118
15	ПИ	68504.4.20	зем.територия	ливада	4	7,401	12626
16	ПИ	68504.4.23	зем.територия	нива	4	4,001	6826
17	ПИ	68504.4.7	зем.територия	нива	4	4,005	6833
18	ПИ	68504.5.11	зем.територия	нива	4	4	6824
19	ПИ	68504.5.12	зем.територия	нива	4	3,996	6817
20	ПИ	68504.5.13	зем.територия	нива	4	5,002	8533
21	ПИ	68504.5.28	зем.територия	нива	4	2,999	5116
22	ПИ	68504.5.29	зем.територия	нива	4	3	5118
23	ПИ	68504.5.31	зем.територия	нива	4	3,999	6822
24	ПИ	68504.5.38	зем.територия	нива	4	4,099	6993
25	ПИ	68504.5.43	зем.територия	нива	4	9,249	15779
26	ПИ	68504.5.44	зем.територия	нива	4	9,249	15779
		Общо				139,61	238175

По този метод при използване на средни цени по данни от НСИ за 2023 г. определям пазарната стойност на имотите в размер на

238 175 / двеста тридесет и осем хиляди сто седемдесет и пет / лв.

При прилагане на този метод са използвани на пазарни аналози от публично достъпни източници – zemi.bg, както следва:

<https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=442730>

област Шумен община Шумен землище Ивански площ/дка 30 категория 5 начин на трайно ползване нива цена лв/дка 2099 e-mail everest_imoti@abv.bg

Независим оценител Симеон

Куцаров, GSM



лице за контакт Наско Атанасов телефон за контакт 0899 44 01 77
агенция ЕТ"Еверест"-Наско Атанасов град /област Габрово

<https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=443313>

област Шумен община Шумен землище Средня площ/дка 3 категория 4
начин на трайно ползване нива цена лв/дка 2500 договор за наем/аренда не
изплащана рента лв/дка над 40 e-mail nenchev.1976@abv.bg Никола Ненчев
телефон за контакт 0889 234 952 агенция Мерлион Груп град /област Шумен

<https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=444092>

област Шумен община Велики Преслав землище Драгоево площ/дка 30 категория 3
начин на трайно ползване нива цена лв/дка 2300 договор за наем/аренда да
изплащана рента лв/дка над 40 e-mail sd_petrov@abv.bg лице за контакт mileна petrova
телефон за контакт 0898780743 агенция СД. ПЛАМЕН ПЕТРОВ град /област Шумен

Приложението на метода е отразено в Таблица № 2. Резултати от
метода:

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	Категория	Площ дка	Стойност лв
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ПИ	68504.3.25	зем.територия	нива	4	6,502	14952
2	ПИ	68504.3.26	зем.територия	нива	4	9,995	22985
3	ПИ	68504.3.27	зем.територия	нива	4	8,098	18623
4	ПИ	68504.3.31	зем.територия	нива	4	14	32195
5	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	5,626	12938
6	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	5,001	11501
7	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	1,875	4312
8	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	2,5	5749
9	ПИ	68504.3.51	зем.територия	нива	4	4,504	10358
10	ПИ	68504.3.52	зем.територия	нива	4	4,5	10349
11	ПИ	68504.3.53	зем.територия	нива	4	6	13798
12	ПИ	68504.4.11	зем.територия	нива	4	4,007	9215
13	ПИ	68504.4.17	зем.територия	нива	4	3,002	6904
14	ПИ	68504.4.18	зем.територия	нива	4	3	6899
15	ПИ	68504.4.20	зем.територия	ливада	4	7,401	17020
16	ПИ	68504.4.23	зем.територия	нива	4	4,001	9201
17	ПИ	68504.4.7	зем.територия	нива	4	4,005	9210
18	ПИ	68504.5.11	зем.територия	нива	4	4	9199
19	ПИ	68504.5.12	зем.територия	нива	4	3,996	9189

Независим оценител Симеон

Куцаров, GSM



20	ПИ	68504.5.13	зем.територия	нива	4	5,002	11503
21	ПИ	68504.5.28	зем.територия	нива	4	2,999	6897
22	ПИ	68504.5.29	зем.територия	нива	4	3	6899
23	ПИ	68504.5.31	зем.територия	нива	4	3,999	9196
24	ПИ	68504.5.38	зем.територия	нива	4	4,099	9426
25	ПИ	68504.5.43	зем.територия	нива	4	9,249	21270
26	ПИ	68504.5.44	зем.територия	нива	4	9,249	21270
		Общо				139,61	321056

По този метод при използване на актуални цени продава по пазарни аналози определям стойност на имотите в размер на

321 056 / триста двадесет и една хиляди петдесет и шест / лв.

Определям тази стойност по метода т.к тя е определена на по-актуални времеви данни – към момента на изготвяне на оценката.

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

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 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 – нетен 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.

В практиката има случаи, когато периода, през който ще се получават бъдещите парични доходи е безкрайно дълъг. Най-



характерен е случаят при закупуването на поземлен имот-зеделска 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:

$$PV = R / r$$

PV- настояща стойност на земята;

R- поземлена рента;

r - норма на възвръщаемост.

Тази формула е известна като формула за определяне на вечната рента и именно тя широко се използва за определяне стойността на земеделската земя. Стойността на земята фактически представлява настоящата стойност на един безкрайно получаващ доход (поземлената рента), който се капитализира.

По данни на НСИ за 2023 г.:



(лв./дка)

Категории на земята	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ниви	46	45	49	50	55	53	59	69	69
овощни насаждения	25	25	#	#	#	#	#	#	#
лозя	11	16	#	#	#	#	#	#	#
постоянно затревени площи	23	11	16	7	9	9	9	18	19

- прекъснат динамичен ред.

В областта най-висока е средната цена за наем/аренда на един декар ниви в община Каолиново (85 лв./дка), а най-ниска - в община Върбица (42 лв./дка). През 2023 г. е отчетено увеличение на средната цена на рентата спрямо 2022 г. в четири от десетте общини на областта (виж табл. 3).

Таблица 3. Средни цени за наем/аренда на ниви в област Шумен по общини през периода 2015 - 2023 година

(лв./дка)

Област	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Общини									
Шумен	46	45	49	50	55	53	59	69	69
Велики Преслав	36	37	37	36	40	36	41	50	50
Венец	38	40	39	45	53	53	57	70	72
Върбица	33	34	31	34	36	37	40	44	42
Каолиново	53	47	58	58	67	57	67	83	85
Каспичан	48	49	51	52	55	55	59	73	71
Никола Козлево	54	53	57	60	66	61	71	83	76
Нови пазар	43	45	47	48	51	52	59	68	67
Снядово	33	28	29	31	40	34	47	56	56
Хитрино	50	56	55	57	60	59	64	69	72
Шумен	48	47	52	55	58	55	60	68	70

Видно от таблицата средната рента за 2023 г. за населените места в община Шумен е 69 лв./дка.

Тази средна рента е приета при прилагане на този метод за оценяването имоти.

Приложението на метода е отразено в приложена таблица № 3.

№ по ред	Вид имот	Идент. №	Вид територия	НТП	площ дка	Стойност лв
1	2	3	4	5	6	7
1	ПИ	68504.3.25	зем.територия	нива	6,502	11216
2	ПИ	68504.3.26	зем.територия	нива	9,995	17241

Независим оценител Симеон

Куцаров, GSM



3	ПИ	68504.3.27	зем.територия	нива	8,098	13969
4	ПИ	68504.3.31	зем.територия	нива	14	24150
5	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	5,626	9705
6	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	5,001	8627
7	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	1,875	3234
8	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	2,5	4313
9	ПИ	68504.3.51	зем.територия	нива	4,504	7769
10	ПИ	68504.3.52	зем.територия	нива	4,5	7763
11	ПИ	68504.3.53	зем.територия	нива	6	10350
12	ПИ	68504.4.11	зем.територия	нива	4,007	6912
13	ПИ	68504.4.17	зем.територия	нива	3,002	5178
14	ПИ	68504.4.18	зем.територия	нива	3	5175
15	ПИ	68504.4.20	зем.територия	ливада	7,401	12767
16	ПИ	68504.4.23	зем.територия	нива	4,001	6902
17	ПИ	68504.4.7	зем.територия	нива	4,005	6909
18	ПИ	68504.5.11	зем.територия	нива	4	6900
19	ПИ	68504.5.12	зем.територия	нива	3,996	6893
20	ПИ	68504.5.13	зем.територия	нива	5,002	8628
21	ПИ	68504.5.28	зем.територия	нива	2,999	5173
22	ПИ	68504.5.29	зем.територия	нива	3	5175
23	ПИ	68504.5.31	зем.територия	нива	3,999	6898
24	ПИ	68504.5.38	зем.територия	нива	4,099	7071
25	ПИ	68504.5.43	зем.територия	нива	9,249	15955
26	ПИ	68504.5.44	зем.територия	нива	9,249	15955
		Общо			139,61	240827

По този метод при използване на средни цени за ренти по данни от НСИ за 2023 г. определям стойност по метода на имотите в размер на

240 827 / двеста и четиридесет хиляди осемстотин двадесет и седем / лв.

На основа на получените резултати при прилагане на двата метода:

- Сравнителен подход – 321 056;
- Приходен подход – 240 827 лв.

При определяне на пазарната стойност на имотите приоритет има сравнителния подход.

Пазарната стойност на имотите, която да бъде използвана за замяна, определям в размер на:

321 056 / триста двадесет и една хиляди петдесет и шест / лв.

Тази стойност се формира по имоти по следния начин.

Независим оценител Симеон

Хуцаров, GSM



№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	Категория	Площ дка	Стойност лв
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ПИ	68504.3.25	зем.територия	нива	4	6,502	14952
2	ПИ	68504.3.26	зем.територия	нива	4	9,995	22985
3	ПИ	68504.3.27	зем.територия	нива	4	8,098	18623
4	ПИ	68504.3.31	зем.територия	нива	4	14	32195
5	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	5,626	12938
6	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	5,001	11501
7	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	1,875	4312
8	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	4	2,5	5749
9	ПИ	68504.3.51	зем.територия	нива	4	4,504	10358
10	ПИ	68504.3.52	зем.територия	нива	4	4,5	10349
11	ПИ	68504.3.53	зем.територия	нива	4	6	13798
12	ПИ	68504.4.11	зем.територия	нива	4	4,007	9215
13	ПИ	68504.4.17	зем.територия	нива	4	3,002	6904
14	ПИ	68504.4.18	зем.територия	нива	4	3	6899
15	ПИ	68504.4.20	зем.територия	ливада	4	7,401	17020
16	ПИ	68504.4.23	зем.територия	нива	4	4,001	9201
17	ПИ	68504.4.7	зем.територия	нива	4	4,005	9210
18	ПИ	68504.5.11	зем.територия	нива	4	4	9199
19	ПИ	68504.5.12	зем.територия	нива	4	3,996	9189
20	ПИ	68504.5.13	зем.територия	нива	4	5,002	11503
21	ПИ	68504.5.28	зем.територия	нива	4	2,999	6897
22	ПИ	68504.5.29	зем.територия	нива	4	3	6899
23	ПИ	68504.5.31	зем.територия	нива	4	3,999	9196
24	ПИ	68504.5.38	зем.територия	нива	4	4,099	9426
25	ПИ	68504.5.43	зем.територия	нива	4	9,249	21270
26	ПИ	68504.5.44	зем.територия	нива	4	9,249	21270
		Общо				139,61	321056

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, УАСГ, 2011 г. София.
2. Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.29018 г.
3. Пазарни данни за цените на земеделски земи в региона.



Независим оценител Симеон

Куцаров, GSM

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители и Български стандарти за оценяване.

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:

(инж. Симеон Куцаров)



Независим оценител Симеон

Куцаров, GSM (

ТАБЛИЦА № 1

сравнительный подход по средним ценам за 2023 г. по данным на НСИ

№	Вид имот	Идентификатор	Вид территория	НТП	Категория	площ дка	Пазарна стойност имот лв/дка	Корекция за категория	Корекция	Коригиран аналог	Стойност
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	ПИ	68504.3.25	зем.территория	нива		4	6,502	0,00	0	1706	11092
2	ПИ	68504.3.26	зем.территория	нива		4	9,995	0,00	0	1706	17051
3	ПИ	68504.3.27	зем.территория	нива		4	8,098	0,00	0	1706	13815
4	ПИ	68504.3.31	зем.территория	нива		4	14	0,00	0	1706	23884
5	ПИ	68504.3.32	зем.территория	нива		4	5,626	0,00	0	1706	9598
6	ПИ	68504.3.32	зем.территория	нива		4	5,001	0,00	0	1706	8532
7	ПИ	68504.3.32	зем.территория	нива		4	1,875	0,00	0	1706	3199
8	ПИ	68504.3.32	зем.территория	нива		4	2,5	0,00	0	1706	4265
9	ПИ	68504.3.51	зем.территория	нива		4	4,504	0,00	0	1706	7684
10	ПИ	68504.3.52	зем.территория	нива		4	4,5	0,00	0	1706	7677
11	ПИ	68504.3.53	зем.территория	нива		4	6	0,00	0	1706	10236
12	ПИ	68504.4.11	зем.территория	нива		4	4,007	0,00	0	1706	6836
13	ПИ	68504.4.17	зем.территория	нива		4	3,002	0,00	0	1706	5121
14	ПИ	68504.4.18	зем.территория	нива		4	3	0,00	0	1706	5118
15	ПИ	68504.4.20	зем.территория	ливада		4	7,401	0,00	0	1706	12626
16	ПИ	68504.4.23	зем.территория	нива		4	4,001	0,00	0	1706	6826
17	ПИ	68504.4.7	зем.территория	нива		4	4,005	0,00	0	1706	6833
18	ПИ	68504.5.11	зем.территория	нива		4	4	0,00	0	1706	6824
19	ПИ	68504.5.12	зем.территория	нива		4	3,996	0,00	0	1706	6817
20	ПИ	68504.5.13	зем.территория	нива		4	5,002	0,00	0	1706	8533
21	ПИ	68504.5.28	зем.территория	нива		4	2,999	0,00	0	1706	5116
22	ПИ	68504.5.29	зем.территория	нива		4	3	0,00	0	1706	5118
23	ПИ	68504.5.31	зем.территория	нива		4	3,999	0,00	0	1706	6822
24	ПИ	68504.5.38	зем.территория	нива		4	4,099	0,00	0	1706	6993
25	ПИ	68504.5.43	зем.территория	нива		4	9,249	0,00	0	1706	15779
26	ПИ	68504.5.44	зем.территория	нива		4	9,249	0,00	0	1706	15779
		Общо					139,61				238175

Независим оценител

Куцаров

ижд.



ТАБЛИЦА № 2

сравнительный подход по рыночным аналогам

№	Вид имот	Идентифика тор	Вид территория	НТП	Категория	Площ дка	Аналог 1 лв/дка	Аналог 2 лв/дка	Аналог 3 лв/дка	Средно лв/дка	Корекция за категория	Корекция лв	Коригиран аналог лв/дка	Стойност лв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	ПИ	68504.3.25	зем.территория	нива		6,502	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	14952
2	ПИ	68504.3.26	зем.территория	нива		9,995	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	22985
3	ПИ	68504.3.27	зем.территория	нива		8,098	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	18623
4	ПИ	68504.3.31	зем.территория	нива		14	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	32195
5	ПИ	68504.3.32	зем.территория	нива		5,626	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	12938
6	ПИ	68504.3.32	зем.территория	нива		5,001	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	11501
7	ПИ	68504.3.32	зем.территория	нива		1,875	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	4312
8	ПИ	68504.3.32	зем.территория	нива		2,5	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	5749
9	ПИ	68504.3.51	зем.территория	нива		4,504	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	10358
10	ПИ	68504.3.52	зем.территория	нива		4,5	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	10349
11	ПИ	68504.3.53	зем.территория	нива		6	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	13798
12	ПИ	68504.4.11	зем.территория	нива		4,007	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	9215
13	ПИ	68504.4.17	зем.территория	нива		3,002	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	6904
14	ПИ	68504.4.18	зем.территория	нива		3	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	6899
15	ПИ	68504.4.20	зем.территория	ливница		7,401	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	17020
16	ПИ	68504.4.23	зем.территория	нива		4,001	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	9201
17	ПИ	68504.4.7	зем.территория	нива		4,005	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	9210
18	ПИ	68504.5.11	зем.территория	нива		4	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	9199
19	ПИ	68504.5.12	зем.территория	нива		3,996	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	9189
20	ПИ	68504.5.13	зем.территория	нива		5,002	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	11503
21	ПИ	68504.5.28	зем.территория	нива		2,999	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	6897
22	ПИ	68504.5.29	зем.территория	нива		3	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	6899
23	ПИ	68504.5.31	зем.территория	нива		3,999	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	9196
24	ПИ	68504.5.38	зем.территория	нива		4,099	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	9426
25	ПИ	68504.5.43	зем.территория	нива		9,249	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	21270
26	ПИ	68504.5.44	зем.территория	нива		9,249	2099	2500	2300	2300	0,00	0	2300	21270
		Общо				139,61								321056

Независим оценител

инж. Симеон Кутаров



ТАБЛИЦА № 3

инвестиционный (приходный) подход - метод на поземлена рента

№ по ред	Вид имот	Идент. №	Вид территория	НТП	площ дка	Среден наем год. лв/дка	Срок	Доход средно годишно лв	Корекция за категория и предн.	Корекция за категория лв/дка	Коригиран доход лв/дка	Норма на капитал. %	Стойност лв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ПИ	68504.3.25	зем.територия	нива	6,502	69,0 без срок	без срок	449	0,00	0	449	4,0	11216
2	ПИ	68504.3.26	зем.територия	нива	9,995	69,0 без срок	без срок	690	0,00	0	690	4,0	17241
3	ПИ	68504.3.27	зем.територия	нива	8,098	69,0 без срок	без срок	559	0,00	0	559	4,0	13969
4	ПИ	68504.3.31	зем.територия	нива	14	69,0 без срок	без срок	966	0,00	0	966	4,0	24150
5	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	5,626	69,0 без срок	без срок	388	0,00	0	388	4,0	9705
6	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	5,001	69,0 без срок	без срок	345	0,00	0	345	4,0	8627
7	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	1,875	69,0 без срок	без срок	129	0,00	0	129	4,0	3234
8	ПИ	68504.3.32	зем.територия	нива	2,5	69,0 без срок	без срок	173	0,00	0	173	4,0	4313
9	ПИ	68504.3.51	зем.територия	нива	4,504	69,0 без срок	без срок	311	0,00	0	311	4,0	7769
10	ПИ	68504.3.52	зем.територия	нива	4,5	69,0 без срок	без срок	311	0,00	0	311	4,0	7763
11	ПИ	68504.3.53	зем.територия	нива	6	69,0 без срок	без срок	414	0,00	0	414	4,0	10350
12	ПИ	68504.4.11	зем.територия	нива	4,007	69,0 без срок	без срок	276	0,00	0	276	4,0	6912
13	ПИ	68504.4.17	зем.територия	нива	3,002	69,0 без срок	без срок	207	0,00	0	207	4,0	5178
14	ПИ	68504.4.18	зем.територия	нива	3	69,0 без срок	без срок	207	0,00	0	207	4,0	5175
15	ПИ	68504.4.20	зем.територия	ливада	7,401	69,0 без срок	без срок	511	0,00	0	511	4,0	12767
16	ПИ	68504.4.23	зем.територия	нива	4,001	69,0 без срок	без срок	276	0,00	0	276	4,0	6902
17	ПИ	68504.4.7	зем.територия	нива	4,005	69,0 без срок	без срок	276	0,00	0	276	4,0	6900
18	ПИ	68504.5.11	зем.територия	нива	4	69,0 без срок	без срок	276	0,00	0	276	4,0	6893
19	ПИ	68504.5.12	зем.територия	нива	3,996	69,0 без срок	без срок	276	0,00	0	276	4,0	8628
20	ПИ	68504.5.13	зем.територия	нива	5,002	69,0 без срок	без срок	345	0,00	0	345	4,0	5173
21	ПИ	68504.5.28	зем.територия	нива	2,999	69,0 без срок	без срок	207	0,00	0	207	4,0	5175
22	ПИ	68504.5.29	зем.територия	нива	3	69,0 без срок	без срок	207	0,00	0	207	4,0	6898
23	ПИ	68504.5.31	зем.територия	нива	3,999	69,0 без срок	без срок	276	0,00	0	276	4,0	7071
24	ПИ	68504.5.38	зем.територия	нива	4,099	69,0 без срок	без срок	283	0,00	0	283	4,0	15955
25	ПИ	68504.5.43	зем.територия	нива	9,249	69,0 без срок	без срок	638	0,00	0	638	4,0	15955
26	ПИ	68504.5.44	зем.територия	нива	9,249	69,0 без срок	без срок	638	0,00	0	638	4,0	240827
		Общо			139,61								

Независим оценител

инж. Симеон Кушаров



