РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Община Роман

Класификация на информацията:
ниво 0, TLP-WHITE

ДО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - РОМАН

ОБЩИНА РОМАН
Регистрационен индекс и дата
0800-45/18.03.2024

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

ВАЛЕРИ [illegible] РОЛАНСКИ

Кмет на Община Роман

Относно: Продажба на земеделска земя от общинския поземлен фонд по реда на чл.35, ал.1 и ал.6 от Закона за общинската собственост

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на т.3 и т.4 от Раздел 1.ИМОТИ, ЗА КОИТО ЩЕ БЪДЕ ПРОВЕДЕНА ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОДАЖБА от Годишна програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2024 г., приета с Решение № 52 от протокол № 6/01.03.2024 г. на Общински съвет Роман, предлагам следния проект на

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 и ал.6 във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Роман, дава съгласие да бъдат обявени публични търгове с явно наддаване по реда на глава осма от Наредба №6 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти на ОбС-Роман за продажба на общински имоти, както следва:

1. **Поземлен имот с идентификатор 66576.173.62 с площ 3183 (три хиляди сто осемдесет и три) кв. м, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-608/28.02.2018 г. на ИД на АГКК. Адрес на поземления имот: с.Синьо бърдо, местност „ЙОЛОВА ПАДИНА“.** Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята при

3130 Роман, бул. Христо Ботев № 132-136
тел.: 09123/20 64, факс: 09123/2349
e-mail: roman@roman.bg
web: www.roman.bg

неполивни условия: 4. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 173062. Съседи: 66576.173.66; 66576.173.61; 66576.173.60; 66576.173.63. За имота е съставен АЧОС № 4236/24.11.2023 г.

Начална тръжна цена: 4 800,00 (четири хиляди и осемстотин) лв. без ДДС.

2. **Поземлен имот с идентификатор 66576.173.63 с площ 3800 (три хиляди и осемстотин) кв. м, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-608/28.02.2018 г. на ИД на АГКК. Адрес на поземления имот: с. Синьо бърдо местност „ЙОЛОВА ПАДИНА“.** Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Нива. Категория на земята при неполивни условия: 4. Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план: 173063. Съседи: 66576.173.66; 66576.173.62; 66576.173.60; 66576.173.99. За имота е съставен АЧОС № 4237/24.11.2023 г.

Начална тръжна цена: 5 750,00 (пет хиляди седемстотин и петдесет) лв. без ДДС.

Приложения:

1.Копие от Акт за общинска собственост, скица и актуална данъчна оценка на имотите.

2.Копие от експертни оценки

ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ

Кмет на Община Роман

3130 Роман, бул. Христо Ботев № 132-136
тел.: 09123/20 64, факс: 09123/2349
e-mail: roman@roman.bg
web: www.roman.bg

Съгласувал:

Секретар на Община Роман

Инж.Христина Йонкинска

Изготвил:

Гл.експерт, дирекция СА

Инж.Виолета Димова

3130 Роман, бул. Христо Ботев № 132-136
тел.: 09123/20 64, факс: 09123/2349
e-mail: roman@roman.bg
web: www.roman.bg

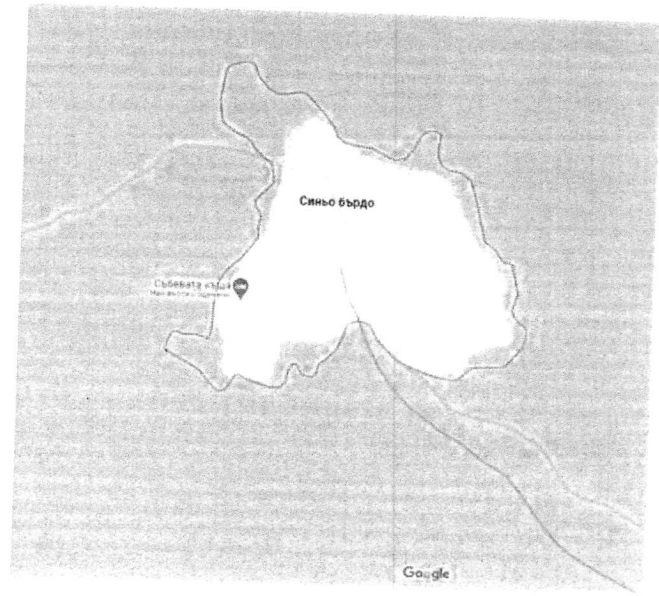
ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на недвижим имот

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **№ 66576.173.62** /землище 66576 – шестдесет и шест хиляди петстотин седемдесет и шест, кадастрален район 173 – сто седемдесет и три, поземлен имот 62 – шестдесет и две/, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: **НИВА**, с площ от 3183 кв.м /три хиляди сто осемдесет и три квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Синьо бърдо, местност "ЙОЛОВА ПАДИНА", общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Синьо бърдо, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-608/28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 173062, при граници: № 66576.173.66, № 66576.173.61, № 66576.173.60, № 66576.173.63.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

с. Синьо бърдо, общ. Роман, обл. Враца



ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ДОКЛАДА:

02.02.2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....2

1.1. Описание на заданието.....2

1.2. Резюме на оценителския доклад.....2

1.3. Ограничителни условия.....3

1.4. Информационни източници.....3

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.....4

2.1. Местоположение 4

2.2. Правен статут на недвижимия имот.....4

2.3. Описание на недвижимия имот.....4

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....4

4. КАЛКУЛАЦИЯ 6

4.1. Оценка на поземления имот по Сравнителен метод..... 6

4.2. Оценка на поземления имот по Метод на капитализиране на чистия приход.....7

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ИМОТА 8

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 4236 от 24.11.2023 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 2485/07.12.2023 г., Акт № 164, том IX, на Служба по вписванията - гр.Мездра;
2. Скица на поземлен имот № 15-1345054-28.12.2023 г., издадена от СГКК - гр. Враца;
3. Удостоверение изх. № 5610000028/16.01.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;
4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;
5. Сертификат на оценителя – 1 брой

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Възложено е изготвяне на пазарна оценка на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **№ 66576.173.62** /землище 66576 – шестдесет и шест хиляди петстотин седемдесет и шест, кадастрален район 173 – сто седемдесет и три, поземлен имот 62 – шестдесет и две/, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: **НИВА**, с площ от 3183 кв.м /три хиляди сто осемдесет и три квадратни метра/, четвърта категория земя, с адрес на поземления имот: село Синьо бърдо, местност "ЙОЛОВА ПАДИНА", общ. Роман, обл. Враца, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Синьо бърдо, общ. Роман, обл. Враца, одобрени със Заповед № РД-18-608/28.02.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, номер по предходен план: 173062, при граници: № 66576.173.66, № 66576.173.61, № 66576.173.60, № 66576.173.63.

Възложител: ОБЩИНА РОМАН, БУЛСТАТ: 000193460, със административен адрес: гр. Роман, бул. "Христо Ботев" № 132-136, представлявана от ВАЛЕРИ РОЛАНСКИ – Кмет на Община Роман и ДИЛЯНА МИРКОВА – Ст. счетоводител.

Изпълнител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Петя Георгиева Велкова - Антова – независим експерт-оценител, Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100611/10.12.2021 г. за земеделски земи и трайни насаждения, издаден от Камара на независимите оценители в България.

Цел на оценката: Изготвяне на заключение за **пазарната стойност на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ,** предмет на оценителския доклад към датата на оценката, за нуждите на Възложителя, във връзка с извършване на разпоредителна сделка с имота /продажба/, чрез публичен търг.

Използвана методика при изготвяне на оценката: Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), без да влиза в противоречие с МСО и ЕСО. При извършване на оценката са приложени основни и признати подходи и методи, прилагани в процеса на оценяването, тяхното дефиниране и заключение за стойността, а именно:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Дата на оценката: 02.02.2024 г.
Срок на валидност на оценката: шест месеца след изготвянето й.
Валута на доклада: Оценката е изготвена в лева.

1.2. Резюме на ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

ИМОТ	Площ /дка/	Категория	НТП	Стойност /лв./
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 66576.173.62	**3.183**	**4**	**Нива**	**4 800.00**

В пазарната стойност <u>не е включен ДДС.</u>

Експерт-оценител:

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100611 от 10.12.2021 год.
Петя Георгиева Велкова-Антова

Петя [illegible]а Велкова-Антова
Сертификат за оценителска провоспособност
рег.№ 810100611/10.12.2021 г., издаден от КНОБ

1.3. Ограничителни условия

Настоящият оценителски доклад и даденото заключение за справедлива пазарна стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя, не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г., без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване (МСО) и Европейските стандарти за оценяване (ЕСО).
- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и друга писмена, графична и устна получена информация, имаща отношение към тази пазарна оценка, са предоставени от Възложителя, считат се за достоверни и се приемат от Изпълнителя, без последният да прави допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.
- Срокът на валидност на оценката е 6 /шест/ месеца от датата на изготвянето й.
- Оценката е изготвена от името на оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.
- Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта си при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ и други обстоятелства станали му известни при изготвянето на този доклад.
- Заключенията на оценителя за крайната пазарна или друга стойност на оценявания НЕДВИЖИМ ИМОТ, нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

1.4. Информационни източници

1. Акт № 4236 от 24.11.2023 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 2485/07.12.2023 г., Акт № 164, том IX, на Служба по вписванията - гр.Мездра;

2. Скица на поземлен имот № 15-1345054-28.12.2023 г., издадена от СГКК - гр. Враца;

3. Удостоверение изх. 5610000028/16.01.2024 г. за данъчна оценка на Община Роман;

4. Извадка от публична карта на ДФЗ СЕУ – 1 брой;

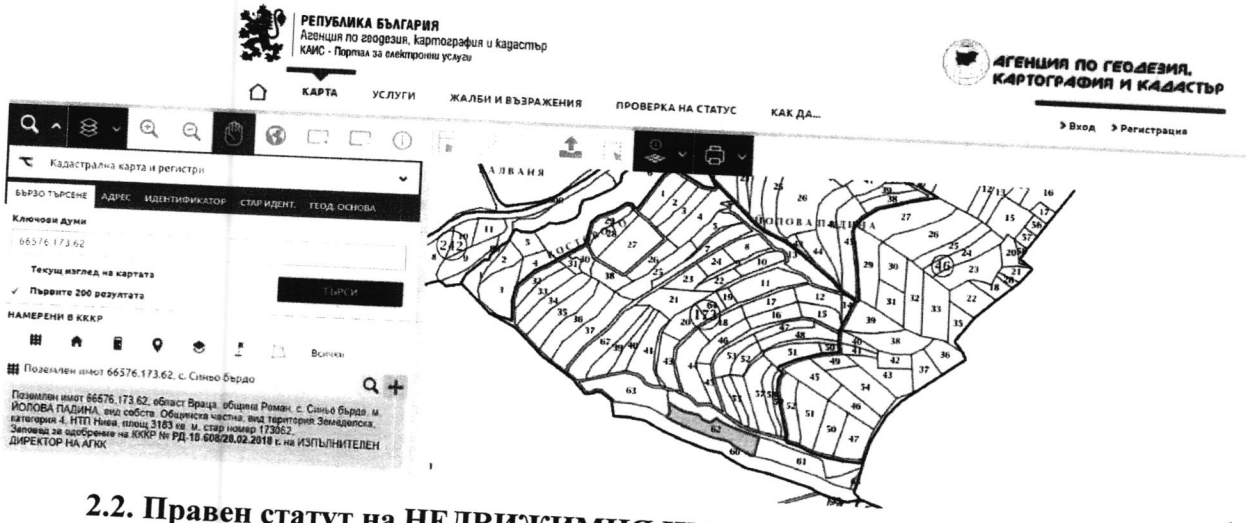
5. Извършено проучване на пазара на недвижими имоти – търсене и предлагане, както и на реализирани сделки с подобни имоти в района на оценяваните имоти. При

изготвянето на оценката е взета информация от Агенции за недвижими имоти и от предложенията на Интернет-сайтове – **zemi.bg** и **imot.bg**.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният поземлен имот се намира в землището на село Синьо бърдо, община Роман, област Враца. Селото е с надморската височина 393 метра. Простира се на площ от 21,09 km². Отстои на 22 км. от общинския център град Роман и на 35 км. от областния център град Враца. Населението на селото е 375 души по текущата демографска статистика за населението - към 15.09.2022 г. на НСИ.



2.2. Правен статут на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Съгласно представения Акт № 4236 от 24.11.2023 г. за частна общинска собственост на Община Роман вписан под вх. рег. № 2485/07.12.2023 г., Акт № 164, том IX, на Служба по вписванията - гр.Мездра, Община Роман, БУЛСТАТ: 000193460, е собственик на имота, предмет на оценителския доклад.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число: правото на собственост, ограничени вещни права, сключени наемни договори, договори за ползване на имотите от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика, не влияят върху стойността на имотите, при изготвянето на оценката.

2.3. Описание на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Оценяваният поземлен имот представлява земеделска земя и е с начин на трайно ползване: Нива. С неправилна форма е. Граничи със земеделски имоти с различен начин на трайно ползване – ниви, гори и храсти в земеделска земя, селскостопански, горски ведомствен път.

Имотът на терен не отговаря на начина на трайно ползване, има наличие на храстовидна и дървесна растителност. При напрвената справка в Системата за електронни услуги на Държавен фонд „Земеделие“, от Изпълнителя, се установи, че имотът не е обработван през последните години.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Пазарна стойност

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност ***не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач***, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски,

икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност ***водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.***

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност" не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Пазарната стойност на **НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ** е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка:

- *Сравнителен метод (Метод на пазарните аналози);*
- *Метод на капитализиране на чистия приход (рента).*

Основните принципи, които са съобразени при оценката на ИМОТА, са:

- Принцип на единство на оценката
- Принцип на най-изгодно оползотворяване на недвижимата собственост
- Принцип на значимостта и ефективността на определената цена

Описание на методите за определяне на пазарната стойност
Сравнителен метод:

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода се основава на ползване информация за оферти или реално осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти или други сравними пазари за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни - икономически - характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Местоположение на имота спрямо сравняваните имоти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност;
- Времето на осъществяване на сделките;
- Предназначение/начин на трайно ползване на поземления имот;
- Площ на поземления имот;
- Категория на земята;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните имоти, като: търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане на подобни имоти/, фактори на макроикономическо ниво и др.

Разликите в сравняваните еталонни имоти спрямо оценявания имот са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слабите характеристики на имотите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания имот. След извършеното сравнение на имотите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 кв.м. за съответния имот по отношение на сравнявания.

В община Роман, област Враца се наблюдава умерено активен пазар на земеделски земи, а сделките са основно свързани с покупко-продажба на земи, смяна на предназначението на земите за застрояване, съдебни делби, придобиване на собственост чрез наследство и частична замяна на общинска и държавна собственост.

В настоящия доклад при извършването на изчисления по метода, оценителят приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м. за поземления имот, ще се намали с 3 % при реализация на пазара, като са използвани корекционни коефициенти за площ, за категория/начин на трайно ползване, за обработване на земята и за несъответствие.

Тъй като липсват достатъчен брой аналози в района на оценявания имот, оценителят е подбрал подходящи аналози на територията на други населени места в област Враца.

Метод на капитализиране на чистия приход:

Методът на капитализиране на чистия приход се основава на възможността земеделските имоти да генерират доходи от експлоатацията им, съобразени с начина на трайно ползване, местоположението им и други фактори. Доходите от земеделските имоти се заплащат в пари и натура, само в натура и само в пари. Това затруднява тяхното обективно и ефективно ползване при оценяването. Поради тази причина при извършване на оценката на земеделските имоти в конкретния случай се стъпва на заплащаните ренти за единица площ /декар.

Настоящата стойност на такъв вечен актив като земята се получава чрез разделянето на дохода от него на нормата на възвращаемост /r/, или използваната формула е т.н. формула на капитализираната рента :

PV= R/r,

PV – настояща стойност на земята;

R – поземлена рента;

r - норма на възвръщаемост

При извършването на изчисления по метода, оценителят приема, че нормата на възвръщаемост е 4 %, като определя стойността на поземлената рента, позовавайки се на информацията от официалната интернет страница на Областна дирекция „Земеделие“ - Враца, рубрика Ползване на земеделските земи: https://www.mzh.government.bg/odz-vratza/bg/Polzvane.aspx.

По-конкретно стойностите са взети от Протокол № 1/23.01.2023 г. за изчислените стойности на средно годишно рентно плащане за всяко землище, по общини и начин на трайно ползване на територията на област Враца.

4. КАЛКУЛАЦИЯ

4.1. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Сравнителен метод

Изчисленията по метода са представени в следващата таблица:

№	Пазарни аналози (продажби)	Единична цена/лева/дка	Корекц. коеф., офертни цени	Корекц. коеф., площ	Корекц. коеф., катег./НТП	Корекц. коеф., обработв.	Корекц. коеф. за несъответствие	Кориг. ед. цена, лева/дка
1	Земеделска земя - нива, 5 категория, в землището на гр. Враца, местност Гладно поле, общ. Враца, обл. Враца, площ 8 дка,цена 1625 лв/дка	1625.00	0.97	0.95	1.02	1.00	0.95	1451.02
2	Земеделска земя - нива, 5 категория, в землището на гр. Враца, общ. Враца, обл. Враца, площ 4.365 дка,цена 1699.89 лв/дка	1699.89	0.97	0.99	1.02	1.00	0.95	1581.80
3	Земеделска земя - нива, 4 категория, в землището на гр. Криводол, общ. Криводол, обл. Враца, площ 15 дка,цена 1799 лв/дка	1799.00	0.97	0.90	1.00	1.00	0.95	1492.00
							Средна продажна цена за 1 дка	**1 508.00**

СПрЦ = 0.333 х КЦ1 +0.333 х КЦ2 + 0.333 х КЦ3

Определяне на крайна цена по СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД		
Средна единична цена	1 508.00	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	3.183	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**4 800.00**	лева

Използвани пазарни аналози:

Аналог № 1
Продава **ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**
Цена: 13 000 лв. (1625.00 лв./дка)
Местоположение: област Враца, гр. Враца, Гладно поле
Данни: Площ: 8 дка Начин на ползване: Нива Категория: 5
Допълнителна информация: Агенцията Продава земеделска земя - нива, площ 8000 кв.м.; кат.5, гр. Враца, местност Гладно поле.
За контакти: 0879217204; Агенция: ИМОТ КОНСУЛТ
Коригирана в 9:22 на 18 януари, 2024 год.
Линк към обява:
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s167603177933150&slink=a90a5p&f1=1


imot.bg

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

13000 лв. (1625 лв./дка)

Местоположение:
Област: област Враца
Землище: гр. Враца
Район: Гладно поле

Данни:
Площ: 8 дка
Нива, кат. 5

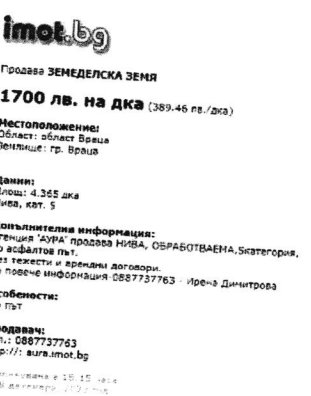
Допълнителна информация:
Агенцията Продава земеделска земя - - нива, площ 8000 кв.м.;кат.5, гр.Враца, местност Гладно поле;

Особености:
До регулация

Продавач:
Тел.: 0879217204
http://: imotconsult1.imot.bg
Този имот се предлага само на частни лица

публикувана в 9:22 часа
на 18 януари 2024 г.

Аналог № 2
Продава **ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**
Цена: 7 420 лв. (1699.89 лв./дка)
Местоположение: област Враца, гр. Враца
Данни: Площ: 4.365 дка Начин на ползване: Нива
Категория: 5
Допълнителна информация: Агенция 'АУРА' продава НИВА, ОБРАБОТВАЕМА, 5 категория, до асфалтов път. Без тежести и арендни договори.
За контакти: 0887737763; Агенция: АУРА
Коригирана в 16:15 на 8 декември, 2023 год.
Линк към обява:
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s169200941639021&slink=a90a5p&f1=1


imot.bg

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

1700 лв. на дка (389.46 лв./дка)

Местоположение:
Област: област Враца
Землище: гр. Враца

Данни:
Площ: 4.365 дка
Нива, кат. 5

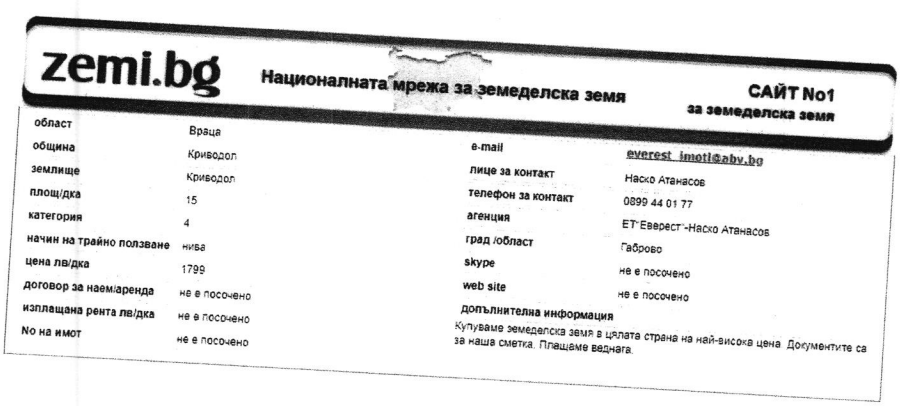
Допълнителна информация:
Агенция 'АУРА' продава НИВА, ОБРАБОТВАЕМА,5категория, до асфалтов път.
Без тежести и арендни договори.
За повече информация:0887737763 - Ирена Димитрова

Особености:
До път

Продавач:
Тел.: 0887737763
http://: aura.imot.bg

публикувана в 16:15 часа
на 8 декември 2023 г.

Аналог № 3


zemi.bg — Националната мрежа за земеделска земя — САЙТ No1 за земеделска земя

област	Враца	e-mail	everest_imotl@abv.bg
община	Криводол	лице за контакт	Наско Атанасов
землище	Криводол	телефон за контакт	0899 44 01 77
площ/дка	15	агенция	ЕТ"Еверест"-Наско Атанасов
категория	4	град /област	Габрово
начин на трайно ползване	нива	skype	не е посочено
цена лв/дка	1799	web site	не е посочено
договор за наем/аренда	не е посочено		
изплащана рента лв/дка	не е посочено		
No на имот	не е посочено		

допълнителна информация
Купуваме земеделска земя в цялата страна на най-висока цена. Документите са за наша сметка. Плащаме веднага.

4.2. Оценка на ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ по Метод на капитализиране на чистия приход

Заложени параметри :

Годишна рента за 1 дка земя (лв.)	17.00
Норма на капитализация (%)	4.00
Пазарна стойност (лв./дка)	**425.00**

Определяне на крайна цена по МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ЧИСТИЯ ПРИХОД		
Средна единична цена	425.00	лева/кв.м
Площ на оценявания имот	3.183	дка
Сравнителна стойност на имота (след закръгление)	**1 350.00**	лева