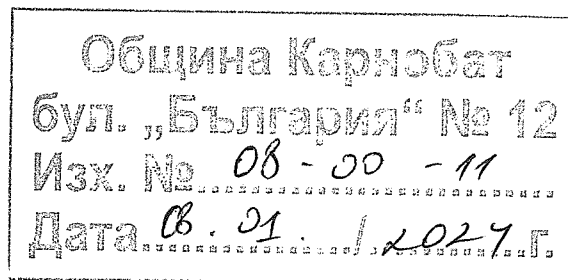
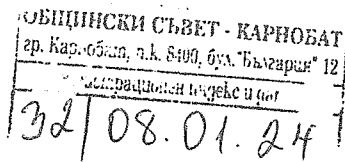


ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

КАРНОБАТ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ СТЕФКА ИВАНОВА – ЗАМ.КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ

ОТНОСНО: Учредяване право на ползване върху поземлен имот с идентификатор **62027.77.403** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Раклица, община Карнобат, област Бургас, одобрена със Заповед РД-18-706/14.03.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК, в местността „Кованджийски дол“, с площ 2,681 дка, девета категория, с начин на трайно ползване „Пасище“

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Карнобат е постъпило заявление с вх.№ 94-00-5428/21.08.2023 год. от *Иван Николов Колев* за учредяване право на ползване върху поземлен имот с идентификатор 62027.77.403 /номер по предходен план 000403/ с площ 2,681 дка, девета категория, находящ се в местността „Кованджийски дол“ по КKKP на с.Раклица, с начин на трайно ползване „Пасище“.

Съгласно чл. 37п, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи „.....Правото на ползване се учредява без провеждане на търг, по пазарни цени определени от независим оценител.“ Изготвената пазарна оценка от независим оценител регистриран в Камарата на независимите оценители в Република България е в размер на 60,00 лв./дка, за година. В изпълнение на чл.37п, ал.7, т.2 от ЗСПЗЗ, г-н Иван Колев е уведомен за изготвената пазарна оценка от независим оценител и е изразил писмено своето съгласие.

Имайки предвид гореизложеното, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.37п, ал.1, ал.4, от ЗСПЗЗ и чл.34, ал.6 от ЗОС, предлагам Общински съвет Карнобат да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие за учредяване без търг или конкурс на възмездно право на ползване за устройване на постоянен пчелин за срок от 10 /десет/ години на Иван Николов Колев върху поземлен имот с идентификатор 62027.77.403, с площ 2,681 дка, девета категория, находящ се в местността „Кованджийски дол“ по КKKP на с.Раклица, с начин на трайно ползване „Пасище“ на цена: 60,00 лв./дка, за година;

2. ВЪЗЛАГА на Кмета на Община Карнобат да предприеме всички последващи действия, свързани с учредяване правото на ползване;

ВНОСИТЕЛ: *С*
СТЕФКА ИВАНОВА

...the

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА КАРНОБАТ ОБЛАСТ БУРГАС

(подпись и печать)

Георги Иванов Димитров
(име, презиме, фамилия)

Служба по вписванията
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, презиме и фамилия)

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Картотека: 21

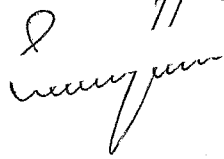
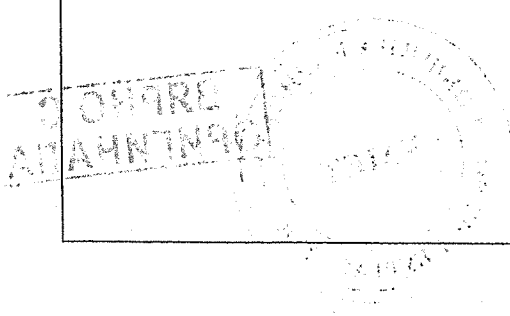
Вписан 11-01-2007-19 в.
Том XIII №
Дб. Вх. ред. № 436
Съдия по вписванията:

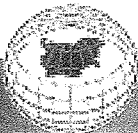
ОБЩИНА КАРНОВО
ОБЛАСТ БЪЛГАРИЯ
КМЕТ

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

2017

2017

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: ОБЩИНА КАРНОБАТ , със седалище и адрес на управление: гр.Карнобат, бул."България" №12, ИН по ЗДДС BG000057026 ; ЕИК 000057026	
11. УЧРЕДЕНИ ИЛИ ВЪЗНИКНАЛИ ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:	
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Марияна Петрова Генова – мл. експерт "ОСИП"  /Подпис/	
13. ЗАБЕЛЕЖКИ: ВЯРНО С ОРИГИНАЛА   	



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120,ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1016619-25.09.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **62027.77.403**

С. Раклица, общ. Карнобат, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-706/14.03.2018 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **с. Раклица, местност КОВАНДЖИЙСКИ ДОЛ**

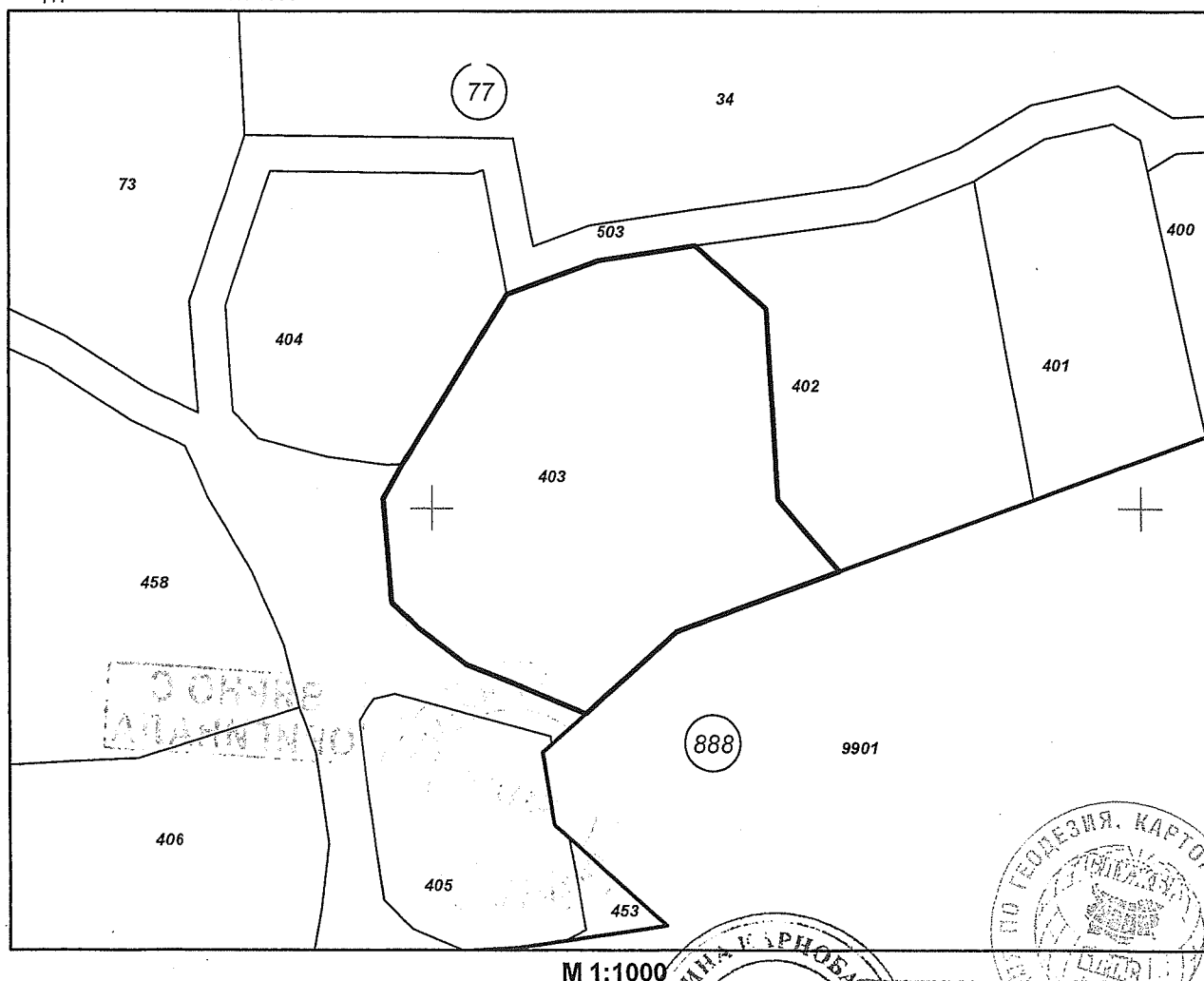
Площ: **2681 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

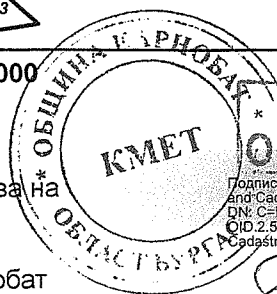
Начин на трайно ползване: **Пасище**

Категория на земята: **9**

Координатна система KKC2005



М 1:1000



Подписан с квалифициран електронен подпис Geodesy, Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, E=Soфия, O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy, Cartography and
Cadastre Agency

Скица № 15-1016619-25.09.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-532340-21.09.2023 г.

ТОТКА АТАНАСОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Карнобат



Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **000403**

Съсед: **62027.77.503, 62027.888.9901, 62027.77.402, 62027.77.404**

Собственици по данни от КРНИ:

1. ОБЩИНА КАРНОБАТ

площ 2682 кв. м от правото на собственост

Протокол на ПК за предоставяне земи за стопанисване от общината по чл.19 от ЗСПЗЗ № 7 от 15.12.2008г., издаден от ОС"З" КАРНОБАТ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № **15-1016619-25.09.2023 г.** издадена въз основа на
заявление с входящ № **01-532340-21.09.2023 г.**

.....
ТОТКА АТАНАСОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Карнобат



Исходящ № 25-268947-25.09.2023 г.

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. БУРГАС, във връзка със
заявление с вх. № 01-533080-21.09.2023 г., издава на ...

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
62027.77.403, в землището на Раклица:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Пасище**

Площ: **2681** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Раклица, местност КОВАНДЖИЙСКИ ДОЛ**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
граничи

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км



.....
ТОТКА АТАНАСОВА ГЕОРГИЕВА ОБА Карнобат

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency

3 01555
ATCANN INFO

Изх. № 5204066696 / 08.01.2024 г.
РНУ: 855091c8-e5c3-4d65-ab8c-d25812a267fc

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА КАРНОБАТ

ЕИК по БУЛСТАТ 000057026

Адрес за кореспонденция
бул. БЪЛГАРИЯ № 12, гр. КАРНОБАТ 8400

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 8439 с.РАКЛИЦА , описание на земята: МЕСТНОСТ КОВАНДЖИЙСКИ ДОЛ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, КВ.М	Дан. оценка лв.
Пасища	62027.77.403	Категория IX	2681.00	9.50

данъчната оценка за ограниченото право на ползване 9.50 лв. словом:
ДЕВЕТ ЛВ. И 50 СТ.

за срок 10 г., считано от 08.01.2024 върху гореописания имот.
Данни за ползвателя: ЕИН: 7512090927, Име, фамилия: ИВАН НИКОЛОВ КОЛЕВ

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА КАРНОБАТ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000057026 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

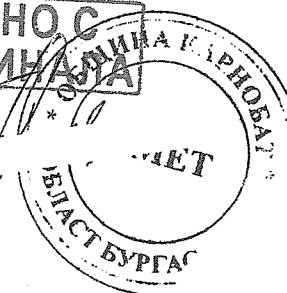
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 5204066696/08.01.2024 г., за да послужи пред УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАРНОБАТ , актуални към 08.01.2024 г.

Подпис: ..
Издадено на ..

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Е



FO OMRG
ATAHNTFC

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

За определяне на наемна пазарна цена на недвижим имот с идентификатор 62027.77.403 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Раклица, община Карнобат, област Бургас

М. октомври, 2023 г.



ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА

ДОКЛАД

за определяне на наемна пазарна цена на недвижим имот с идентификатор 62027.77.403 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Раклица, община Карнобат, област Бургас.

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Община Карнобат

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Поземлен имот с идентификатор 62027.77.403 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Раклица, община Карнобат, област Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-706/14.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, в местността Кованджийски дол, с площ 2681 кв.м., с трайно предназначение на територията земеделска, с начин на трайно ползване пасище, категория на земята при неполивни условия - девета

3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на годишна наемна цена за учредяване право на ползване на Поземлен имот с идентификатор 62027.77.403 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Раклица, община Карнобат, област Бургас, за устройване на пчелин върху пасища и мери от ОПФ, по два метода, избрани от оценителя.

4. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ:

4.1 Скица № 15-1016619/25.09.2023 г. изд. от СГКК гр. Бургас

4.2 Акт за публична общинска собственост № 5500 от 07.08.2009 г., вписан в АВ акт № 7, том 13, вх. рег. № 4136/11.08.2019 г.

4.3 Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия с № 25-268947 от 25.09.2023 г. изд. от СГКК гр. Бургас

4.4 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК № 5204065910/26.09.2023 г. изд. от Община Карнобат

4.5 Заповед № РД 46-95 от 27.03.2023 г. на МЗХГ относно начални тръжни цени за отдаване под наем/аренда на земеделски земи от ДПФ в страната за стопанската 2023/2024 г.

5. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Александър Колев Колев, лицензиран оценител на земеделски земи, подобрения и насаждения върху тях, със сертификат рег. № 810100267 – от Камарата на независимите оценители в България, Удостоверение № 1013 ДВ бр16/20.02.07.

6. ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 25.10.2023 г.

7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца.

8. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКАТА:

8.1 Метод за определяне на арендни /наемни вноски

9. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

9.1 Информация и документи предоставени от Възложителя.

9.2 Проучване особеностите на района, стопански условия, пазари, търсене и предлагане на недвижими имоти и др.

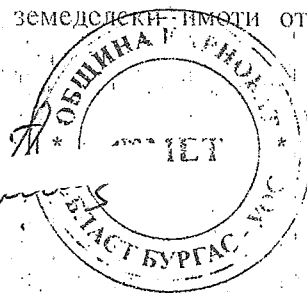
9.3 Наредба за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи.

9.4 Сключени договори за наем, аренда на земеделски земи по статистически зони, райони, области и общини

9.5 Информация за изплащани ренти /наеми при ползване на земеделски имоти от сключени договори за аренда

9.6 Пазарни цени и пазарни анализи

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛ



10. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Експертът, изготвил оценката декларира, че няма търговски интерес към резултатите от оценката и че няма да разгласява информация, свързана с оценявания обект. Оценителят приема за достоверни, без допълнително потвърждение всички данни от документите, представени от Възложителя и посочени в т. 4 от доклада.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Пазарната стойност на актива отразява неговото най-ефективно и добро използване. Най – ефективното и добро използване на актива е това, което максимизира неговата продуктивност и което е осъществимо, законно и финансово изпълнимо. Най – ефективното и добро използване може да е продължаване на текущото му използване или неговата алтернативна употреба.

Справедлива пазарна стойност на наема/правото на ползване на недвижимият имот представлява вероятната сума, срещу която собственикът би отстъпил правото на ползване на физическо или юридическо лице, при което двете страни действат с желание без да е оказван натиск и са достатъчно осведомени по всички въпроси, имащи отношение към сделката.

III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Поземлен имот с идентификатор 62027.77.403 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Рақлица, община Карнобат, област Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-706/14.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, в местността Кованджийски дол, с площ 2681 кв.м., с трайно предназначение на територията земеделска, с начин на трайно ползване пасище, категория на земята при неполивни условия - девета

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА:

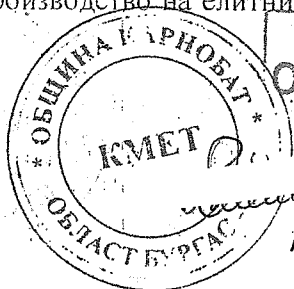
- ▶ Площ на имота – 2681 кв. м.
- ▶ Категория - IX /девета/
- ▶ Местоположение на ПИ спрямо пътна мрежа с трайна настилка – до 1 км.
- ▶ Местоположение на ПИ спрямо строителните граници на населеното място /с. Деветак/ - граничи
- ▶ Начин на трайно ползване - пасище.
- ▶ Земята не е поливна.

3. ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

Чл. 37п. (Нов - ДВ, бр. 10 от 2009 г.; изм., бр. 62 от 2010 г.; отм., бр. 38 от 2014 г.; нов, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.; доп., бр. 55 от 2018 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 55 от 2018 г.) За устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, на собственици на пчелини, регистрирани по реда на чл. 8 от Закона за пчеларството, може да се учреди право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд. Правото на ползване се учредява върху свободни маломерни имоти или части от тях, които се определят със ситуационна скица, като се спазват изискванията на Закона за пчеларството. Правото на ползване се учредява без провеждане на търг, по пазарни цени, определени от независим оценител.

(2) При устройване на постоянен пчелин върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд се осигурява не по-малко от 3 кв. м и не повече от 10 кв. м площ на едно пчелно семейство, като пчелинът следва да е на разстояние не по-малко от: 1. десет км от регистриран пчелин за производство на елитни пчелни майки и резерватни пчелини;



2. пет км от регистрирани репродуктивни пчелини за производство на племенни пчелни майки;

3. три км от съседни пчелини, регистрирани за отглеждане на пчелни семейства по биологичен начин.

(3) Постоянните пчелини се регистрират в съответствие с чл. 51, ал. 1 и 3 от Закона за ветеринарномедицинската дейност и чл. 8 от Закона за пчеларството. Кошерите и пчелните семейства се идентифицират съгласно чл. 51, ал. 9 от Закона за ветеринарномедицинската дейност.

(4) Правото на ползване по ал. 1 се учредява от:

1. министъра на земеделието, храните и горите - за пасища, мери и ливади от държавния поземлен фонд;

2. кмета на общината - за пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд.

(5) За учредяване право на ползване по ал. 1 собственикът на пчелина подава заявление, в което посочва срока, за който желае да му бъде учредено правото на ползване. Заявлението се подава до:

1. министъра на земеделието, храните и горите чрез директора на съответната областна дирекция „Земеделие“ по местонахождението на имота - в случаите по ал. 4, т. 1;

2. кмета на съответната община - в случаите по ал. 4, т. 2.

(7) В случаите по ал. 5, т. 2 въз основа на подаденото заявление се комплектува преписка, към която се прилагат:

1. документ, удостоверяващ, че заявителят има регистриран животновъден обект - постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства, който е вписан в регистъра по чл. 8 от Закона за пчеларството;

2. пазарна оценка на имота, изготвена от независим оценител, за която заявителят е уведомен писмено, с обратна разписка;

3. писмено съгласие на заявителя с изготвената от независимия оценител оценка на имота;

4. други документи, които се изискват от специални закони.

(8) Органът по ал. 5 се произнася по заявлението, като издава заповед за учредяване право на ползване или постановява отказ.

(9) Актовете по ал. 8 се съобщават и могат да се обжалват по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

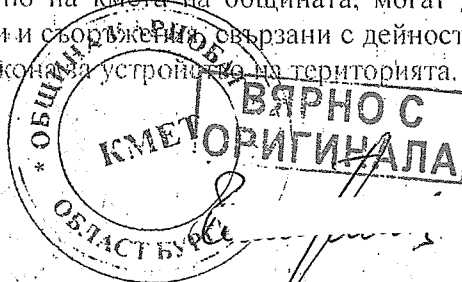
(10) Цената за учредяване право на ползване по ал. 1 се заплаща в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта за учредяване право на ползване. В случай че цената не бъде заплатена в определения срок, правата на лицето, в чиято полза е учредено правото на ползване, се погасяват.

(11) Въз основа на влязлата в сила заповед за учредяване право на ползване и извършеното плащане директорът на съответната областна дирекция „Земеделие“, съответно кметът на общината сключва договор със заявителя.

(12) Договорите за учредяване право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства се сключват за срок, не по-дълъг от 10 години.

(13) Договорите по ал. 12 се вписват в службата по вписванията по местонахождението на имота и се регистрират в съответната общинска служба по земеделие за сметка на лицето, в чиято полза е учредено правото на ползване.

(14) Лицата, които са сключили договори за право на ползване за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, след изразено писмено съгласие на министъра на земеделието, храните и горите, съответно на кмета на общината, могат да изграждат в имота временни спомагателни постройки и съоръжения, свързани с дейността им, които не представляват строежи по смисъла на Закона за устройване на територията.



(15) В едномесечен срок от изтичането на срока на договора или предсрочното му прекратяване лицата по ал. 14 премахват изградените в имота спомагателни постройки и съоръжения. При неизпълнение на задължението в определения срок правата на собственост върху постройките и съоръженията се упражняват от собственика на имота.

(16) Правото на ползване се прекратява при условията на чл. 11, ал. 3 от Закона за пчеларството.

(17) За настаняване или преместване на временен пчелин по смисъла на Закона за пчеларството не се учредява право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния или общинския поземлен фонд, а се издава разрешение от директора на областната дирекция „Земеделие“, съответно от кмета на общината. Издаването на разрешение е безвъзмездно.

Съгласно Закона за пчеларството

Чл. 12. (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2011 г., в сила от 09.04.2011 г.; доп., бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) За учредяване право на ползване върху земеделски земи и върху горски територии - държавна собственост за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства се прилагат разпоредбите на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост.

IV. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Според НСИ средната цена на един декар земеделска земя през 2022 г. достига 1 428 лв. за един декар, което е с 21.6% повече в сравнение с 2021 година, като средната цена на един декар земеделска земя в област Бургас достига 971 лева, а в община Карнобат - 1240 лева. Средната цена на сделките с постоянно затревени площи (естествени и изкуствени ливади, мери и пасища) през 2022 г. достига 369 лв. за един декар и също отбелязва увеличение спрямо предходната година - 15.0%. Основно търсенето е за качествена земеделска земя, като факторите определящи нейната стойност са релеф, размер на парцела, качество на почвата, възможности за напояване и за получаване на субсидии.

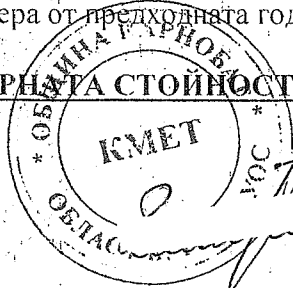
Дефиниция за цената на рентата/наема на земеделска земя

Наемите съответстват на плащанията, направени на собственика на земята в замяна, на това, че той я предоставя на разположение на друго физическо лице/юридическо лице. На практика това означава действителната цена на наема, договорена от двете страни, включително стойността на свързаните с тях данъци и такси и плащанията в натура, оценени по цена от текущата година. Не се прави разграничение, по отношение продължителността на наемането/договора и времето за сключване на договори. Следователно всички наеми/аренда на земя (дори ако земята се отдаде под наем за по-малко от една година) следва да се вземат предвид при изчисляването на средната наемна цена. В цената на наема/арендата на земеделската земя не се включват:

- правата, свързани със земята;
- приспадащия се ДДС;
- наемите на сгради или други подобрения, разположени върху нея, както и всякакви други разходи, свързани с други активи, с изключение на земеделската земя (текущи разходи за поддръжка на сгради, застраховки на сгради, амортизация на сгради, наеми за професионална употреба на нежилищни сгради и други).

През 2022 г. в югоизточния район на България средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя е в размер на 52 лева, като за постоянно затревените площи според НСИ запазва размера от предходната година - 26 лева.

V. МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА



**ВЪРНО С
ОРИГИНАЛА**

► Метод за оценка по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи.

Съгласно Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи - Чл.2. Текущите пазарни цени на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Коефициенти за диференциране:

▪ Площ на имота: 2,681 дка

$K_1 = 0,00$

▪ Поливност: земята не е поливна

$K_2 = 0,00$

▪ Отстояние от основни пазари: гр. Бургас – 50 км.

$K_3 = 0,00$

▪ Отстояние от бреговата линия на Черно море: над 10 км

$K_4 = 0,00$

▪ Отстояние до най-близкото населено място: граничи

$K_5 = 0,25$

▪ Отстояние от път с трайна настилка: до 1 км.

$K_6 = 0,00$

▪ Базисна цена на декар за пета категория земя: 310 лв / дка

Общият корекционен коефициент $K_k = (0,00+0,00+0,00+0,00+0,25+0,00) + 1,00 = 1,25$

Началната цена коригирана по чл. 4, ал. 2 от Наредбата за 1 дка = $80 \times 1,25 = 100$ лв/дка

Коефициент за стопанска дейност – 2,0

Текущата пазарна цена на поземления имот за 1 дка = 1 дка $\times$ 100 лв/дка $\times$ 2 = 200 лева

ЦЕНА НА 1 ДКА: 200,00 /двеста/ лева /според Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи/

► Метод на сравнителната стойност:

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти в района:

▪ **избрани еталонни обекти** – сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна.

▪ **подбор на пазарни множители** – съотношение между цената на обекта и друг показател за него.

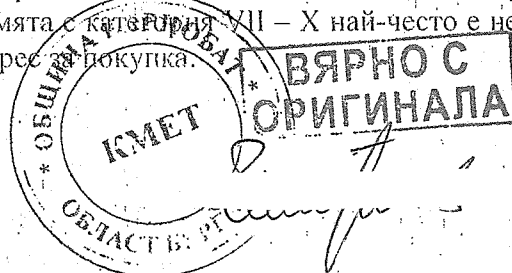
В основата на метода стои:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания и др.

- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки.

- отчитане на конюнктурата на пазара.

Категорията на земеделския имот е една от основните характеристики, играеща важна роля при ценообразуването. Тя се определя според оценката на определени почвено-климатични условия спрямо пригодността на земята за отглеждане на конкретни селскостопански култури. Съответно земята, която спада към по-висока категория, е и по-скъпа. При земи от V-та и VI-та категория се наблюдават по-ниски добиви, респективно и цените им на пазара са по-ниски, а земята с категория VII – X най-често е необработваема и същевременно не представлява интерес за покупка.



По данни за цените на обектите-аналози такива имоти в района от брокерски фирми, специализираните вестници, списания, интернет и др. варира от 400 до 600 лв/дка, съответно средната е в размер на 500 лв/дка

Ккоэф. – $500 \times 2,0 = 1000,00$ лв/дка.

► **Метод за определяне на арендни /наемни/ вноски:**

Съгласно Закона за данък върху доходите на физически лица, каквито са собствениците на земеделски земи, рента/аренда/наем е доход, който арендодателят /собственика/ получава по силата на договор за наем или аренда. Рентата като понятие се използва при отдаването под наем, временно възмездно ползване на земеделска земя. Този тип взаимоотношения се определят от подписаният между страните договор на наем/аренда.

Основният метод в практиката, който служи за определяне на наем /аренда/ представлява:

Наем /аренда/, изчислени като процент от стойността на земята.

$A_v = K \cdot C_z$

A_v – арендна /наемна/ вноска

K – коефициентът, който изразява частта на арендата /наемната/ вноска, спрямо цената на земеделската земя

C_z – цената на земята

Към настоящият момент рентите/наемните нива са в размер на 3-10 % от цената на парцела, като влияние имат качеството на земята, конкуренцията в землището и размерът на субсидиите.

За Коефициент K приемам процент на арендната вноска, действащ в район Карнобат към настоящият момент – 6 %.

$A_v = \frac{6 \times 1000}{100} = \frac{6000}{100} = 60$ лв/дка/годишно

Наемна цена на 1 дка за една година: 60,00 лева

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

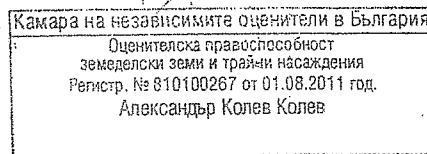
Пазарна наемна цена за учредяване право на ползване за устройване на постоянен пчелин върху поземлен имот с идентификатор 62027.77.403 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Раклица, община Карнобат, област Бургас

ЗА ЕДНА ГОДИНА – 60.00 лв/дка

Словом: шестдесет лева за декар

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:

Ал. Колев



00498
ALABAMA