

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

За определяне на пазарен наем за отдаване на обработваема земеделска земя, общинска собственост за срок от една стопанска година на следните имоти, описани подробно в писмо с изх.№К-333 от 20.04.2026г. на Община Шабла

Възложител на оценката:	Община Шабла, чрез кмета Мариан Жечев
Изпълнител на оценката:	инж. НЕЛИ ДИМИТРОВА ВАСИЛЕВА, оценител на земеделски земи и трайни насаждения, Сертификат за правоспособност №810100604 от 16.11.2020г. на КНОБ
Предназначение на оценката:	да се определи пазарен наем на обработваема земеделска земя за целите на възложителя
Дата на оценката:	19.05.2026г.
Дата на доклада:	19.05.2026г.
Дата на огледа:	10.05.2026г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаната: НЕЛИ ДИМИТРОВА ВАСИЛЕВА

Съставяйки настоящия оценителки доклад, декларирам, че:

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

Дата: 19.05.2026г.

Декларатор:...

1 "Свързани лица" са:

а) съпрузите, роднините по права линия, по съребрена - до трета степен включително; и роднините по сватовство - до втора степен включително, а за целите на чл. 123, ал. 1, т. 2 - когато са включени в общо домакинство;

б) работодател и работник;

в) съдружниците;

г) лицата, едното от които участва в управлението на другото или на негово дъщерно дружество;

д) лицата, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице, включително когато физическото лице представлява друго лице;

е) (доп. – ДВ, бр. 64 от 2019 г., в сила от 1.01.2020 г.) дружество и лице, което притежава повече от 5 на сто от дяловете или акциите, издадени с право на глас в дружеството; за целите на дял първи, глава осма "а" размерът на участието по буква "е" е 25 на сто от дяловете или акциите, издадени с право на глас;

ж) лицата, едното от които упражнява контрол спрямо другото;

з) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице или от негово дъщерно дружество;

и) лицата, които съвместно контролират трето лице или негово дъщерно дружество;

к) лицата, едното от които е търговски представител на другото;

л) лицата, едното от които е направило дарение на другото;

м) лицата, които участват пряко или косвено в управлението, контрола или капитала на друго лице или лица, поради което между тях могат да се уговорят условия, различни от обичайните;

н) (нова – ДВ, бр. 1 от 2014 г., в сила от 1.01.2014 г.) местно и чуждестранно лице, с което местното лице е сключило сделка, ако:

аа) чуждестранното лице е регистрирано в държава, която не е страна - членка на Европейския съюз, и в която дължимият подоходен или корпоративен данък върху доходите, които чуждестранното лице е реализирало или ще реализира в резултат на сделките, е с повече от 60 на сто по-нисък от подоходния или корпоративния данък в страната, освен ако местното лице не представи доказателства, че чуждестранното лице дължи данък, който не е обект на преференциален режим, или че чуждестранното лице е реализирало стоките или извършило услугите на местния пазар, и

бб) държавата, в която е регистрирано чуждестранното лице, отказва или не е в състояние да обмени информация относно осъществените сделки или отношения, когато е налице сключена и влязла в сила международна данъчна спогодба.

За чуждестранно лице по смисъла на тази разпоредба се смята и всяко юридическо лице, независимо дали е местно за Република България, или не, върху което контрол упражнява лице, отговарящо на условията по букви "аа" и "бб".

За местни лица по смисъла на тази разпоредба се смятат и чуждестранните юридически лица, извършващи дейност в страната чрез място на стопанска дейност, и чуждестранните физически лица, реализиращи доходи от източник в страната чрез определена база за сделки, осъществени чрез мястото на стопанска дейност или определената база;

о) (нова – ДВ, бр. 1 от 2014 г., в сила от 1.01.2014 г.) собствениците на местното юридическо лице и чуждестранното лице в случаите по буква "н".

ДОКЛАД

- I. **Възложител:** Община Шабла, чрез кмета Мариян Жечев
- II. **Изпълнител:** инж. Нели Димитрова Василева оценител на земеделски земи и трайни насаждения, Сертификат за правоспособност №810100604 от 16.11.2020г. на КНОБ
- III. **Ползвател:** Община Шабла
- IV. **Основание за изготвяне на оценката:** Възлагане от 20.04.2026г., съгласно писмо с изх.№К-333 от 20.04.2026г. на кмета на Община Шабла
- V. **Цел на оценката:** пазарен наем за отдаване на обработваема земеделска земя, общинска собственост за срок от една стопанска година на следните имоти, описани подробно в писмо с изх.№К-333 от 20.04.2026г. на Община Шабла, която да послужи като начална наемна цена при провеждане на търг за отдаване на земеделски земи, общинска собственост
- VI. **Обект на оценка:** обработваема земеделска земя, общинска собственост, описана подробно в писмо с изх.№К-333 от 20.04.2026г. на кмета на Община Шабла
- VII. **Дата на огледа:** 10.05.2026г.
- VIII. **Дата на оценката:** 19.05.2026г.
- IX. **Дата на доклада:** 19.05.2026г.

X. **Предоставени документи:**

Документ за собственост	Писмо с изх.№К-333 от 20.04.2026г. на кмета на Община Шабла
Скица/Схема на СОС	Справка по Кадастър
Друго	

XI. **Източници на информация и обхват на проучванията:**

- Извършен оглед на място на оценяваните обекти;
 - Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
 - Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.
- Нормативна база:
 - Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
 - Закон за независимите оценители;
 - Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, ППЗДС, ДОПК, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XII. **Допускания и ограничения**

- ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителя 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, в района в който се намират оценявания обект и др.
- Изготвената оценка представлява становище за пазарна цена към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, 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.

2. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца.
- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

ХІІІ. 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, действащи независимо един от друг, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

ПАЗАРЕН НАЕМ – оценената сума, срещу която право върху недвижим имот би трябвало да бъде отдадено под наем към датата на оценката между желаещ наемодател и желаещ наемател при подходящи условия на договора за наем, чрез сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

При изчисляване на пазарния наем се отчитат следните условия:

- по отношение на пазарен наем по договор за наем - условията именно на този договор служат за изходни данни, освен ако са незаконни или противоречащи на общото законодателство;
- по отношение на пазарен наем, който не е предмет на договор - допуснатите условия са условията на един условен договор, който обикновено би се сключил на пазара на съответния вид имот към датата на оценката между участници на пазара.

Раздел осми Специфични и особени изисквания при оценка на Земеделски земи и трайни насаждения (ЗЗТН) Общи допускания по т. 5.2 стр. 25: Оценителският доклад се основава

единствено на представените документи посочени в Доклада, и на извършения пазарен анализ на предлагане на аналогични земи.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване: Оценки се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 1 на БСО т.б, стр.26: • Сравнителен подход Приходен подход • Разходен подход Приложими методи в настоящата оценка - Метод на пазарните сравнения (аналози) Съгласно чл.6 ал. 3 на ЗНО, оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.

XIV. Описание на обектите на оценка

Земеделските земи – ниви, обект на оценка на наемна стойност са разположени на територията в землищата на Община Шабла.

Земеделските земи са трета категория при неполивни условия, с различна площ, релеф, местоположение и достъп, характерни за общината.

Община Шабла се намира в североизточната част на България, в Северното Черноморие, област Добрич. Граничи с:

- север – Република Румъния (граница при Дуранкулак)
- изток – Черно море (най-източната точка на България – нос Шабла)
- юг – община Каварна
- запад – община Генерал Тошево

Разстояния: 83 км до Добрич; 100 км до Варна; 60 км до Констанца (Румъния).

Територията включва 16 землища, сред които: Шабла, Дуранкулак, Езерец, Пролез, Горичане, Смин, Божаново, Твърдица, Захари Стояново, Стаевци, Черноморци и др. Общината е разположена върху **Добруджанското плато**, с директен достъп до международния път Е87.

Релефът е **равнинен до слабо хълмист**, характерен за Добруджанското плато.

Основни характеристики:

- Средна надморска височина: **20–80 м**
- Преобладава **равнинен и леко вълнообразен терен**, подходящ за едро мащабно земеделие
- Липса на стръмни склонове и ерозионни форми

В източната част – **крайбрежни тераси**, езера (Шабленско и Дуранкулашко), дюни и ниски морски клифове

Теренът е изключително благоприятен за:

- Зърнопроизводство
- механизано земеделие
- големи блокове обработваема земя

Почви: Община Шабла е част от **най-плодородния почвен район в България – Южна Добруджа**.

Основни почвени типове:

✓ **Черноземи (карбонатни и типични) – доминиращи**

- Високо съдържание на хумус: **3.5–5.5%**
- Отлична структура
- Дълбок почвен профил
- Много добра влагоемност

✓ **Ливадни черноземи и алувиални почви**

- Срещат се около Дуранкулашкото и Шабленското езеро
- Подходящи за зеленчукопроизводство и люцерна

✓ Слабо засолен почви (локално)

- В близост до крайбрежните езера
- Почвите в общината са сред най-високопродуктивните в страната и са основен фактор за силното земеделие.

Климат: Климатът е умереноконтинентален с морско влияние, което го прави по-мек от вътрешността на Добруджа.

Основни климатични параметри:

- Средногодишна температура: **11–12°C**
- Средна температура през януари: **0°C**
- Средна температура през юли: **22–23°C**
- Годишни валежи: **450–520 мм**

Валежите са неравномерно разпределени, с максимум през май–юни

Ветрове Районът е един от най-ветровитите в България

- Преобладаващи ветрове: **североизточни и източни**
- Отлични условия за **вятърна енергетика**

Климатични предимства за земеделие

- Дълъг вегетационен период
- Ранна пролет
- Мека зима
- Подходящ за зърнени и маслодайни култури

Води: На територията на общината се намират:

- **Дуранкулашко езеро** – едно от най-големите крайморски езера
- **Шабленско езеро**
- Подземни води – плитки, с добър дебит
- Липса на големи реки

Водните ресурси са важни за:

- напояване (ограничено, но възможно)
- екологични зони (НАТУРА 2000)
- развитие на туризъм

Селско стопанство: Община Шабла е **силно земеделска**, с едри блокове и висока степен на механизация.

Основни култури:

- **Пшеница** – водеща култура
- **Слънчоглед**
- **Царевица**
- **Рапица**
- **Ечемик**

По-малки площи:

- Лозя
- Зеленчуци
- Люцерна

ЗЕМЛИЩЕ ШАБЛА

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	ПАДУРИТО	83017.1.39	58.293
2.	КАРАСОЛУЦИТЕ	83017.7.26	8.018

3.	ЕЗЕРЕШКИ ГРАДИНИ	83017.8.25	3.371
4.	САМОЛЕТА	83017.13.4	9.512
5.	САМОЛЕТА	83017.14.1	3.095
6.	КАВАЛДЖИЕВО	83017.15.1	11.357
7.	КОМАРЕВО	83017.23.17	5.902
8.	ПРОЛЕЗКИ ПЪТ	83017.27.17	5.492
9.	ПЕТРАНОВ КАЙРЯК	83017.29.40	10.167
10.	ТАРАМБИЧОВИТЕ ГРАДИНИ	83017.37.2	3.436
11.	ТАРАМБИЧОВИТЕ ГРАДИНИ	83017.41.15	1.266
12.	МЕЗАРЛЪКА	83017.41.134	2.494
13.	СОРГУНА	83017.42.5	5.624
14.	КАРАУЛСЪРТЪ	83017.80.10	7.594
15.	ДЪБОЛЕВИ МОГИЛИ	83017.83.63	14.042
16.	ТАШЛЪЮК	83017.89.52	15.002
17.	МЕРМЕРЛИЙ	83017.91.48	14.493
18.	МЕРМЕРЛИЙ	83017.91.49	14.494
19.	ШАБЛЕНСКИ КАЙРЯК	83017.93.1	91.958
20.	ГОРУНСКИ ПЪТ	83017.94.74	15.002
21.	ГОРУНСКИ ПЪТ	83017.94.75	15.001
22.	ГОРУНСКИ ПЪТ	83017.94.76	15.001
23.	ГОРУНСКИ ПЪТ	83017.94.77	8.247
24.	КАРАМАНЮК	83017.101.24	30.125
25.	КАРАМАНЮК	83017.101.135	5.824
26.	ТАРАМБИЧОВИТЕ ГРАДИНИ	83017.102.1	56.025
27.	КАРАМАНЮК	83017.101.123	14.915
28.	-	83017.101.153	14.110
29.	КАРАМАНЮК	83017.101.154	14.100
30.	НОВИ ЛОЗЯ	83017.100.1-21 83017.100.23-26	33.882
31.	ДАРАКЧИЕВИ ГРАДИНИ	83017.9.12	2.691
32.	КАВАЛДЖИЕВО	83017.15.81	10.008
33.	КАВАЛДЖИЕВО	83017.16.2	4.764
34.	КАВАЛДЖИЕВО	83017.16.3	15.002
35.	КУМ СУАТ	83017.58.11	10.812
36.	КУМ СУАТ	83017.60.2	10.976
37.	КУМ СУАТ	83017.68.2	10.353
38.	КУМ СУАТ	83017.69.12	1.808
39.	БААКОЮСУ	83017.74.4	5.393
40.	КАРАУЛСЪРТЪ	83017.80.4	3.372
41.	ТАШЛЪЮК	Част от 83017.89.53	50.000
42.	ТАШЛЪЮК	83017.90.16	2.416
ОБЩО ДКА			635.436

ЗЕМЛИЩЕ ПРОЛЕЗ

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	ДО СЕЛОТО	58596.28.52	21.264
2.	ДО СЕЛОТО	58596.31.146	367.736
3.	ДО СЕЛОТО	58596.36.167	90.328
4.	ДО СЕЛОТО	58596.36.164	47.729
5.	ДО СЕЛОТО	58596.36.161	10.037
6.	КАРАСУЛУЦИТЕ	58596.6.8	50.006
7.	РУПНА ЯМА	58596.1.132	13.456
ОБЩО ДКА			600.556

ЗЕМЛИЩЕ КРАПЕЦ

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	ЕЛНЕЗА	39493.1.127	1.767
2.	ДРАКИТЕ	39493.2.11	10.001
3.	ЕЛБИЗА	39493.3.7	60.011
4.	ЕЛБИЗА	39493.3.8	60.009
5.	ДРАКИТЕ	39493.5.63	27.640
6.	КАЗАШКИ ЛОЗЯ	39493.12.32	7.003
7.	КАЗАШКИ ЛОЗЯ	39493.12.43	11.312
8.	НОВИТЕ ЛОЗЯ	39493.20.27	10.004
9.	-	39493.17.124	57.631
ОБЩО ДКА			261.158

ЗЕМЛИЩЕ ЗАХАРИ СТОЯНОВО

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	ТРЪНКАТА	30394.5.422	104.386
2.	ПЪТ БЕЖАНОВО	30394.9.8	50.005
3.	ПЪТ БЕЖАНОВО	30394.10.8	503.566
4.	ПЪТ БЕЖАНОВО	30394.10.11	31.400
5.	ЮРТЛУКА	30394.17.22	23.404
6.	ПЪТ СМИН	30394.19.29	307.636
ОБЩО ДКА			1020.397

ЗЕМЛИЩЕ ДУРАНКУЛАК

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1	ЧЕРВЕНИ КАМЪНИ	24102.17.19	3.092
2	СЕЛСКИ ЛОЗЯ	24102.34.148	3.265
3	ДО СЕЛОТО	24102.16.3	7.983
4	-	Част от 24102.29.91	92.000
ОБЩО ДКА			106.340

ЗЕМЛИЩЕ ЕЗЕРЕЦ

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	КЕРАМЕШКАТА МОГИЛА	27108.2.1	7.321
2.	КЪНЮВА МОГИЛА	27108.6.26	6.437
3.	ДО ЛЕТИЩЕТО	27108.13.21	12.197
4.	ПТИЧА МОГИЛА	27108.14.48	15.001
5.	ЧАИРА	27108.23.14	14.295
6.	ЧАИРА	27108.24.3	5.008
7.	ЧАИРА	27108.24.19	15.451
8.	ПЕНЧОВА МААРА	27108.18.16	21.128
9.	ЙОРДАНОВА МОГИЛА	27108.19.7	3.142
ОБЩО ДКА			99.980

ЗЕМЛИЩЕ ГОРИЧАНЕ

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	ЧАТАЛГЪОЛДЖУК	16095.14.22	20.007
2.	БАЙРАМИ	16095.17.10	29.516
3.	ГЕНЕРАЛСКОТО	16095.18.81	32.677
4.	КОМАРЕВО	16095.19.11	98.281
5.	ЖАДЖИБЕКЕРЮК	16095.33.20	12.135
6.	БАИРАМИ	16095.35.6	24.566
7.	БАИРАМИ	16095.36.1	4.493
8.	АЛМАЮК	16095.38.1	9.580
9.	ПЪТ ШАБЛА	16095.21.5	31.026
ОБЩО ДКА			245.380

ЗЕМЛИЩЕ СМИН

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	ЧЕМШИРИОЛУ	67550.3.13	2.880
2.	ЮРТЛУЦИТЕ	67550.6.26	70.010
3.	ЧИТАЛИЩНА ЗЕМЯ	67550.6.6	50.010
4.	ДЪЛГИТЕ БОИЦА	67550.12.104	3.252
ОБЩО ДКА			126.152

ЗЕМЛИЩЕ ТВЪРДИЦА

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1	ТЕТРЕЛИК	72179.2.20	50.407
ОБЩО ДКА			50.407

ЗЕМЛИЩЕ БОЖАНОВО

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1	ЧИМИТИЛА	04927.9.5	46.608
2	МАЛТАЛЛА	04927.11.5	53.308
ОБЩО ДКА			99.916

ЗЕМЛИЩЕ СТАЕВЦИ

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1	АЛАЙ БУЗАН	68610.2.37	4.431
2	СТАРИТЕ ЛОЗЯ	68610.9.422	136.688
ОБЩО ДКА			141.119

ЗЕМЛИЩЕ ГОРУН

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	КУЮТАРЛА	17275.11.67	10.491
2.	КАЙРЯКА	17275.15.14	35.000
3.	КАЙРЯКА	17275.15.16	13.749
4.	-	17275.9.33	40.116
5.	ГОРАТА	17275.48.21	11.203
6.	ГОРАТА	17275.49.1	16.592
ОБЩО ДКА			127.151

ЗЕМЛИЩЕ ЧЕРНОМОРЦИ

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	ПЪТ 3. СТОЯНОВО	81181.2.17	11.004
2.	ПЪТ 3. СТОЯНОВО	81181.2.39	22.513
3.	ДЖЕФЕРСКА МОГИЛА	81181.3.34	6.179
4.	ПЪТ БИЛО	81181.5.4	4.372
5.	БУЗЛУКА	81181.7.12	230.002
6.	МЕХМЕДОВА МОГИЛА	81181.9.19	19.293
ОБЩО ДКА			293.336

ЗЕМЛИЩЕ ТЮЛЕНОВО

ПОРЕДЕН НОМЕР	МЕСТНОСТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ПО КАДАСТЪР	ПЛОЩ В ДКА
1.	КАВАНЛЪЮК	73780.2.1	8.471
2.	МИНЧОЙОЛУ	73780.4.3	11.759
3.	МИНЧОЙОЛУ	73780.4.17	13.804
4.	МИНЧОЙОЛУ	73780.4.49	128.942
5.	ПАМУКЧИИ	73780.5.23	7.044
6.	ДЕЛЕДЖЕЮ	73780.6.13	7.109
7.	БААКОЮСУ	73780.7.160	15.000
8.	КАВАРНАЙОЛУ	73780.12.15	8.008
9.	ЧЕКЕЛИГЪЛДЖУК	73780.12.78	6.816
10.	БОЗЛУКА	73780.8.42	4.791
ОБЩО ДКА			211.440

XV. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА И ОЦЕНКА

Приложимата оценъчна методика се основава върху пазарни принципи, които отразяват единствено и само пазарния ѝ характер, който не е обвързан и респективно не съобразява регулации, произтичащи от нормативни изисквания, свързани с вида на вещните права, техния собственик и правните възможности за тяхното упражняване и в този смисъл са ориентирани към съчетано използване на сравнителен и инвестиционен подход към наемната стойност на разглежданите обекти, което в конкретиката на разглеждания случай се базира върху изложените по-долу условия (работни приемания и хипотези):

- приложимата пазарна стойност на наема за срочно ползване на разглежданите обекти се формира като стойност на дохода, обезпечаващ нормалната инвестиционна възвръщаемост

по текущата пазарна стойност на капитала, съответстващ на вещните права за собственост и ползване върху същите обекти, третиран като самостоятелни недвижими имоти;

- пазарната, стойност на вещните права на собственост и ползване върху разглежданите обекти се приема на база сравнителен подход и чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими обекти (пазарни аналози) на територията на съседни общини;

- нормалната инвестиционна възвръщаемост на капитала, съответстващ на обекта, върху който се прилагат оценяваните наемни права за срочно ползване, се приема еквивалентна на пазарната норма за възвръщаемост при всички рискове на инвестиция в идентични или съпоставими по функционално предназначение и режим на ползване обекти, а когато няма данни за такава, се приема в размера на лихвена ставка, формирана на база дългосрочен лихвен процент, нормативно разрешен допуск за рискова надбавка от 10% върху приетия лихвен базис и добавка за отчитане специфичния риск на инвестицията в условията на съществуващата пазарна среда и стопанска конюнктура.

При определяне на пазарна стойност на наема е направен анализ на: цената земята през последните години и тенденциите на пазара; на средното годишно рентно плащане по земища и общини на територията на област Добрич, община Шабла, в евро на декар; съпоставими данни за пазара на земеделски земи и арендни плащания от агенция САПИ в страната и национален статистически институт.

Пазарен анализ земеделски земи:

Към датата на оценката - 19.05.2026 г. не са публикувани официално данни от Национален статистически институт за Средни цени на договорите за наем/аренда на земеделска земя - рентните плащания по категории земя и земища за стопанската 2025/2026 година.

От проучване на изготвени анализи на резултатите от стопанската дейност и рентни плащания по сключени договори средни цени на рентата на земеделската земя по категории за използване на земята през периода 2024 г. – 2025 г. – евро/дка, по данни от НСИ по обобщени показатели, без данни за категория на земята и начин на трайно ползване, показват тенденция на повишаване общо за страната, в т. ч. и област Добрич, община Шабла, в резултат на повишено търсене на земеделски земи под аренда свързани с политиката на подпомагане от Държавен фонд „Земеделие“/

Подходи на оценка

1. 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. Анализиранияте сделки или оферти да са в района на оценявания обект и да са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

2. 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.

Метод на директна капитализация на дохода.

Алгоритъм за прилагане:

- Определяне на нетния доход от наем/поземлена рента в зависимост от начина на ползване на земята и вида на сеитбооборота;
- Определяне на нормата на възвръщаемост;

- Извеждане на капитализираната стойност на земеделската земя, като съотношение между нетния доход от земята и нормата на възвращаемост.

Приложение:

- а) Прилага се при оценка на земеделски земи с „безкрайно“ получаван доход/поземлена рента, който се капитализира, по-широко известен като формула на „вечната рента“.
- б) Прилага се при оценка на земеделски земи, доходът от които нараства с постоянен темп. Темпът на нарастване следва да е по-нисък от нормата на възвращаемост или разликата между нормата на възвращаемост и темпа на нарастване да е по-голяма от 1%.
- в) Метод на brutния наем множител – подходящ е при оценка на земеделски земи, при които отношението brutен спрямо чист доход от наем е приблизително единица. Стойността на земеделската земя се разглежда в зависимост от бъдещите ползи за собственика, измерени чрез brutния доход от наем, който може да се получи от оценявания имот.

Алгоритъм за прилагане:

- Определяне на brutния наем, който може да се получи от оценявания имот;
- Определяне на наемния множител по сравними имоти;
- Определяне на стойността на земята, като произведение от brutния наем и наемния множител.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната стойност на имот, чрез анализиране на реални сделки с други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки и/или реални оферти в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната пазарна стойност на имота. При този метод, се използват пазарни коефициенти за извършване на сравнение между аналога и оценяваната земя с цел определяне на пазарната ѝ цена. За прилагането на този метод се налага да се използват като източници на информация, достатъчен брой аналози с подобен на оценявания имот пазарен статус.

При определяне на пазарната стойност на оценяваните обекти по сравнителния метод са анализирани пазарни аналози от www/zemi.bg за земи със сходни характеристики към днешна дата в община Шабла по съответни землища (Приложение №1-1, №1-2, №1-3, №1-4, №1-5, №1-6, №1-7, №1-8, №1-9, №1-10, №1-11 и №1-12).

В зависимост от характеристиките на сравняваните обекти, следва те да бъдат коригирани с корекционни коефициенти (плюс или минус), които отразяват степента на качествените и количествените отклонения от обекта на оценка.

Изведена е средна пазарна стойност за 1 дка земеделска земя, съответно за всяко землище, която е коригирана съответно за размер и други несъответствия, спрямо всеки отделен имот.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

Текущата стойност на имота се определя на база дохода, получен при владеење 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 - е определена на база извършени проучвания на данни за поземлената рента в района по местоположение на имота.
- Норма на възвращаемост – приета норма от 4% до 5 %;

- Ръст на приходите – от 1% до 3%;

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

При извеждането на стойността е използвана базата данни на Националния статистически институт – Средни цени на договорите за наем/аренда на земеделска земя

Нормата на възвращаемост е приета в размер на 4%, съгласно дългосрочния лихвен процент (ДЛП), който към месец април 2026 година е 3,9533%.

*ДЛП – дългосрочен лихвен процент за оценка на степента на конвергенция. Определя се на база доходността до падеж на вторичния пазар по дългосрочна ценна книга (бенчмарк), емитирана от Министерството на финансите (сектор Централно държавно управление) и деноминирана в национална валута. Използвана е ISMA формула и бройна конвенция АСТ/365.

Източник: <https://www.bnb.bg/statistics/stmonetaryinterestrate/stirltir/index.htm>

Ръстът на рентата е приет в размер на 1,5%.

ПСз = Рентата / (нормата на възвращаемост - ръстът на рентата)

Или

Рентата = ПСз * (нормата на възвращаемост - ръстът на рентата)

Съгласно данни от НСИ, средната годишна рента платена за стопанската 2024-2025 година е в размер на 43 евро/дка за землищата на община Шабла. Източник: www//nsi.bg

СРЕДНИ ЦЕНИ НА ДОГОРИТЕ ЗА НАЕМ/АРЕНДА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ПРЕЗ 2024 ГОДИНА	
Териториално ниво	Средна годишна цена (евро/дка)
а	1
Добрич	47
Балчик	55
Генерал Тошево	45
Добрич град	49
Добрич-селска	49
Каварна	44
Крушари	45
Тервел	47
Шабла	43

След като е определена пазарната стойност на отделните имоти, използвайки метода на поземлената рента, в Приложения №2-1, №2-2, №2-3, №2-4, №2-5, №2-6, №2-7, №2-8, №2-9, №2-10, №2-11 и №1-12 е определена и стойността на поземлената рента

за всеки един имот поотделно, като средната наемна цена за 1 дка възлиза на 43 евро/дка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ

Отчитайки всички факти, по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка, оценителският екип предлага крайната пазарна стойност за наем на недвижимите имоти, на декар, както следва:

Приложение №3-1

Годишна рента ПИ Шабла

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
+1	83017.1.39	58.293	43.00
+2	83017.7.26	8.018	43.00
+3	83017.8.25	3.371	43.00
+4	83017.13.4	9.512	43.00
+5	83017.14.1	3.095	43.00
+6	83017.15.1	11.357	43.00
+7	83017.23.17	5.902	43.00
+8	83017.27.17	5.492	43.00
+9	83017.29.40	10.167	43.00
110	83017.37.2	3.436	43.00
111	83017.41.15	1.266	43.00
112	83017.41.134	2.494	43.00
113	83017.42.5	5.624	43.00
114	83017.80.10	7.594	43.00
115	83017.83.63	14.042	43.00
116	83017.89.52	15.002	43.00
117	83017.91.48	14.493	43.00
118	83017.91.49	14.494	43.00
119	83017.93.1	91.958	43.00
220	83017.94.74	15.002	43.00
221	83017.94.75	15.001	43.00
222	83017.94.76	15.001	43.00
223	83017.94.77	8.247	43.00
224	83017.101.24	30.125	43.00
225	83017.101.135	5.824	43.00
226	83017.102.1	56.025	43.00
227	83017.101.123	14.915	43.00
228	83017.101.153	14.11	43.00
229	83017.101.154	14.1	43.00
30	83017.100.1–21; 100.23–26	33.882	43.00
331	83017.9.12	2.691	43.00
332	83017.15.81	10.008	43.00
333	83017.16.2	4.764	43.00

334	83017.16.3	15.002	43.00
335	83017.58.11	10.812	43.00
336	83017.60.2	10.976	43.00
337	83017.68.2	10.353	43.00
338	83017.69.12	1.808	43.00
339	83017.74.4	5.393	43.00
440	83017.80.4	3.372	43.00
441	Част от 83017.89.53	50.000	43.00
442	83017.90.16	2.416	43.00
		635.436	43.00

Приложение №3-2

Годишна рента ПИ Пролез

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	58596.28.52	21.264	43.00
2	58596.31.146	367.736	43.00
3	58596.36.167	90.328	43.00
4	58596.36.164	47.729	43.00
5	58596.36.161	10.037	43.00
6	58596.6.8	50.006	43.00
7	58596.1.132	13.456	43.00
	Всичко:	600.556	43.00

Приложение №3-3

Годишна рента ПИ Захари Стояново

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	30394.5.422	104.386	43.00
2	30394.9.8	50.005	43.00
3	30394.10.8	503.566	43.00
4	30394.10.11	31.400	43.00
5	30394.17.22	23.404	43.00
6	30394.19.29	307.636	43.00
		1 020.397	43.00

Приложение №3-4

Годишна рента ПИ Дуранкулак

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	24102.17.19	3,092	43,00
2	24102.34.148	3,265	43,00
3	24102.16.3	7,983	43,00
4	Част от 24102.29.91	92,000	43,00
		106,340	43,00

Приложение №3-5

Годишна рента ПИ ЕЗЕРЕЦ

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	27108.2.1	7.321	43,00
2	27108.6.26	6.437	43,00
3	27108.13.21	12.197	43,00
4	27108.14.48	15.001	43,00
5	27108.23.14	14.295	43,00
6	27108.24.3	5.008	43,00
7	27108.24.19	15.451	43,00
8	27108.18.16	21.128	43,00
9	27108.19.7	3.142	43,00
		99.980	43,00

Приложение №3-6

Годишна рента ПИ Горичане

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	16095.14.22	20.007	43,00
2	16095.18.81	32.677	43,00
3	16095.19.11	98.281	43,00
4	16095.33.20	12.135	43,00
5	16095.35.6	24.566	43,00
6	16095.38.1	9.580	43,00

7	16095.21.5	31.026	43,00
		211.371	43,00

Приложение №3-7

Годишна рента ПИ Смин

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	67550.3.13	2,880	43,00
2	67550.6.26	70,010	43,00
3	67550.6.6	50,010	43,00
4	67550.12.104	3,252	43,00
		126,152	43,00

Приложение №3-8

Годишна рента ПИ Твърдица

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	72179.2.20	50,407	43,00
		50,407	43,00

Приложение №3-9

Годишна рента ПИ Божаново

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	04927.9.5	46.608	04927.9.5
2	04927.11.5	53.308	04927.11.5
		99,916	43,00

Приложение №3-10

Годишна рента ПИ Стаевци

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	68610.2.37	4,431	43,00
2	68610.9.422	136,688	43,00

141,119

43,00

Приложение №3-11

Годишна рента ПИ Горун

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	2	3	4
1	17275.11.67	10.491	43,00
2	Част от 17275.9.33	14.000	43,00
3	17275.15.16	13.749	43,00
4	17275.9.33	40.116	43,00
5	17275.48.21	11.203	43,00
6	17275.49.1	16.592	43,00
		127,151	43,00

Приложение №3-12

Годишна рента ПИ Черноморци

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	81181.2.17	11.004	43,00
2	81181.2.39	22.513	43,00
3	81181.3.34	6.179	43,00
4	81181.5.4	4.372	43,00
5	81181.7.12	230.002	43,00
6	81181.9.19	19.293	43,00
		293.336	43,00

Приложение №3-13

Годишна рента ПИ Крапец

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента (евро/дка)
1	39493.1.127	1.767	43,00
2	39493.2.11	10.001	43,00
3	39493.3.7	60.011	43,00
4	39493.3.8	60.009	43,00
5	39493.5.63	27.640	43,00
6	39493.12.32	7.003	43,00

7	39493.12.43	11.312	43,00
8	39493.20.27	10.004	43,00
9	39493.17.124	57.631	43,00
		293.336	43,00

Изпълнител:

/инж. Н. Василева/

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположе ние/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	27.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище град Шабла, площ 24, категория 3, НТПЮ - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 □ евро/дка	24,000	42 948,52 €	1 789,52 €	1,00	1,00	1,00	1 789,52 €
2	26.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище град Шабла, площ 6,5 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3100 лева/дка, 1585,00 евро/дка	6,500	10 302,53 €	1 585,00 €	1,00	1,20	1,00	1 902,01 €
3	10.05.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище град Шабла, площ 10 дка, категория 3, НТП - нива, □цена 3500 лева/дка, □1789,52 евро/дка	10,000	17 895,22 €	1 789,52 €	1,00	1,00	1,00	1 789,52 €
								1 827,02 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1827,016
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	2,5
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,972
отбив за сделка	0,942
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 10 обяви "продава"

страницы: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
 Активна агенция за земя!	05.02.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	6	3	нива	2800	1 431.62	повече
 Активна агенция за земя!	27.01.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	24	3	нива	3500	1 789.52	повече
 Активна агенция за земя!	26.01.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	6.5	3	нива	3100	1 585.00	повече
агенция	10.05.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	10	3	нива	3500	1 789.52	повече
частно лице	15.04.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	3	3	нива	3100	1 585.00	повече
агенция	08.04.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	28	3	нива	2999	1 533.36	повече
частно лице	18.03.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	6	3	нива	20000	10 225.84	повече
агенция	13.02.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	6.3	3	нива	2799	1 431.11	повече
агенция	11.02.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	17	3	нива	3099	1 584.49	повече
агенция	06.02.2026г.	Добрич	Шабла	Шабла	11	3	нива	3000	1 533.88	повече

общо 10 обяви "продава"

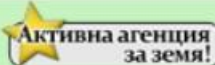
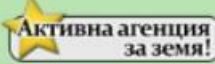
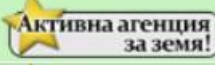
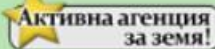
страницы: 1

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	21.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Пролез, площ 60 дка, категория 3, НТП-нива, цена 3800 лева/дка, 1942,91 евро/дка □	60,000	116 574,55 €	1 942,91 €	1,00	0,95	1,00	1 845,76 €
2	21.01.2026г., обл.Добрич, □общ.Шабла, землище с.Горичане, площ 53 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	53,000	94 844,64 €	1 789,52 €	1,00	0,95	1,00	1 700,05 €
3	12.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Горичане, площ 41 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3900 лева/дка, 1994,04 евро/дка	41,000	81 755,57 €	1 994,04 €	1,00	0,95	1,00	1 894,34 €
								1 813,38 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1813,382
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	2,0
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,977
отбив за сделка	0,948
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 4 обяви "продава"

страницы: 1

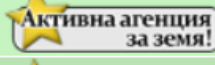
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
	21.01.2026г.	Добрич	Шабла	Пролез	60	3	нива	3800	1 942.91	повече
	13.01.2026г.	Добрич	Шабла	Пролез	60	3	нива	3800	1 942.91	повече
	12.01.2026г.	Добрич	Шабла	Пролез	60	3	нива	3800	1 942.91	повече
	02.01.2026г.	Добрич	Шабла	Пролез	60	3	нива	3800	1 942.91	повече

общо 4 обяви "продава"

страницы: 1

общо 6 обяви "продава"

страницы: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
	21.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	53	3	нива	3500	1 789.52	повече
	13.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	54	3	нива	3600	1 840.65	повече
	12.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	41	3	нива	3900	1 994.04	повече
	02.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	55	3	нива	3800	1 942.91	повече
	12.12.2025г.	Добрич	Шабла	Горичане	53	3	нива	3500	1 789.52	повече
	10.12.2025г.	Добрич	Шабла	Горичане	41	3	нива	3900	1 994.04	повече

общо 6 обяви "продава"


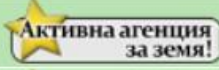
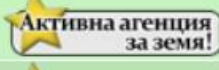
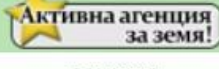
страницы: 1

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	12.05.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Захари Стояново, площ 10 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3200 лева/дка, 1636,13 евро/дка	10,000	16 361,34 €	1 636,13 €	1,00	1,20	1,00	1 963,36 €
2	14.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Захари Стояново, площ 30 дка, категория 3, НТП - нива, цена 4100 лева/дка, 2096,30 евро/дка	30,000	62 888,90 €	2 096,30 €	1,00	1,20	1,00	2 515,56 €
3	15.12.2025г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Захари Стояново, площ 60 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	60,000	107 371,30 €	1 789,52 €	1,00	1,15	1,00	2 057,95 €
								2 178,96 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	2178,956
отбив за оферти	0,900
Срок за реализиране на сделка в месеци	11,50
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,876
отбив за сделка	0,788
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 7 обяви "продава"

страницы: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
	12.05.2026г.	Добрич	Шабла	Захари Стояново	10	3	нива	3200	1 636.13	повече
	20.04.2026г.	Добрич	Шабла	Захари Стояново	10	3	нива	3300	1 687.26	повече
	16.04.2026г.	Добрич	Шабла	Захари Стояново	10	3	нива	3449	1 763.45	повече
	17.01.2026г.	Добрич	Шабла	Захари Стояново	60	3	нива	4200	2 147.43	повече
агенция	05.03.2026г.	Добрич	Шабла	Захари Стояново	10	3	нива	3100	1 585.00	повече
агенция	14.01.2026г.	Добрич	Шабла	Захари Стояново	30	3	нива	4100	2 096.30	повече
агенция	15.12.2025г.	Добрич	Шабла	Захари Стояново	60	3	нива	3500	1 789.52	повече

общо 7 обяви "продава"

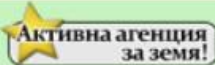
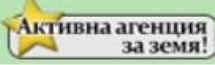

страницы: 1

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположе ние/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	20.04.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Дуранкулак, площ 46 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3000 лева/дка, 1533,88 евро/дка □	46,000	70 558,28 €	1 533,88 €	1,00	1,10	1,00	1 687,26 €
2	19.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Дуранкулак, площ 10 дка, категория 4, НТП- нива, цена 3200 лева/дка, 1636,13 евро/дка □	10,000	16 361,34 €	1 636,13 €	1,00	1,20	1,03	2 022,26 €
3	11.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Дуранкулак, площ 45 дка, категория 3, НТП - нива, цена 199 лева/дка, 1635,62 евро/дка	45,000	73 603,02 €	1 635,62 €	1,00	1,10	1,00	1 799,19 €
								1 836,24 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1836,237
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	3
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,966
отбив за сделка	0,937
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 6 обяви "продава"

страницы: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
 Активна агенция за земя!	20.04.2026г.	Добрич	Шабла	Дуранкулак	46	3	нива	3000	1 533.88	повече
 Активна агенция за земя!	11.03.2026г.	Добрич	Шабла	Дуранкулак	45	3	нива	3199	1 635.62	повече
 Активна агенция за земя!	10.12.2025г.	Добрич	Шабла	Дуранкулак	24	3	нива	3600	1 840.65	повече
частно лице	19.03.2026г.	Добрич	Шабла	Дуранкулак	10	4	нива	3200	1 636.13	повече
частно лице	06.01.2026г.	Добрич	Шабла	Дуранкулак	12	4	нива	4500	2 300.81	повече
частно лице	13.12.2025г.	Добрич	Шабла	Дуранкулак	3.5	2	нива	9000	4 601.63	повече

общо 6 обяви "продава"

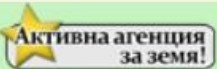
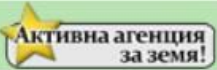
страницы: 1

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	18.02.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Езерец, площ 40 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка □	40,000	71 580,86 €	1 789,52 €	1,00	1,00	1,00	1 789,52 €
2	15.04.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Езерец, площ 10 дка, категория 3, НТП- нива, цена 3100 лева/дка, 1585,00 евро/дка □	10,000	15 850,05 €	1 585,00 €	1,00	1,10	1,00	1 743,51 €
3	22.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Езерец, площ 50 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	50,000	89 476,08 €	1 789,52 €	1,00	1,00	1,00	1 789,52 €
								1 774,18 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1774,183
отбив за оферти	0,980
Срок за реализиране на сделка в месеци	1,0
Дисконтов процент/годишен- 10%+ЛПП	13,95%
дисконтов фактор	0,989
отбив за сделка	0,969
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 4 обяви "продава"

страницы: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
	18.02.2026г.	Добрич	Шабла	Езерец	40	3	нива	3500	1 789.52	повече
	22.01.2026г.	Добрич	Шабла	Езерец	50	3	нива	3500	1 789.52	повече
агенция	15.04.2026г.	Добрич	Шабла	Езерец	10	3	нива	3100	1 585.00	повече
инвеститор	03.12.2025г.	Добрич	Шабла	Езерец	28	4	нива	4000	2 045.17	повече

общо 4 обяви "продава"

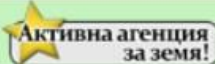
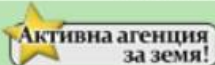
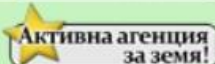
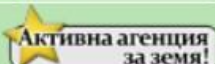
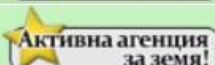
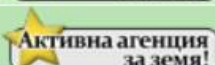
страницы: 1

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	21.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Горичане, площ 53 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка □	53,000	94 844,64 €	1 789,52 €	1,00	0,97	1,00	1 735,84 €
2	12.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Горичане, площ 41 дка, категория 3, НТП- нива, цена 3900 лева/дка, 1994,04 евро/дка □	41,000	81 755,57 €	1 994,04 €	1,00	0,97	1,00	1 934,22 €
								1 835,03 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1835,027
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	3,0
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,966
отбив за сделка	0,937
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 6 обяви "продава"

страницы: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
 Активна агенция за земя!	21.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	53	3	нива	3500	1 789.52	повече
 Активна агенция за земя!	13.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	54	3	нива	3600	1 840.65	повече
 Активна агенция за земя!	12.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	41	3	нива	3900	1 994.04	повече
 Активна агенция за земя!	02.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	55	3	нива	3800	1 942.91	повече
 Активна агенция за земя!	12.12.2025г.	Добрич	Шабла	Горичане	53	3	нива	3500	1 789.52	повече
 Активна агенция за земя!	10.12.2025г.	Добрич	Шабла	Горичане	41	3	нива	3900	1 994.04	повече

общо 6 обяви "продава"

страницы: 1

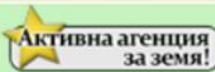
	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	23.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Смин, площ 8,5 дка, категория 3, НТП - нива, цена 4500 лева/дка, 2300,81 евро/дка □	8,500	19 556,91 €	2 300,81 €	1,00	1,10	1,00	2 530,89 €
2	18.02.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 36 дка, категория 3, НТП- нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка □	36,000	64 422,78 €	1 789,52 €	1,00	1,00	1,00	1 789,52 €
3	07.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 9,4 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	9,400	16 821,50 €	1 789,52 €	1,00	1,10	1,00	1 968,47 €
								2 096,30 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	2096,297
отбив за оферти	0,900
Срок за реализиране на сделка в месеци	8
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,912
отбив за сделка	0,821
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 1 обява "продава"											страници: 1
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ	
частно лице	23.03.2026г.	Добрич	Шабла	Смин	8.5	3	нива	4500	2 300.81	повече	
общо 1 обява "продава"											страници: 1

общо 3 обяви "продава"

страница: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
 Активна агенция за земя!	18.02.2026г.	Добрич	Шабла	Черноморци	36	3	нива	3500	1 789.52	повече
инвеститор	07.03.2026г.	Добрич	Шабла	Черноморци	9.4	3	нива	3500	1 789.52	повече
инвеститор	03.12.2025г.	Добрич	Шабла	Черноморци	4.237	3	нива	4000	2 045.17	повече

общо 3 обяви "продава"

страница: 1

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	18.04.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Твърдица, площ 52 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	52,000	93 055,12 €	1 789,52 €	1,00	1,00	1,00	1 789,52 €
2	18.02.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 36 дка, категория 3, НТП- нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	36,000	64 422,78 €	1 789,52 €	1,00	1,05	1,00	1 879,00 €
3	07.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 9,4 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	9,400	16 821,50 €	1 789,52 €	1,00	1,10	1,00	1 968,47 €
								1 879,00 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1878,998
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	5
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,944
отбив за сделка	0,916
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 1 обява "продава"											страници: 1
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ	
частно лице	18.04.2026г.	Добрич	Шабла	Твърдица	52	3	нива	3500	1 789.52	повече	
общо 1 обява "продава"											страници: 1

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	18.04.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Твърдица, площ 52 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	52,000	93 055,12 €	1 789,52 €	1,00	1,00	1,00	1 789,52 €
2	18.02.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 36 дка, категория 3, НТП- нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	36,000	64 422,78 €	1 789,52 €	1,00	1,05	1,00	1 879,00 €
3	07.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 9,4 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	9,400	16 821,50 €	1 789,52 €	1,00	1,10	1,00	1 968,47 €
								1 879,00 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1878,998
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	5
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,944
отбив за сделка	0,916
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	23.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Смин, площ 8,5 дка, категория 3, НТП - нива, цена 4500 лева/дка, 2300,81 евро/дка □	8,500	19 556,91 €	2 300,81 €	0,90	1,10	1,00	2 277,81 €
2	18.02.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 36 дка, категория 3, НТП- нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка □	36,000	64 422,78 €	1 789,52 €	0,95	1,05	1,00	1 785,05 €
3	07.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 9,4 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	9,400	16 821,50 €	1 789,52 €	0,95	1,10	1,00	1 870,05 €
								1 977,63 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1977,634
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	9,5
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,896
отбив за сделка	0,869
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

Сравнителен метод - Горун

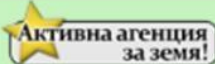
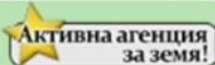
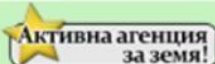



Приложение №1-11

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	21.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Горичане, площ 53 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка □	53,000	94 844,64 €	1 789,52 €	1,00	0,95	1,00	1 700,05 €
2	12.01.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Горичане, площ 41 дка, категория 3, НТП- нива, цена 3900 лева/дка, 1994,04 евро/дка □	41,000	81 755,57 €	1 994,04 €	1,00	0,95	1,00	1 894,34 €
								1 797,19 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1797,191
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	1,2
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,986
отбив за сделка	0,957
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

общо 6 обяви "продава"

страницы: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
 Активна агенция за земя!	21.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	53	3	нива	3500	1 789.52	повече
 Активна агенция за земя!	13.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	54	3	нива	3600	1 840.65	повече
 Активна агенция за земя!	12.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	41	3	нива	3900	1 994.04	повече
 Активна агенция за земя!	02.01.2026г.	Добрич	Шабла	Горичане	55	3	нива	3800	1 942.91	повече
 Активна агенция за земя!	12.12.2025г.	Добрич	Шабла	Горичане	53	3	нива	3500	1 789.52	повече
 Активна агенция за земя!	10.12.2025г.	Добрич	Шабла	Горичане	41	3	нива	3900	1 994.04	повече

общо 6 обяви "продава"

страницы: 1

	Аналог	Размер (дка)	Цена, евро	Цена на дка	Коректив за Местоположение/локация	Коректив за Размер	Коректив за категория	Коригирана стойност на дка (евро)
1	18.02.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 36 дка, категория 3, НТП- нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка□	36,000	64 422,78 €	1 789,52 €	1,00	1,00	1,00	1 789,52 €
2	07.03.2026г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 9,4 дка, категория 3, НТП - нива, цена 3500 лева/дка, 1789,52 евро/дка	9,400	16 821,50 €	1 789,52 €	1,00	1,06	1,00	1 896,89 €
3	03.12.2025г., обл.Добрич, общ.Шабла, землище с.Черноморци, площ 4,237 дка, категория 3, НТП - нива, цена 4000 лева/дка, 2045,17 евро/дка	4,237	8 665,37 €	2 045,17 €	1,00	1,10	1,00	2 249,68 €
								1 978,70 €

Площ на оценявания обект, дка	1,000
Коригирана стойност на дка (евро)	1978,700
отбив за оферти	0,970
Срок за реализиране на сделка в месеци	9,50
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,896
отбив за сделка	0,869
Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка	1 720,00 €

Метод на поземлената рента - Шабла

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	83017.1.39	58,293	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	2 507
2	83017.7.26	8,018	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	345
3	83017.14.1	3,095	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	133
4	83017.15.1	11,357	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	488
5	83017.23.17	5,902	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	254
6	83017.27.17	5,492	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	236
7	83017.29.40	10,167	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	437
8	83017.37.2	3,436	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	148
9	83017.101.24	30,125	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	1 295
10	83017.100.1-21; 100.23-26	33,882	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	1 457
11	83017.15.81	10,008	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	430
	Всичко:	179,775						43,00	7 730

Метод на поземлената рента - Пролез

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
----------	--------------------	---------------------	------------------------------------	------	-----------------------------	----------------------------	----------	-------------------------	-------------------------------

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	58596.28.52	21,264	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	914
2	58596.36.161	10,037	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	432
3	58596.1.132	13,456	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	579
	Всичко:	44,757						43,00	1 925

Приложение №2-3

Метод на поземлената рента Захари Стояново

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	30394.5.422	104,386	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	4 489
2	30394.9.8	50,005	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	2 150
3	30394.10.8	503,566	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	21 653
4	30394.10.11	31,400	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	1 350
5	30394.17.22	23,404	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	1 006
6	30394.19.29	307,636	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	13 228
	Всичко:	1 020,397						43,00	43 877

Приложение №2-4

Метод на поземлената рента - Дуранкулак

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	24102.17.19	3,092	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	133
2	24102.34.148	3,265	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	140
3	24102.16.3	7,983	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	343
4	Част от 24102.29.91	92,000	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	3 956
	Всичко:	106,340						43,00	4 573

Приложение №2-5

Метод на поземлената рента - Езерец

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	27108.6.26	6,437	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	277
2	27108.13.21	12,197	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	524
3	27108.14.48	15,001	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	645
4	27108.23.14	14,295	1720,0	1,00	1720	4,00%	1,50%	43,00	615
	Всичко:	47,930						43,00	2 061

Приложение №2-6

Метод на поземлената рента - Горичане

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	16095.14.22	20,007	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	860
2	16095.17.10	29,516	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	1 269
3	16095.18.81	32,677	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	1 405
4	16095.35.6	24,566	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	1 056
5	16095.21.5	31,026	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	1 334
	Всичко:	137,792						43,00	5 925

Приложение №2-7

Метод на поземлената рента - Смин

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	67550.3.13	2,880	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	124
2	67550.6.26	70,010	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	3 010
3	67550.6.6	50,010	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	2 150
4	67550.12.104	3,252	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	140
	Всичко:	126,152						43,00	5 425

Метод на поземлената рента - Твърдица

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	72179.2.20	50,407	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	2 168
	Всичко:	50,407						43,00	2 168

Метод на поземлената рента - Божаново

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	04927.11.5	53,308	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	2 292
	Всичко:	53,308						43,00	2 292

Метод на поземлената рента - Стаевци

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1	68610.2.37	4,431	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	191
2	68610.9.422	136,688	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	5 878
	Всичко:	141,119						43,00	6 068

Приложение №2-11

Метод на поземлената рента - Горун

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	17275.11.67	10,491	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	451
2	Част от 17275.9.33	14,000	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	602
3	17275.48.21	11,203	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	482
4	17275.49.1	16,592	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	713
	Всичко:	52,286						43,00	2 248

Приложение №2-12

Метод на поземлената рента - Черноморци

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна пазарна стойност (евро/дка)	Ккор	Пазарна стойност (евро/дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Средна рента (евро/дка)	Годишна Рента за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	81181.2.17	11,004	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	473
2	81181.2.39	22,513	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	968

3	81181.3.34	6,179	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	266
4	81181.5.4	4,372	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	188
5	81181.7.12	230,002	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	9 890
6	81181.9.19	19,293	1720,0	1,000	1720	4,00%	1,50%	43,00	830
	Всичко:	293,363						43,00	12 615

	Всичко:	2 253,626						43,00	96 906
--	----------------	------------------	--	--	--	--	--	--------------	---------------



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100604 от 16 ноември 2020 год.

НЕЛИ ДИМИТРОВА ВАСИЛЕВА

родена на 18 септември 1971 год. в гр. Генерал Тошево, община Генерал Тошево

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден на основание Протокол –
Протоколни решения № 223 от 17 септември 2020 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ