

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**За определяне на годишна наемна цена на поземлени имоти – общинска собственост, описани подробно в писмо с изх.№К-332 от 20.04.2026г. на Община Шабла, които ще бъдат предоставени като терени за изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура**

Обект 1). ПИ 16095.8.81, област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. -----, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Нелесопригодна площ - дървесна растителност, храсти, площ 11497 кв. м, стар номер 000053

Обект 2). ПИ 16095.36.1 област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. БАЙРАМИ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 4493 кв. м, стар номер 036001,

Обект 3). ПИ 16095.17.82 , област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. -----, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Изоставена орна земя, площ 25912 кв. м, стар номер 17,

Обект 4). ПИ 16095.17.10 област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. БАЙРАМИ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 29518 кв. м, стар номер 017010,

<b>Възложител на оценката:</b>	Община Шабла, чрез кмета Мариян Жечев
<b>Изпълнител на оценката:</b>	инж. НЕЛИ ДИМИТРОВА ВАСИЛЕВА, оценител на земеделски земи и трайни насаждения, Сертификат за правоспособност №810100604 от 16.11.2020г. на КНОБ
<b>Предназначение на оценката:</b>	да се определи годишна наемна цена на поземлени имоти, които ще бъдат предоставени по реда на чл.14, ал.6 от ЗОС
<b>Дата на оценката:</b>	21.05.2026г.
<b>Дата на доклада:</b>	21.05.2026г.
<b>Дата на огледа:</b>	10.05.2026г.

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаната: НЕЛИ ДИМИТРОВА ВАСИЛЕВА

Съставяйки настоящия оценителски 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: 21.05.2026г.

Декларатор:.....

1 "Свързани лица" са:

- а) съпрузите, роднините по права линия, по сребрена - 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 уговарят 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:
    - aa) 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 "aa" 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; оценител на недвижими имоти, сертификат №100100422/14.12.2009г. на КНОБ и REV оценител
- III. **Ползвател:** Община Шабла
- IV. **Основание за изготвяне на оценката:** Възлагане от 20.04.2026г., съгласно писмо с изх.№К-332 от 20.04.2026г. на кмета на Община Шабла
- V. **Цел на оценката:** годишна наемна цена на поземлени имоти – общинска собственост, описани подробно в писмо с изх.№К-332 от 20.04.2026г. на Община Шабла, които ще бъдат предоставени по реда на чл.14, ал.6 от ЗОС като терени за изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническата инфраструктура
- VI. **Обекти на оценка: Обект 1).** ПИ 16095.8.81, област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. -----, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Нелесопригодна площ - дървесна растителност, храсти, площ 11497 кв. м, стар номер 000053
- Обект 2).** ПИ 16095.36.1 област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. БАЙРАМИ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 4493 кв. м, стар номер 036001,
- Обект 3).** ПИ 16095.17.82 , област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. -----, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Изоставена орна земя, площ 25912 кв. м, стар номер 17,
- Обект 4).** ПИ 16095.17.10 област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. БАЙРАМИ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 29518 кв. м, стар номер 017010,
- VII. **Дата на огледа:** 10.05.2026г.
- VIII. **Дата на оценката:** 21.05.2026г.
- IX. **Дата на доклада:** 21.05.2026г.

X. **Предоставени документи:**

Документ за собственост	Писмо с изх.№К-332 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:**

1. 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.

## 2. 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);

## ХІІ. Допускания и ограничения

### 1. 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 и във връзка с чл.14, ал.6 от ЗОС.
- 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;

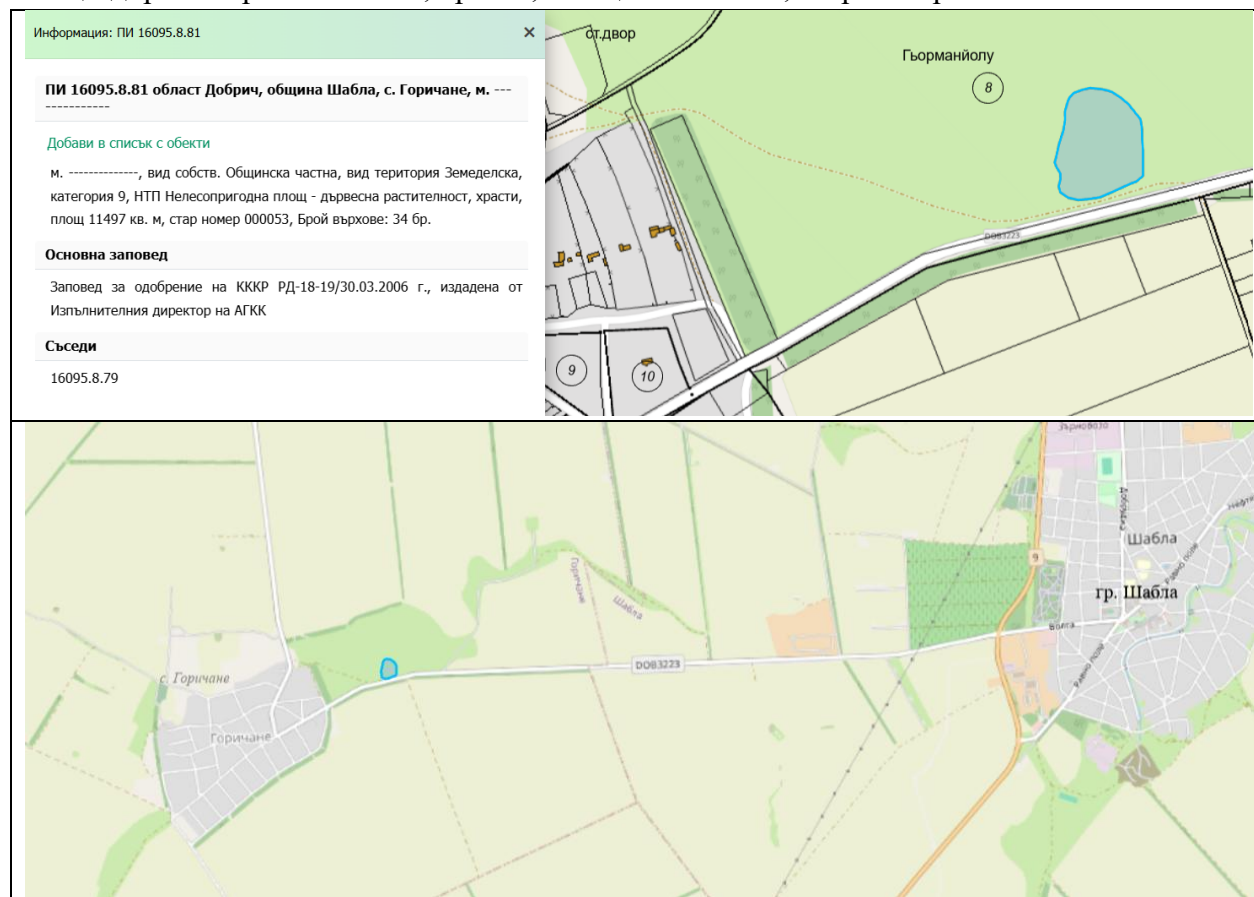
- по отношение на пазарен наем, който не е предмет на договор - допуснатите условия са условията на един условен договор, който обикновено би се сключил на пазара на съответния вид имот към датата на оценката между участници на пазара.

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.

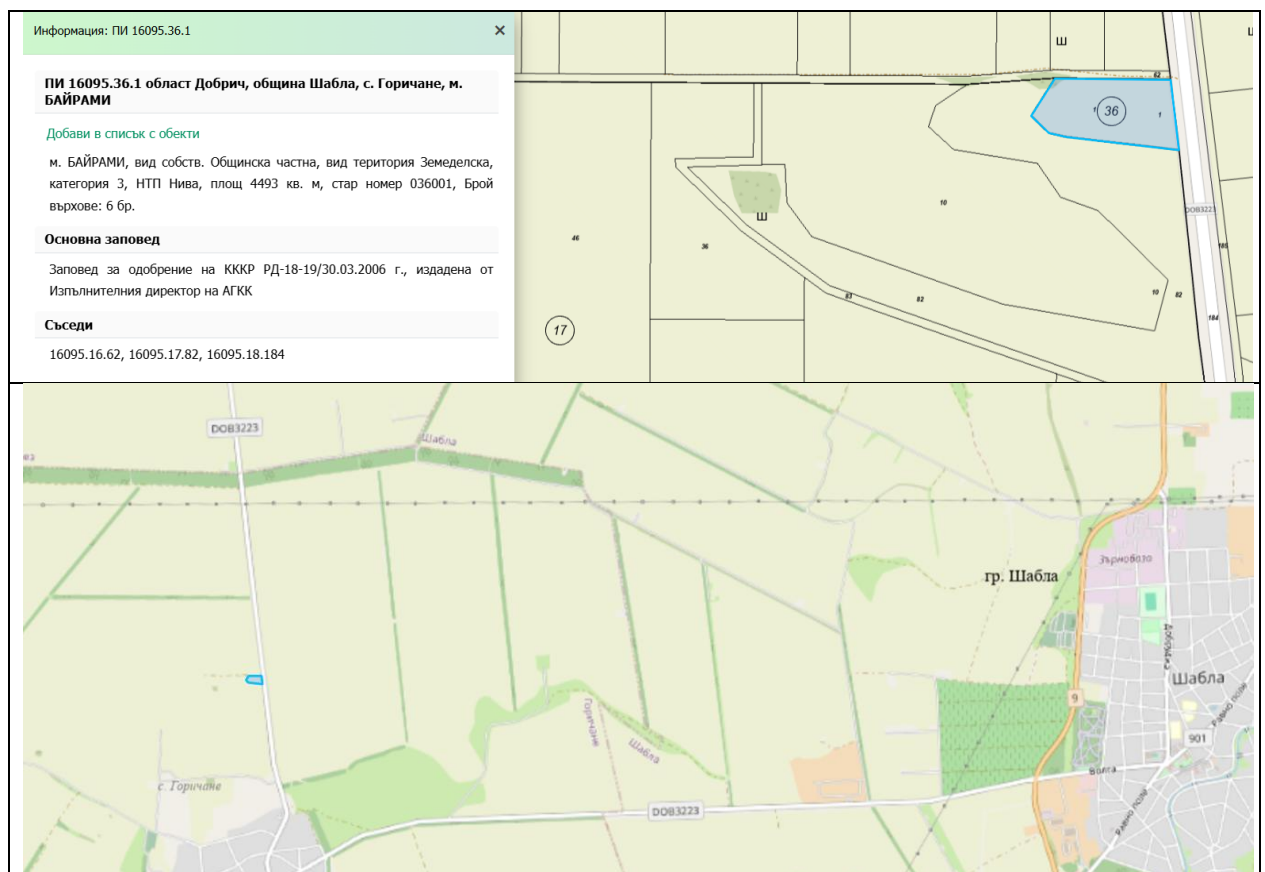
#### XIV. Описание на обектите на оценка

**Обект 1).** ПИ 16095.8.81, област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. -----, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Нелесопригодна площ - дървесна растителност, храсти, площ 11497 кв. м, стар номер 000053



**Имотът представлява самозалесен терен, който попада в земеделска територия. Формата на парцела е ирегулярен многоъгълник, удължен в посока север-юг, границите следват естествени линии на терена (храсталаци, релеф, стари полски граници).**

**Обект 2).** ПИ 16095.36.1 област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. БАЙРАМИ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 4493 кв. м, стар номер 036001.



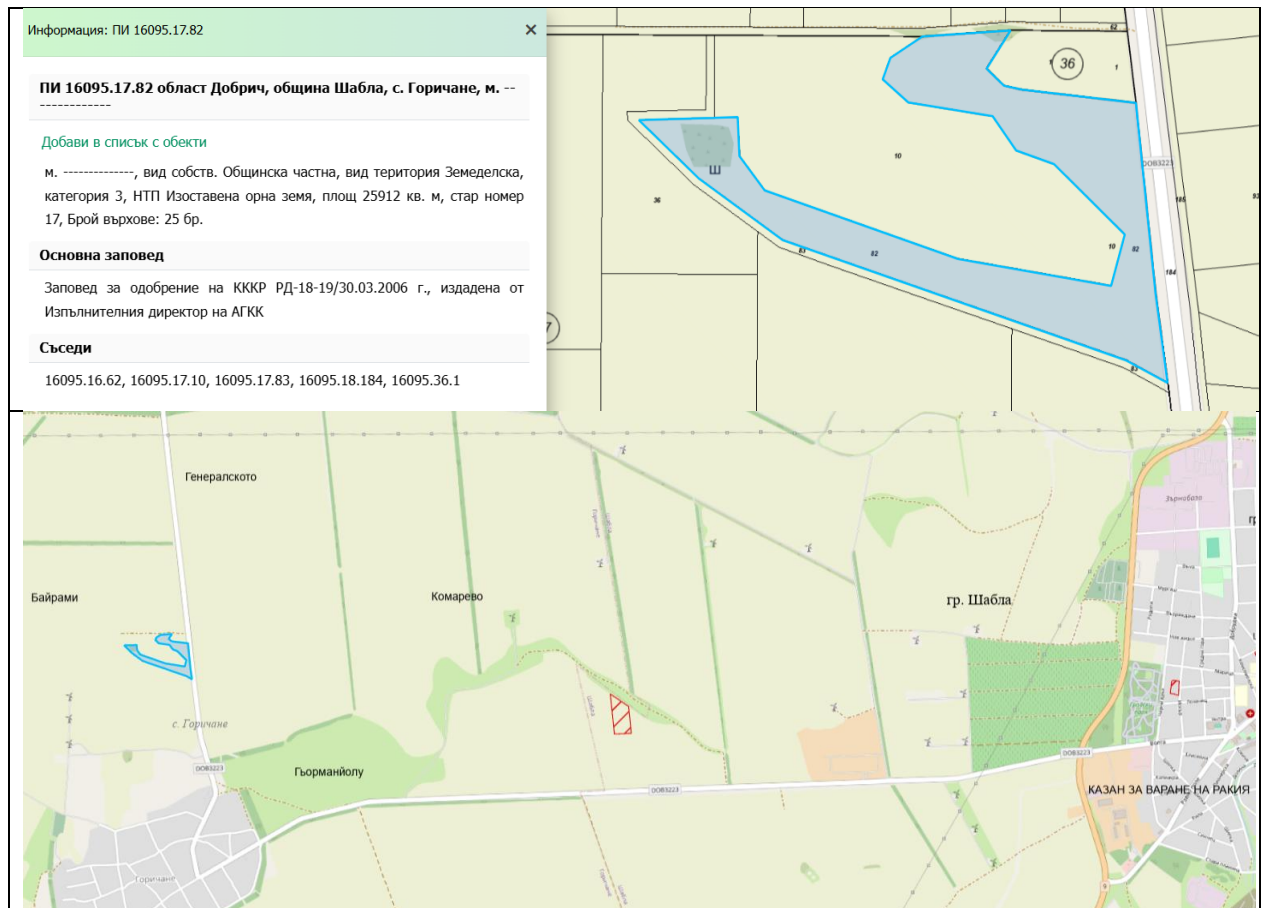
**Имотът представлява земеделски имот, с НТП-нива, категория 3-та при неполивни условия, с лице на асфалтов път DOB3223, разположен отляво/западно от пътя в посока с.Горичане-с.Пролез.**

Имотът има директен излаз на земеделски път (DOB3223), осигуряващ достъп за селскостопанска техника и леки автомобили.

Път DOB3223 е общински път от четвъртокласната пътна мрежа в област Добрич. Свързва град Шабла със селата Горичане и Пролез. Той започва като отклонение от главния път I-9 (Дуранкулак – Шабла – Каварна) и преминава през споменатите населени места.

**Парцелът е с неправилна форма – многоъгълна форма, теренът е равнинен, с много лек наклон от североизток към югозапад.**

**Обект 3).** ПИ 16095.17.82 , област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. -----, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Изоставена орна земя, площ 25912 кв. м, стар номер 17,



**Имотът представлява** земеделски имот – изоставена орна земя, категория 3, с площ **25 912 кв.м.** Имотът е с **удължена, неправилна форма с 25 върха**, като източната му граница е права и съвпада с полски път. Релефът е **равнинен до леко вълнообразен**, характерен за Добруджанското плато.

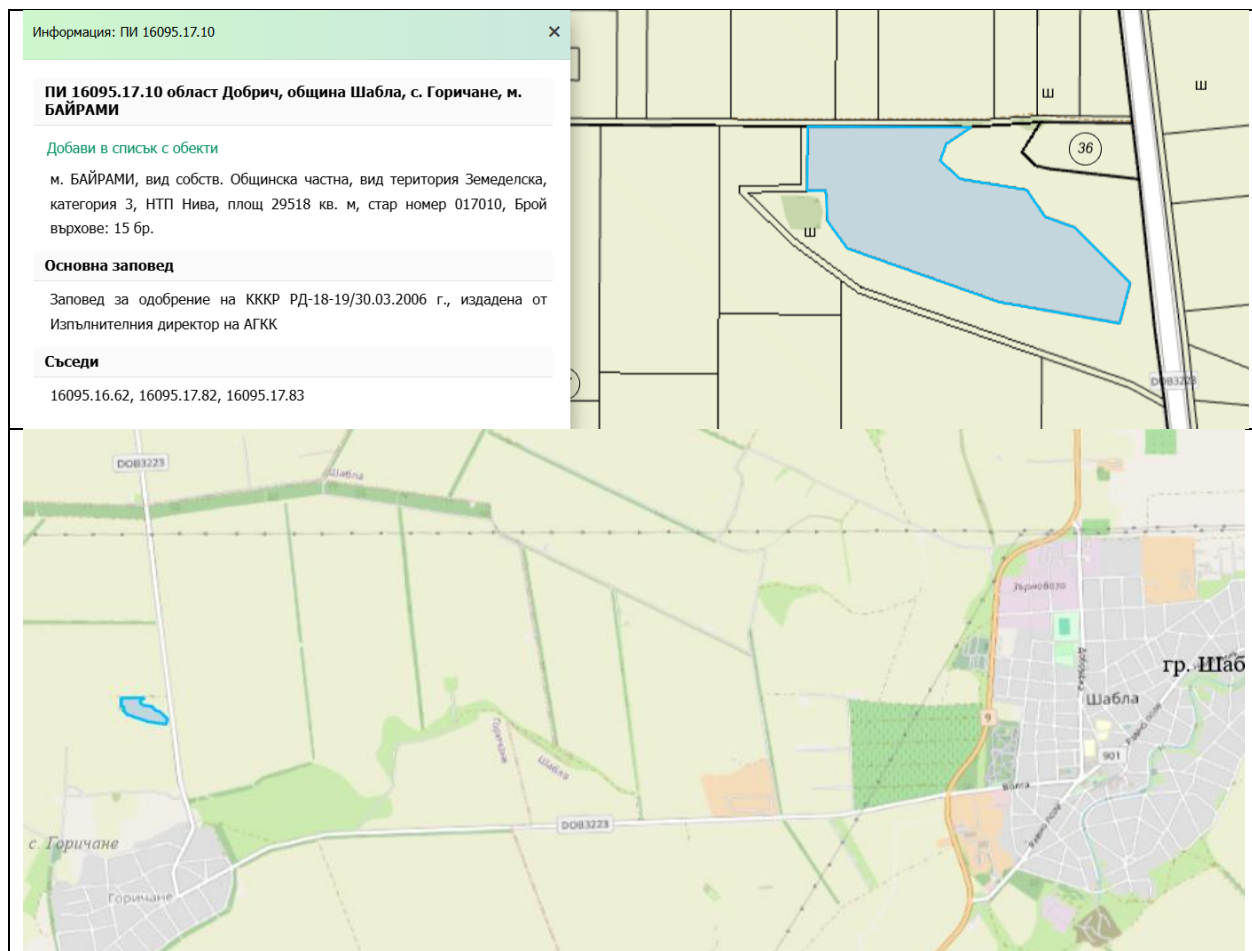
Има **неправилна, удължена форма**, характерна за стари земеделски масиви. **Основни характеристики на формата: Ирегулярен многоъгълник с 25 върха**, удължен в посока **север–юг**, източната граница е **права**, следваща пътя, западната граница е **начупена**, с няколко чупки, северната и южната граница са **къси, неправилни линии**, формата е **широка в средната част** и леко стесняваща се към юг. **Релефът е равнинен до леко вълнообразен**

Характеристики: Няма дерета, оврази или стръмни наклони; Типичен добруджански терен – **равен, с леки естествени вълни**; НТП: **Изоставена орна земя**, което означава: теренът е бил обработваем; в момента е обрасъл с треви/храсти, почвата е уплътнена, но без сериозни ерозионни форми.

Имотът има **директен излаз на земеделски път (DOV3223)**, осигуряващ достъп за селскостопанска техника и леки автомобили.

Път **DOV3223** е общински път от четвъртокласната пътна мрежа в област Добрич. Свързва град **Шабла** със селата **Горичане** и **Пролез**. Той започва като отклонение от главния път I-9 (Дуранкулак – Шабла – Каварна) и преминава през споменатите населени места.

**Обект 4).** ПИ 16095.17.10 област Добрич, община Шабла, с. Горичане, одобрени със Заповед №РД-18-19/30.03.2006 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК, м. **БАЙРАМИ**, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Нива, площ 29518 кв. м, стар номер 017010.



**ПИ 16095.17.10**, местност *Байрами*, землище на с. Горичане, община Шабла, представлява земеделска нива, категория 3, с площ **29 518 кв.м.** Имотът е с **компактна, неправилна форма с 15 върха**, като източната му граница е права и съвпада с полски път. Релефът е **равнинен до леко вълнообразен**, характерен за Добруджанското плато. Имотът има **широк и директен излаз на земеделски път (DOB3223)**, което осигурява отлична достъпност за земеделска и тежка техника.

Имотът е с **неправилна, но сравнително компактна форма**, типична за земеделски масиви, оформени по стари блокови граници.

**Характеристики на формата:** **ирегулярен многоъгълник с 15 върха**; формата е **широка и разлята**, без силно удължаване; северната граница е **права**; източната граница е **права и съвпада с пътя**; западната и южната граница са **начупени**, с няколко чупки; общата геометрия е **добре използваема**, без тесни участъци.

**Релеф:** По местоположението (м. Байрами, землище Горичане) и по картата: **Релефът е равнинен до леко вълнообразен**; Няма дерета, оврази или стръмни наклони; Типичен добруджански терен; НТП: **Нива**, категория 3 → означава: добра почвена структура, равна или почти равна повърхност, липса на ерозионни форми. Теренът е **подходящ за земеделие и за движение на техника**.

## 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, третирани 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 рисков надбавка от 10% върху приетия лихвен базис и добавка за отчитане специфичния риск на инвестицията в условията на съществуващата пазарна среда и стопанска конюнктура.

### **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 възвращаемост;
- 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 брутният наемен множител – подходящ е при оценка на земеделски земи, при които отношението брутен спрямо чист доход от наем е приблизително единица.

Стойността на земеделската земя се разглежда в зависимост от бъдещите ползи за собственика, измерени чрез брутният доход от наем, който може да се получи от оценявания имот.

Алгоритъм за прилагане:

- Определяне на брутният 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//imot.bg](http://www.imot.bg) за парцели със сходни характеристики към днешна дата в община Шабла и в землището на село Горичане. От пазара са подбрани три аналога, които представляват територия от бивш стопански двор, същите са коригирани за местоположение, размер, НТП. (Приложение №1).

*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 кв.м поземлен имот, която е коригирана съответно за Корекции:**

- Извън регулация → × 0,5
- Храсти / необработваем терен → × 0,8 (за първи обект, който е самозалесен, а другите три обекта с обработваеми и при тях е приета в размер на 1,00)
- Черен път → × 0,7 (приета за 1,0 поради излаза на асфалтов път)
- Липса на инфраструктура → × 0,9 (приета за 1,0 поради наличие на инфраструктура)
- Отдалеченост → × 0,9 (приета за 1,0 поради наличие на близост)
- Разходи за възстановяване (ЗОЗЗ) → × 0,75

### **ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ДИРЕКТНА КАПИТАЛИЗАЦИЯ**

Методът на директната капитализация е приложен в съответствие с принципа за най-добро и най-ефективно ползване на имота. Анализът на физическите, правните и икономическите характеристики показва, че най-доброто текущо ползване на имотите е временното им използване като открити площадки/складови площи, което предполага генериране на доход. Поради липса на достатъчно надеждни пазарни данни за наеми на аналогични имоти, първо е определена пазарната стойност чрез сравнителен метод, а годишният пазарен наем е изведен чрез капитализация с пазарно обоснована норма на възвръщаемост. Този подход е в съответствие с IVS и EVS, които допускат използването на капитализационен метод, когато наемният пазар е слабо развит, а НБУ предполага доходно използване.

### **ОБОСНОВКА ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА МЕТОДА НА ДИРЕКТНАТА КАПИТАЛИЗАЦИЯ С ОТЧИТАНЕ НА ЦЕЛИТЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА ТЕРЕНА ЗА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА\*\***

#### **Най-доброто и най-ефективно ползване (НБУ) при конкретната цел**

Оценяваните имоти са земеделски терени, част от които са изоставени или необработваеми. Съгласно предоставената цел – използване на терените за изграждане, ремонт и поддържане на обекти на техническата инфраструктура – имотите ще се използват като:

- открити складови площадки
- бази за тежкотоварна техника
- временни монтажни и обслужващи зони
- логистични площадки за материали и оборудване

Това ползване е:

- **физически възможно** – равнинен терен, директен излаз на път, големи площи
- **правно допустимо** – ЗОЗЗ допуска временно неземеделско ползване при последващо възстановяване
- **финансово реализуемо** – минимални инвестиции, висока полезност
- **максимално продуктивно** – генерира доход и отговаря на реалната нужда на възложителя

Следователно:

**Най-доброто текущо ползване на имотите е именно временното им използване като площадки за дейности, свързани с техническата инфраструктура.**

Първо се определя пазарната стойност на имотите, след което се капитализира с пазарно обоснована норма на възвръщаемост, за да се изведе годишният пазарен наем.

**Определяне на капитализационна норма:** След като стойността е известна, следва избор на капитализационна норма.

Тя се определя на база:

- риск на имота
- местоположение
- липса на инфраструктура
- временно ползване
- необходимост от възстановяване по ЗОЗЗ
- пазарни нива на възвръщаемост за подобни активи

Това прави метода **обективен и възпроизводим.**

Нормата на възвръщаемост е приета в размер на 10% мораторна лихва и надбавка 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/stirtir/index.htm>

Ръстът на рентата е приет в размер на 5%.

ПСз = Рентата/(нормата на възвръщаемост-ръстът)

Или

Рентата= ПСз \* (нормата на възвръщаемост-ръстът)

*След като е определена пазарната стойност на отделните имоти, използвайки Метода на Директна капитализация в Приложение №2 е определена и стойността на годишния пазарен наем за всеки един имот по отделно, като средната наемна цена на месец.*

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА СТОЙНОСТ**

Отчитайки всички факти, по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка, оценителят предлага крайната пазарна наемна цена на недвижимите имоти, след закръгление, както следва:

Приложение №3

<b>№ по ред</b>	<b>ПИ с идентификатор</b>	<b>Площ на имота (кв.м)</b>	<b>Годишен наем за имота (евро/кв.м)</b>	<b>Годишен наем за имота (евро)</b>	<b>Месечен наем за имота (евро)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	16095.8.81	11497	0,13	1 538	128
2	16095.36.1	4493	0,17	751	63
3	16095.17.82	25912	0,17	4 332	361
4	16095.17.10	29518	0,17	4 935	411
	<b>Всичко:</b>	<b>71420</b>		<b>11 556</b>	<b>963</b>

*Изпълнител:*

*/инж. Н. Василева/*

№	Източник	Размер (м2)	Цена €	Цена €/кв.м.	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Общ Коректив за несъответствие	Коригирана стойност на кв.м (евра)
1	<p>ПАРЦЕЛ-9 500 €, 18 580.39 лв., Не се начислява ДДС, (4.48 €, 8.76 лв./кв.м), област Добрич, Район: гр. Шабла, Квадратура: 2118 кв.м, Регулация: ДА, Ток: ДА, Вода: ДА на 1 км от международния път. Бивш стопански двор Има регулация, трифазен ток, водопровод и канализация. В имота има две сгради 150 кв.м. и 12 кв.м. Плътност на застрояване - 60%, Кинг - 2. Предвидено е строителство на производствени, складови и обслужващи съоръжения и сгради, магазини, ветрогенератори и солари. Особенности: За пром.строителство. Продавач: Тел.: 0888639370  <a href="http://hera_consult.imot.bg">http://: hera_consult.imot.bg</a>  публикувана в 9:36 часа  на 3 януари, 2026 год.</p>	2118	€ 9 500	€ 4	0,95	1,2	0,8	€ 4
	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r12841342877728-prodava-partsel-oblast-dobrich-gr-shabla">https://www.imot.bg/obiava-1r12841342877728-prodava-partsel-oblast-dobrich-gr-shabla</a>							
2	<p>ПАРЦЕЛ-18 500 €, 36 182.86 лв., Не се начислява ДДС, (4.45 €, 8.70 лв./кв.м), област Добрич, Район: гр. Шабла, Квадратура: 4150 кв.м, Регулация: ДА, Ток: ДА Вода: ДА, на 1 км от международния път. Подходящ за соларен или ветрогенераторен парк. Бивш стопански двор Има регулация, трифазен ток, водопровод и канализация. Сграда с площ от 50 кв м. Плътност на застрояване - 60%, Кинг - 2. Предвидено е строителство на производствени, складови и обслужващи съоръжения и сгради. Продава се земята -сградата е бонус. Особенности: За пром.строителство. Продавач: Тел.: 0888639370  <a href="http://hera_consult.imot.bg">http://: hera_consult.imot.bg</a>  публикувана в 13:04 часа  на 23 март, 2026 год.</p>	4150	€ 18 500	€ 4	0,95	1,2	0,8	€ 4
	<a href="https://www.imot.bg/obiava-1r128413445105479-prodava-partsel-oblast-dobrich-gr-shabla">https://www.imot.bg/obiava-1r128413445105479-prodava-partsel-oblast-dobrich-gr-shabla</a>							

<p>ПАРЦЕЛ-95 000 €, 185 803.85 лв., Не се начислява ДДС, (7.7 €, 15.06 лв./кв.м), област Добрич, Район: гр. Шабла, Квадратура: 12329 кв.м, Регулация: ДА Ток: ДА, Вода: ДА. Трайно предназначение на територията - урбанизирана. Имот с площ от 12329 кв м на 1 км от международния път. Бивш стопански двор. Има регулация, трифазен ток, водопровод и канализация. Плътност на застрояване - 60%, Кинг - 2. Предвидено е строителство на производствени, складови и обслужващи съоръжения и сгради, магазини. Сменено е предназначението на земята и за строителство се прави само ПУП. Подходящ за соларен или ветрогенераторен парк. Голяма част от имота е покрит с бетонов фундамент с дебелина 0,6 м. Особенности: За пром.строителство Продавач: Тел.: 0888639370 <a href="http://hera_consult.imot.bg">http://: hera_consult.imot.bg</a> публикувана в 9:36 часа на 3 януари, 2026 год.</p>	12329	€ 95 000	€ 8	0,95	1	0,8	€ 6
<p><a href="https://www.imot.bg/obiava-1r119625130047810-prodava-partsel-oblast-dobrich-gr-shabla">https://www.imot.bg/obiava-1r119625130047810-prodava-partsel-oblast-dobrich-gr-shabla</a></p>							

5,86 €

Площ на оценявания обект, кв.м	1
Коригирана стойност на кв.м (евро)	5,856
отбив за оферти	0,950
Срок за реализиране на сделка в месеци	6,0
Дисконтов процент/годишен- 10%+ДЛП	13,95%
дисконтов фактор	0,933
отбив за сделка	0,886
<b>Пазарна стойност на имота по метода, евро/дка</b>	<b>5,19 €</b>

АНАЛОГ 1:

**imot.bg**

Продава ПАРЦЕЛ

**9 500 €**  
**18 580.39 лв.**  
Не се начислява ДДС  
(4.48 €, 8.76 лв./кв.м)

**Местоположение:**  
Местоположение: област Добрич  
Район: гр. Шабла

**Данни:**  
Квадратура: 2118 кв.м  
Регулация: ДА  
Ток: ДА  
Вода: ДА

**Допълнителна информация:**  
НЕ Е ПОДХОДЯЩ ЗА СТРОЕЖ НА КЪЩА! Имот с площ от 2118 кв м на 1 км от международния път. Бивш стопански двор Има регулация, трифазен ток, водопровод и канализация. В имота има две сгради 150 кв.м. и 12 кв.м. Плътност на застрояване - 60%, Кинт - 2. Предвидено е строителство на производствени, складови и обслужващи съоръжения и сгради, магазини, ветрогенератори и солари. За контакти Нина Куцарова 0888639370

**Особенисти:**  
За пром.строителство

**Продавач:**  
Тел.: 0888639370  
[http:// hera\\_consult.imot.bg](http://hera_consult.imot.bg)

публикувана в 9:36 часа  
на 3 януари, 2026 год.



Непълни данни

**imot.bg**

Продава ПАРЦЕЛ

**18 500 €**  
**36 182.86 лв.**  
Не се начислява ДДС  
(4.45 €, 8.70 лв./кв.м)

**Местоположение:**  
Местоположение: област Добрич  
Район: гр. Шабла

**Данни:**  
Квадратура: 4150 кв.м  
Регулация: ДА  
Ток: ДА  
Вода: ДА

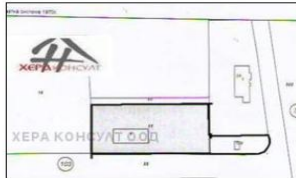
**Допълнителна информация:**  
НЕ Е ПОДХОДЯЩ ЗА СТРОЕЖ НА КЪЩА! Имот с площ от 4150 кв м на 1 км от международния път. Подходящ за соларен или ветрогенераторен парк. Бивш стопански двор Има регулация, трифазен ток, водопровод и канализация. Сграда с площ от 50 кв м. Плътност на застрояване - 60%, Кинт - 2. Предвидено е строителство на производствени, складови и обслужващи съоръжения и сгради. Продава се земята -сградата е банус. За контакти Нина Куцарова 0888639370

**Особенисти:**  
За пром.строителство

**Продавач:**  
Тел.: 0888639370  
[http:// hera\\_consult.imot.bg](http://hera_consult.imot.bg)



публикувана в 13:04 часа  
на 23 март, 2026 год.



АНАЛОГ 2:

Непълни данни

**imot.bg**

Продава ПАРЦЕЛ

**95 000 €**  
**185 803.85 лв.**  
Не се начислява ДДС  
(7.7 €, 15.06 лв./кв.м)

**Местоположение:**  
Местоположение: област Добрич  
Район: гр. Шабла

**Данни:**  
Квадратура: 12329 кв.м  
Регулация: ДА  
Ток: ДА  
Вода: ДА

**Допълнителна информация:**  
Трайно предназначение на територията - урбанизирана. Имот с площ от 12329 кв м на 1 км от международния път. Бивш стопански двор. Има регулация, трифазен ток, водопровод и канализация. Плътност на застрояване - 60%, Кинт - 2. Предвидено е строителство на производствени, складови и обслужващи съоръжения и сгради, магазини. Снечено е предназначението на земята и за строителство се прави само ПУП. Подходящ за соларен или ветрогенераторен парк. Голяма част от имота е покрит с бетонов фундамент с дебелина 0,6 м. НЕ Е ПОДХОДЯЩ ЗА СТРОЕЖ НА КЪЩА! За контакти Нина Куцарова 0888639370

**Особенисти:**  
За пром.строителство

**Продавач:**  
Тел.: 0888639370  
[http:// hera\\_consult.imot.bg](http://hera_consult.imot.bg)



публикувана в 9:36 часа  
на 3 януари, 2026 год.



Метод на ДИРЕКТНА КАПИТАЛИЗАЦИЯ - Горичане

№ по ред	ПИ с идентификатор	Площ на имота (кв.м)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Среден наем (евро/кв.м)	Коефициент за регулация	Коректив за Необработваем терен, храсти	Разходи за възстановяване по ЗОЗЗ	Годишен наем за имота (евро/кв.м)	Годишен наем за имота (евро)	Месечен наем за имота (евро)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	16095.8.81	11497	13,59%	5,00%	0,45	0,50	0,80	0,75	0,13	1 538	128
2	16095.36.1	4493	13,59%	5,00%	0,45	0,50	1,00	0,75	0,17	751	63
3	16095.17.82	25912	13,59%	5,00%	0,45	0,50	1,00	0,75	0,17	4 332	361
4	16095.17.10	29518	13,59%	5,00%	0,45	0,50	1,00	0,75	0,17	4 935	411
	<b>Всичко:</b>	<b>71420</b>								<b>11 556</b>	<b>963</b>



**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