

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ
извършена от инж.Нели Димитрова Василева – оценител на земеделски земи и трайни насаждения, Сертификат за правоспособност №810100604 от 16.11.2020 г. на КНОБ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ДОБРУДЖА ХОЛДИНГ АД

ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж.Нели Димитрова Василева – оценител на земеделски земи и трайни насаждения, Сертификат за правоспособност №810100604 от 16.11.2020 г. на КНОБ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Поземлен имот 17275.11.46, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КУЮТАРЛА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 14067 кв. м, стар номер 011046, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Поземлен имот 17275.11.51, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КУЮТАРЛА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9734 кв. м, стар номер 011051, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Поземлен имот 17275.15.30, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КАЙРЯКА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9335 кв. м, стар номер 015030, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на стойността на недвижим имот, обект на настоящата експертна оценка.

ДАТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА: 21.10.2022г.

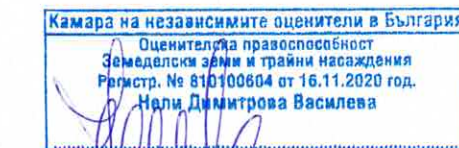
ДАТА НА ДОКЛАДА: 21.10.2022г.

ДАТА НА ОГЛЕДА: 19.10.2022г.

ЕКСПЕРТНО ОПРЕДЕЛЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:
99 000 лева /Приложение №4/
Словом: Деветдесет и девет хиляди лева

октомври, 2022г.

Изпълнител:



/инж.НЕЛИ ВАСИЛЕВА/

ДОКЛАД
за експертна оценка на недвижим имот

Възложител: ДОБРУДЖА ХОЛДИНГ АД

Изпълнител: инж. НЕЛИ ВАСИЛЕВА - оценител на земеделски земи, сертификат за правоспособност №810100604 от 16.11.2020 г. на КНОБ

Основание за изготвяне на оценката: Възлагателно писмо за изготвяне на пазарна оценка

Цел на оценката: да се определи пазарната стойност на право на собственост върху недвижим имот, която да послужи за целите на възложителя

Обекти на оценка: Поземлен имот 17275.11.46, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КУЮТАРЛА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 14067 кв. м, стар номер 011046, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Поземлен имот 17275.11.51, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КУЮТАРЛА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9734 кв. м, стар номер 011051, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Поземлен имот 17275.15.30, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КАЙРЯКА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9335 кв. м, стар номер 015030, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Дата на оценката: 21.10.2022 г.

Дата на доклада: 21.10.2022 г.

Дата на огледа: 19.10.2022 г.

Предоставени документи: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан под № 170/28.09.2017г., т.VI, вх.Рег.№2208/2017г., дело №1051/2017г. на СВ-Шабла; Справка по Кадастър.

Източници на информация и обхват на проучванията:

1. Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.
2. Други източници:
 - Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
 - Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект, също и в други райони с аналогични пазарни нива;
 - Собствени данни и опит на оценителския екип;
 - Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.
3. Нормативна база:
 - Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
 - Закон за независимите оценители;
 - Закон за собствеността и ползването на земеделските земи;
 - Закон за опазване на земеделските земи;
 - Закон за опазване на селскостопанското имущество;

- Закон за водите;
- Закон за арендата в земеделието;
- Подзаконовни нормативни актове:
- Правилници за прилагане на законите;
- Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи;
- Наредба №19/2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им;
- Наредба за категоризиране на земеделските земи при промяна на тяхното предназначение;
- Наредба № 15 от 23.07.2001 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимите имоти в кадастъра;
- Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри;

Допускания и ограничения

1. ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.
- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.
- Оценителят приема за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носи отговорност за тяхната достоверност.
- Оценителят не предявява никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.
- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.
- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са без ДДС.

2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

Необходимост от специфични допускания възниква във връзка с изясняване фактическото състояние на земеделската земя и трайните насаждения, които при евентуална промяна, оказват значително влияние върху стойността. Специфичните допускания по отношение на ефективността на земеползването, следва да са резултат от анализ на факти или проучвания, известни към датата на оценка. Специфични допускания, неизчерпателно изброени, са:

- **Че земята се обработва и ще продължи да се обработва през следващите години;**
- **Че се прилагат необходимите агротехнически мероприятия в срок, с цел запазване качеството на земята;**
- **Че оценяваните поземлени имоти с общи граници биха могли да бъдат продадени като обединен (комасиран) масив с по-голяма площ;**
- **Влиянието на инфраструктурните елементи върху стойността на земеделските земи.**

3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

Допускания относно обществено – икономически и политически условия към момента на оценката, относно:

- Запазване или промяна на държавната и общата селскостопанска политика на ЕС за прилагане или отмяна на схеми и мерки за подпомагане на земеделските стопани и национални доплащания, мерки за прилагане на агроекология, биологично земеделие и др.
- Запазване или промяна на общинските устройствени планове в т.ч. и за развитие на сектор земеделие;
- Запазване или промяна на кредитната политика;
- Фактори, влияещи на реализацията на земеделската продукция.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителят декларира, че:

- не е свързано лице с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;
- той и свързани с него лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

База на стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи за прилагане при оценка на недвижими имоти

1. Нормативен подход. Прилага се при:

- Определяне на цени на земеделските земи, съгласно Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи;
- При данъчна оценка на земеделската земя, съгласно ЗМДТ;
- Цените на земеделските земи, определени по реда на Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи, се посочват в левове на декар.

2. Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

3. Приходен подход Базира се на настоящата стойност на всички права върху бъдещите приходи, които произтичат от правото на собственост. Стойността на земята представлява, настоящата стойност на очакваните бъдещи доходи от нея. Двата основни метода по Приходния подход, намиращи най-широко приложение са:

- Метод на директна капитализация на дохода;
- Метод на дисконтиране на паричните потоци.

Подход при определяне стойността на земеделска земя:

- Метод на сравнителните продажби
- Метод на поземлената рента

Пазарен анализ

Настоящата 2022 година - още една година, белязана от дълбоки промени в икономиката, политиката и обществото вследствие на пандемията от коронавирус, вече е история. Investor.bg събра най-значимите събития и тенденции от политическия и икономически живот в България и

по света през последната година в специалната секция „Икономиката през 2022“.

Продължаващата от няколко години тенденция за поскъпване на земеделските земи и рентите в България беше потвърдена и през 2022г.

Високите ренти и богатата тазгодишна реколта вдигнаха цената на земята в Добричкия регион до 4000 лева за декар. Ръстът дойде след белязаната от суша минала стопанска година, когато в областта се намираха парцели и под 2000 лева. Рентите достигнаха 100-120 лева за декар и като цяло в областта има огромен интерес към покупката на земя.

„Запазва се тенденцията на първичен пазар да липсва предлагане, а от друга страна, конкуренцията да определя цените. Фермерите продължават да бъдат основни купувачи. При подходящи държавни политики и липса на катастрофални събития очаквам ръст от няколко процента годишно”, заяви в интервю за Investor.bg представителят на БАСЗЗ Стайко Стайков. Според него в земеделска земя трябва да се инвестира там, където един фермер може да развие конкурентно и рентабилно стопанство.

Наименование/идентификация на обекта.

Поземлен имот 17275.11.46, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КУЮТАРЛА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 14067 кв. м, стар номер 011046, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Парцелът отстои на 315м. югоизточно от населеното място и на 730м. югоизточно от път с трайна настилка.

Поземлен имот 17275.11.51, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КУЮТАРЛА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9734 кв. м, стар номер 011051, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Парцелът отстои на 303м. югоизточно от границите на населеното място и на 735м. югоизточно от път с трайна настилка.

Поземлен имот 17275.15.30, област Добрич, община Шабла, с. Горун, м. КАЙРЯКА, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 9335 кв. м, стар номер 015030, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-20/30.03.2006 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Парцелът отстои на 2092м. от границите на населеното място и на 2176м. югоизточно от път с трайна настилка.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА и ОЦЕНКА

ОЦЕНКА НА ИМОТА

МЕТОД НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

Текущата стойност на имота се определя на база дохода, получен при владение на имота, приведен към датата на оценка. За прилагане на метода е необходимо да се определи трайно реализиран чист годишен приход на имота /поземлена рента/, който се капитализира за да се превърне в настояща стойност на имота.

- Показатели за извеждане на стойност
- Площ на имота – попълва се съгласно документ за собственост.
- Максимална рента за района в лв./дка - да бъде определена на база извършени проучвания на данни за поземлената рента в района по местоположение на имота.

- Норма на възвращаемост – приета норма от 3% до 5 %;
- Ръст на приходите – от 1% до 2%;
- Настояща стойност – изчислява се по формула:
- Максимална рента / (Норма на възвращаемост - Ръст на приходите)
- Пазарна стойност – изчислява се по формула:

Площ на имота x Настояща стойност на рентата

В региона на община Шабла, област Добрич размерът на рентите е 100-120лв./дка. За миналата стопанска 2020-2021 год. в района е платена рента в размер на 100 лв./дка. Информацията

е получена от Земеделски кооперации и от земеделски производители в района. Поради конфиденциалност на договорите, същите не могат да ги предоставят.

Тъй като рентните плащания не се различават в едно землище, е използван само един аналог, който е типичен за землището.

Приложение 1

Метод на поземлената рента

№ по ред	Наименование на имота	Площ на имота (дка)	Максимална рента за района (лв./дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Настояща стойност на рентата (лв./дка)	Пазарна стойност (лева)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ПИ 17275.11.46	14,067	100	5,00%	1,00%	2 500	35 168
2	ПИ 17275.11.51	9,734	100	5,00%	1,00%	2 500	24 335
3	ПИ 17275.15.30	9,335	100	5,00%	1,00%	2 500	23 338
	Всичко:	33,136					82 840

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарната стойност по метода на пазарни аналози се сравняват само факторите /вътрешните качества на имота и външни характеристики, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти / при незастроени УПИ – регулац. Статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти;
- Възраст на сравняваните обекти;
- Начин на строителство;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;
- Разликите в сравняваните еталонни обекти – спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в „плюс“ или в „минус“/, според по-добрите или по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента, качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 кв.м. за съответния обект по отношение на сравнявания.

При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е направено проучване на база извършени сделки за имоти в рамките на шест месеца преди датата на оценката, като е използвана информация от агенции за недвижими имоти, от специализирани сайтове за недвижими имоти за покупко-продажби на земеделски земи. По данни от Агенции за недвижими имоти пазарните стойности за 1 дка земеделска земя в района е от порядъка на 3000-3800 лева в зависимост от площта на парцелите, землището, категорията и договора за аренда.

Аналозите са подбрани от Интернет сайтовете: <http://www.zemi.bg>

информация за обявата		информация за контакт	
област	Добрич	e-mail	zbul@zemi.bg
община	Шабла	лице за контакт	Желязкова
землище	Горун	телефон за контакт	0886905217, 0898479057
площ/дка	27	агенция	СТИЛ
категория	3	град /област	Добрич
начин на трайно ползване	нива	skype	не е посочено
цена лв/дка	4200	web site	не е посочено
договор за наем/аренда	не е посочено	допълнителна информация	
изплащана рента лв/дка	не е посочено	Информация се предоставя само за активните агенции за земя.	
Но на имот	не е посочено		

информация за обявата		информация за контакт	
област	Добрич	e-mail	styleproperty@abv.bg
община	Шабла	лице за контакт	Желязкова
землище	Горун	телефон за контакт	0886905217,0898479057
площ/дка	33	агенция	СТИЛ
категория	3	град /област	Добрич
начин на трайно ползване	нива	skype	не е посочено
цена лв/дка	4000	web site	не е посочено
договор за наем/аренда	не е посочено	допълнителна информация	
изплащана рента лв/дка	не е посочено	Информация се предоставя само за активните агенции за земя.	
№ на имот	не е посочено		

информация за обявата		информация за контакт	
област	Добрич	e-mail	valeksiev@address.bg
община	Шабла	лице за контакт	Валери Алексиев
землище	Шабла	телефон за контакт	0889870383 , 0570/85511
площ/дка	9	агенция	Адрес- Каварна
категория	3	град /област	Добрич
начин на трайно ползване	нива	skype	не е посочено
цена лв/дка	3800	web site	www.address.bg
договор за наем/аренда	да	допълнителна информация	
изплащана рента лв/дка	над 40	Информация се предоставя само за активните агенции за земя.	
№ на имот	не е посочено		

Метод на сравнителните продажби на земеделски земи

Приложение 2

№	Имоти	Цена	Валутен курс	Площ на имота в дка	Предлагана цена (лв./дка)	Коефициент за местоположение, големина, форма	Коеф. за сключена сделка	Коеф. за статут на имота/ стопанска дейност	Коеф. за тежест %	Пазарна стойност (лв./дка)	Площ на ПИ	Пазарна стойност на ПИ (лева)	
1	НИВА 3 категория, с.Горун	132 000,00	1,00000	33,000	4 000,00	0,90	0,95	1,00	40%	1 368,00			
2	НИВА 3 категория, с.Горун	113 400,00	1,00000	27,000	4 200,00	0,90	0,95	1,00	30%	1 077,30			
3	НИВА 3 категория, гр.Шабла	34 200,00	1,00000	9,000	3 800,00	0,95	0,95	1,00	30%	1 028,85			
ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 КВ. М.										100%	3 474,15		
										ПИ 17275.11.46	14,067	48 871	
										ПИ 17275.11.51	9,734	33 817	
										ПИ 17275.15.30	9,335	32 431	
										ОБЩО	33,136	115 119	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ЦЕНА

С оглед формиране на експертното заключение относно крайната оценка, направено е следното претегляне на отделните оценки в зависимост от вероятността за събждане на приетите хипотези при тяхното изготвяне:

Приложение 3

Методи за оценка	Пазарна стойност в лв.	Тегловен коефициент
По метода на сравнителните продажби	115 119	0,5
По метода на поземлената рента	82 840	0,5

• Резултати от оценката на земята

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯ, находяща се в землището на с.ГОРУН, общ.Шабла, обл.ДОБРИЧ						
ОБЕКТ	СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД		МЕТОД НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА		ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	
	лева	евро	лева	евро	лева	евро
ПИ 17275.11.46	48871	24987	35168	17981	42000	21474
ПИ 17275.11.51	33817	17291	24335	12442	29100	14879
ПИ 17275.15.30	32431	16582	23338	11932	27900	14265
ОБЩО	115119	58860	82840	42355	99000	50618

ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	
	лева	евро	лева/дка	евро/дка
ПИ 17275.11.46	42000	21474	2986	1527
ПИ 17275.11.51	29100	14879	2990	1529
ПИ 17275.15.30	27900	14265	2989	1528
ОБЩО	99000	50618		

Пазарната стойност на Обекта, след закръгление възлиза на:

99 000 лева /Приложение №4/

Словом: Деветдесет и девет хиляди лева



ИЗПЪЛНИТЕЛ:

инж. Нели Василева