ОБЩИНА КАСПИЧАН **KASPICHAN MUNICIPALITY**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КАСПИЧАН
Изх. № 08-00-162
17.10 2022г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
п. код 9930 Каспичан
индекс и дата ВОС 901
17.10.2022г.
срок на изпълнение

ДО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАСПИЧАН

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ МИЛЕНА НЕДЕВА - КМЕТ НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

Относно: Учредяване право на ползване за постоянен пчелин

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Каспичан постъпи заявление с вх. № В-341/01.06.2022 година от Христо Христов от град Каспичан, с искане за учредяване на право на ползване за устройване на постоянен пчелин в част от 800 квадратни метра от общински имот, представляващ поземлен имот с идентификатор по кадастралната карта 38804.57.31, в местността „Бейлик чеир“, целия с площ от 76959 квадратни метра, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване „нива”, 3 /трета/ категория, в землището на село Косово, община Каспичан.

Имотът е актуван с Акт за общинска частна собственост №2050/16.12.2019 година, вписан под № 56, том 13, дело №1703, вх.р.№4040/19.12.2019 година на Службата по вписванията гр. Нови пазар.

За устройването на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, общините могат да учредяват право на ползване съгласно чл. 12 от Закона за пчеларството по реда на Закона за общинската собственост.

Поземленият имот се намира в землището на село Косово, но в близост до населеното място село Могила. Спрямо строителните граници на село Могила е от 6 до 8 километра, а спрямо пътна мрежа с трайна настилка – до 1 км. В близост до него има устроен друг пчелин, собственост на Тошков Христов-баща на заявителя.

Съгласно чл.13, ал.1 , точка 1 от Закона за пчеларството право на ползване по чл.12 може да се учреди в полза на заявителя, когато в района не са настанени повече от 50 броя пчелни семейства в радиус 2,5 км. В случая има настанен пчелин, но същият попада в изключението, което допуска Закона за пчеларството в чл.13, ал.2, където се казва че: „алинея 1, точка 1 не се прилага за райони, заети от растителност с обилно нектароотделяне – акациеви, липови гори и масиви, заети с културни медоносни видове“.

От справката на „Агенцията за биологична сертификация“ ЕООД е видно, че имота попада в район с медоносна растителност – липова гора.

Общинска администрация изразява готовност да създаде максимално добри условия за развитие на пчеларството, като подотрасъл на животновъдството в нашия регион, и в тази връзка подкрепя усилията на гражданите за развитие на тази дейност.

Предвид изложените по-горе мотиви, предлагаме следния проект за

Р Е Ш Е Н И Е:

1.На основание чл.21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 39, ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 12 и чл. 13 от Закона за пчеларството, чл. 37, ал. 3, т. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Каспичан **приема решение за учредяване на право на ползване, без търг или конкурс, за устройване на постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства**, в общински имот – представляващ **част с площ от 800 квадратни метра** от общински имот с идентификатор **38804.57.31** по кадастралната карта на село Косово, в местността „Бейлик чейр“, целия с площ от 76959 квадратни метра, с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване „нива”, 3 /трета/ категория, в землището на **село Косово,** община Каспичан. За имота е съставен Акт за общинска собственост №2050/16.12.2019 година, вписан под № 56, том 13, дело №1703, вх.р.№4040/19.12.2019 година на Службата по вписванията гр. Нови пазар.

2. Правото на ползване се предоставя **възмездно и срочно** в полза на заявителя **Христо Христов от град Каспичан.**

3. Срок на учреденото право на ползване – **10** /десет/ години, считан от датата на сключване на договора.

4. Общински съвет – Каспичан одобрява предложената от лицензиран оценител пазарна цена на правото на ползване в размер на **538.00 лева** (словом: петстотин тридесет и осем лева) за целия срок на договора.

5. На основание чл. 39, ал. 6 от Закона за общинската собственост, Общински съвет - Каспичан задължава Кмета на общината да издаде заповед и сключи договор за учредяване право на ползване върху общинския имот.

ВНОСИТЕЛ:
МИЛЕНА НЕДЕВА
Кмет на община Каспичан

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Одобрил:
Диян Делев *Директор дирекция „Обща администрация“*

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Съгласувал:
Радостина *Юрисконсулт*

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Изготвил:
Милена Та *експерт „Общ. собственост“*

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

ул. „Мадарски конник“ 91
9930 гр. Каспичан
телефон : +359 5351 / 74 74
факс : +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

91 Madarski konnik st
9930 Kaspichan
Phone:+359 5351 / 74 74
Fax: +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

М. Тактакова
01.09

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

ОБЩИНА
п.код 9930 Каспичан
регистрационен индекс и дата
В-371/01.09.22г.
срок на изпълнение

До кмета на
Община Каспичан
Милена Недева

ЗАЯВЛЕНИЕ

от

Христо Христов

ЗАЛИЧЕНО
на основание чл. 4 от ЗЗЛД

живущ в гр. Каспичан, ул. „Мадарски конник" №46

Моля да ми бъде учредено ограничено вечно право на ползване на част от общински имот с площ от 800 кв.м. с идентификатор 38804.57.31 по кадастралната карта на с. Косово в местността „Бейлик чеир" за настаняване постоянен пчелин с над 20 пчелни семейства за срок от 10 години.

Прилагам следните документи:

- Скица за учредяване на право на ползване;
- Скица с определящи точки на картографната система;
- Сателитна карта на местността с координати на местоположението на пчелина;

Дата: 01.09.2022г.
гр. Каспичан

С уважение:

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

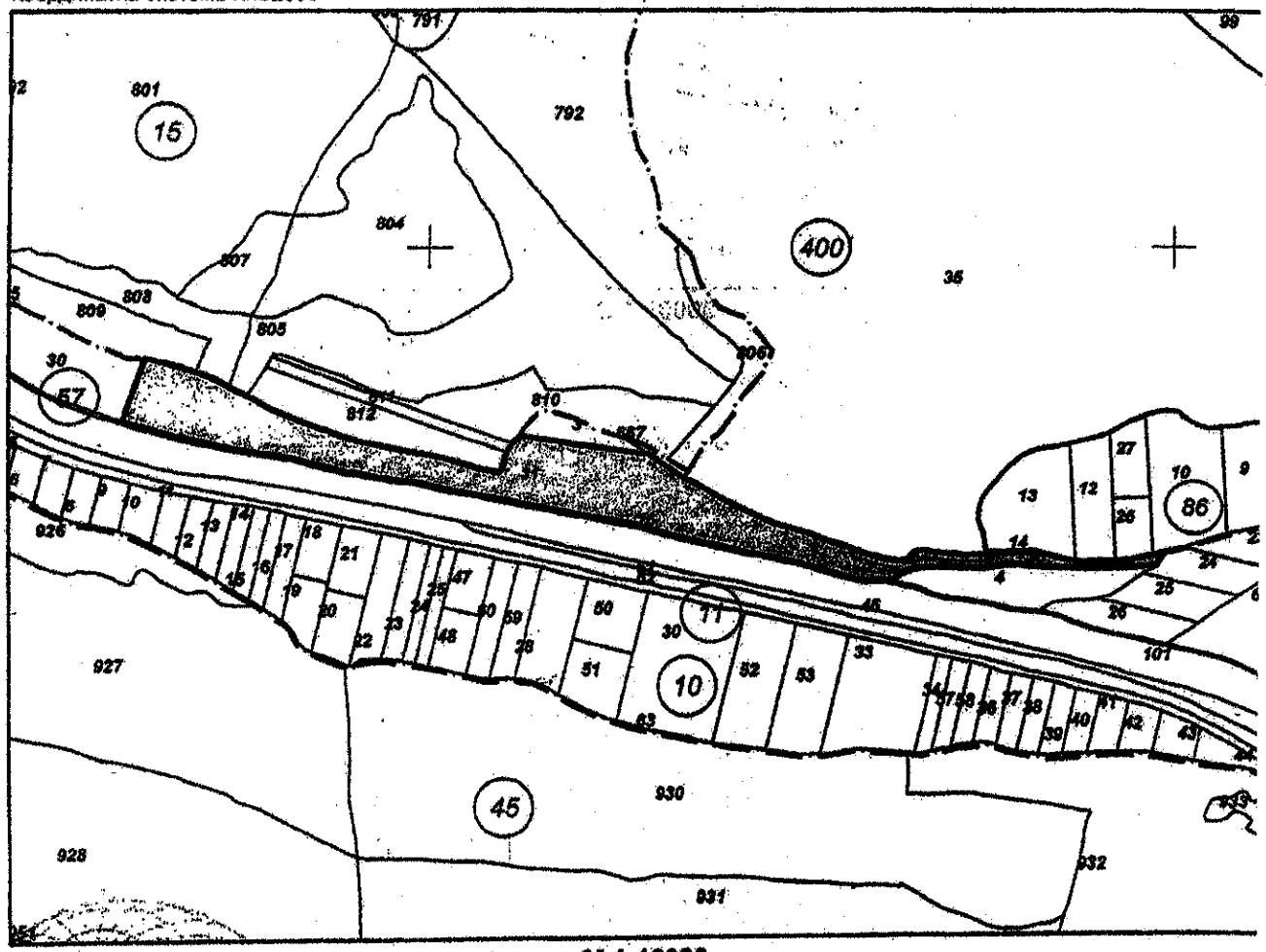
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1096350-02.12.2019 г.

Поземлен имот с идентификатор **38804.57.31**

С. Косово, общ. Каспичан, обл. Шумен
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-652/12.09.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **местност БЕЙЛИК ЧЕИР**
Площ: **76959 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **3**

Координатна система ККС2005



М 1:10000

Предходен идентификатор: **няма**
Номер по[illegible]ен план: **057031**

Скица [illegible] 2.12.2019 г. издадена въз основа на докум[illegible] 01-540922-27.11.2019 г.
.....
Асенова Вичева ОСЗ Каспичан

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

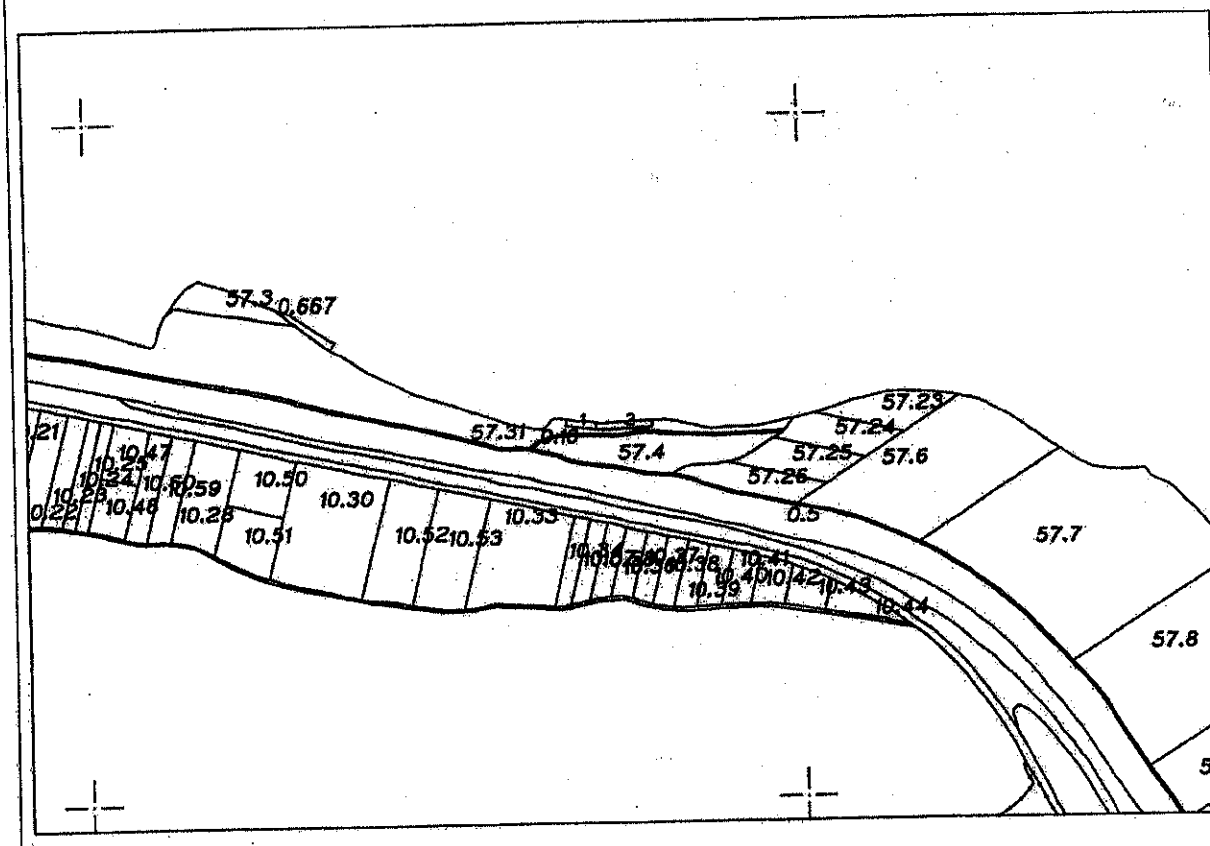
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC-qualified

СКИЦА

за учредяване право на ползване на пчелин
в землището на с. Косово,общ. Каспичан, обл. Шумен
М 1:10000

Пчелинът попада в ПИ 38804.57.31 по Кадастралната карта на с. Косово, общ. Каспичан
Имотът е записан на: Община Каспичан
Начин на трайно ползване:**нива**
Ограничена площ за пчелин в рамките на определящите точки: **800 кв.м.**
Пчелин № ..... е собственост на: Христо Тошков Христов

Определящи точки в координатна система БГС2005.:



Изработил: [illegible] проектиране" ООД гр. Шумен
вписано в [illegible] правоспособните лица по ЗКИР със заповед № 852/2001 г.на Изпълнчл.4,§2 и чл.6, §3 ор на АГКК.
Проектант: [illegible] /инж. Караланов/
Заповед № 05[illegible]2001 г. на Изпълнителния директор на АГКК.
гр. Шумен, 25.0[illegible]2022 г.

ЗАЛИЧЕНО
на основание
от Регламент
(ЕС)2016/679

(c) mkadwin

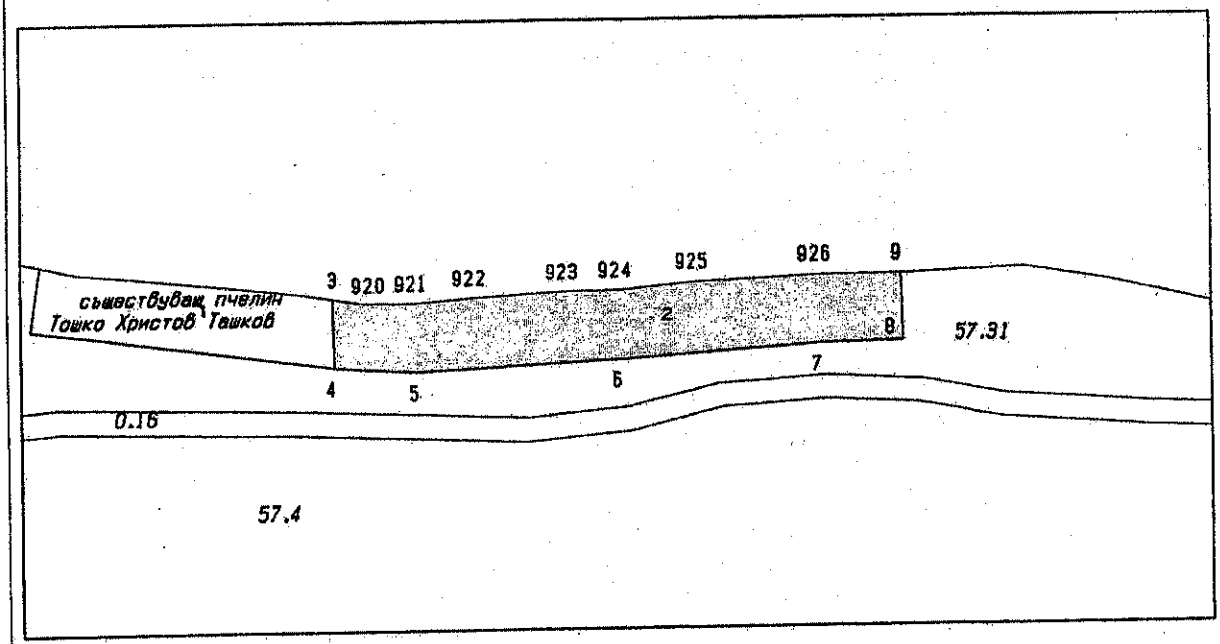
СКИЦА

за учредяване право на ползване на пчелин
в землището на с. Косово,общ. Каспичан, обл. Шумен
М 1:1000

Пчелинът попада в ПИ 38804.57.31 по Кадастралната карта на с. Косово, общ. Каспичан
Имотът е записан на: Община Каспичан
Начин на трайно ползване:**нива**
Ограничена площ за пчелин в рамките на определящите точки: **800 кв.м.**
Пчелин № ..... е собственост на: Христо Тошков Христов

Определящи точки в координатна система БГС2005.:

№ в скицата	№ на точка	X	Y	Метод на определяне
8	8	4793545.40	641790.64	Липсва информация
9	9	4793555.05	641790.34	Липсва информация
926	21926	4793554.96	641778.75	Точки от КВС
925	21925	4793554.16	641761.90	Точки от КВС
924	21924	4793553.02	641750.58	Точки от КВС
923	21923	4793552.97	641744.03	Точки от КВС
922	21922	4793552.16	641730.67	Точки от КВС
921	21921	4793551.40	641721.92	Точки от КВС
920	21920	4793551.45	641715.11	Точки от КВС
3	3	4793552.14	641710.66	Липсва информация
4	4	4793542.22	641710.91	Липсва информация
5	5	4793541.47	641722.32	Липсва информация
6	6	4793543.10	641751.12	Липсва информация
7	7	4793545.03	641779.03	Липсва информация



Изработил: ...еско проектиране" ООД гр. Шумен
вписано в ... правоспособните лица по ЗКИР със заповед № 852/2001
г.на Изп... ...ктор на АГКК.
Проектан... ...
... Хараланов/
Заповед № ... .2001 г. на Изпълнителния директор на АГКК.
гр. Шумен, ... г.

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Приложение № 1 към чл. 2, т. 1 и чл. 3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА КАСПИЧАН ОБЛАСТ ШУМЕН

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)
КМЕТ: Милена Недева
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ Вх.рег 3984
Служба по вписванията:
Вх.рег № 4010 **от** 19-12-2019 **год.**
Акт № 36 **том** 13 **дело №** 1983/19 **г.**
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име и фамилия)

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

АКТ № 2050
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Дело(РЗ):

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.12.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.3 от ЗОС, въз основа на молба по чл.26 от Наредба №49, №2361 от 09.04.2002 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА УТВЪРЖДАВАМ:..... (подпис и печат) КМЕТ: ..... (име и фамилия)	Поземлен имот с площ от 76959 кв.м. /седемдесет и шест хиляди деветстотин петдесет и девет кв. метра/ Трайно предназначение на територията: Земеделска Начин на трайно ползване: Нива Адрес на поземления имот: местност „Бейлик Чешр“ Категория на земята: 3
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Шумен, общ.Каспичан, с.Косово, поземлен имот с идентификатор 38804.57.31 по КК и КР с.Косово, одобрени със Заповед № РД-18-652/12.09.2019 г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА Регистър: Дело(РЗ):	Съседи: 38804.57.16, 38804.57.36, 38804.57.24, 51233.86.14, 51233.400.35, 38804.57.667, 38804.57.3, 48773.15.810, 48773.15.805, 48773.15.811, 48773.15.808, 48773.15.809, 48773.15.812, 38804.57.30
6. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА 5. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	8484,73 лева /осем хиляди четиристотин осемдесет и четири лева и седемдесет и три стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Първоначално актуване

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

- Имотът е предоставен на Димитър Иванов Димитров, ЕГН 8709098726, съгласно Договор за аренда №266, том 4, дело 1479, рег. 3879 от 25.08.2015 г. на Служба п вписванията – Нови пазар и преарендуван на „Роиел Агро" ЕООД, ЕИК 20258922 Договор №6, том 5, дело 1528, рег. 4163 от 12.09.2015 г. Предоставена площ 51317 кв.м. За срок до 30.09.2030 г.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Милен ЗАЛИЧЕНО на основание чл. 4 от ЗЗЛД Гактакова – гл.експерт „Общинска собственост"

ЗАЛИЧЕН на основан чл.4,§2 и чл. от Регламе (ЕС)2016/6

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Продължава от т. 9:
Съгласно договор от 30.07.2020 год. вписан под №166, т. 7, д. 96 вх. р. №2101/24.08.2020 г. е учредено право на ползване за поста пчелин върху площ от 400 кв.м. в полза на Тошко Христов II от гр. Касмичан, ЕГН 6512278825, за срок от 10 год.

ЛИСТ С ВХОДЯЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО НА ПЧЕЛИНА И МЕДОНОСНАТА РАСТИТЕЛНОСТ В РАЙОНА

ЗАЛИЧЕНО
на основание чл. 4 от ЗЗЛД

Име на оператор: Тошко Тишков

Регистрационен номер на животновъдния обект: 9974 – 0200

Местоположение на пчелина: с. Косово, общ. Кирково, обл. Мъглен

GPS координати: X 41.26413 / Y 27.24152

Данни за площите и медоносната растителност в района – посочените номера следва да отговарят на приложимата Карта на медоносната растителност в радиус от 3 км. от площадката на пчелина:

(Добавете редове и номера при необходимост)

№	Описание на площите/вид култура	Площ (дка)	Култури, отглеждани по биологичен метод или Горска естествена растителност или Култури, обработвани чрез методи, различни от биологичните, съгласно член 9, параграф 1, буква а) от Приложение I от Регламент (ЕС) 2018/848 (по-малко от 2000 м разстояние)	
			ДА	НЕ
Населени места:				
1	Липова растителност	400		
2	Хвойни	450		
3	Земеделски площи	250		
4	Широколистна гора	240		
5	Липова гора	1600		
6	Широколистна гора	200		
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

№	Описание на площите/вид култура	Площ (дка)	Култури, отглеждани по биологичен метод или Горска естествена растителност

			или Культури, обработвани чрез методи със слабо екологично въздействие, съгласно т. 1.9.6.5 на Приложение II от Регламент (ЕС) 2018/848 (Натура 2000 резерва и др.)	
			ДА	НЕ
Населени места:				
1	Ливадна растителност	1800		
2	Храсти	1350		
3	Земеделски площи	350		
4	Широколистна гора	1120		
5	Липова гора	4800		
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

№	Описание на площите /вид культура	Площ (дка)	Культури, подлеждани по биологичен метод или Гора и естествена растителност или Культури, обработвани чрез методи със слабо екологично въздействие, съгласно чл. 13, п. 1 от Регламент (ЕО) № 889/2008 (Натура 2000 резерва и др.)	
			ДА	НЕ
1	Ливадна растителност	2800		
2	Храсти	2400		
3	Земеделски площи	3000		
4	Широколистна гора	3000		
5	Липова гора	4500		
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

право на ползване върху
800 кв.м. от
Общински поземлен имот
с идент. № 38804.57.31,
находящ се в с. Косово,
общ. Каспичан, обл. Шумен

гр. Шумен

I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Предмет на оценката:	Право на ползване върху площ от 800,00 кв.м в Поземлен имот с идентификатор № 38804.57.31, по КККР на село Косово, общ. Каспичан, обл. Шумен,; НТП: нива, категория на земята 3, целият с площ 76 959 кв.м.
Собственик:	Частна Общинска Собственост
Възложител:	Община Каспичан
Независим оценител:	Сузана Недева– оценител на земеделски земи и трайни насаждения, рег. № 810100090/30.12.2010г. в КНОБ и оценител на недвижими имоти, рег. № 100102156 от 12.12.2011г. в КНОБ;
Основание:	Възлагателно писмо за оценка на пазарната стойност на правото на ползване;
Цел на оценката:	Да се предложи пазарна стойност на възмездно и срочно право на ползване;
Ефективна дата на оценката:	***27.09.2022 г.***
Дата на изготвяне на доклада:	27.09.2022г.
Валидност на оценката:	Предложената стойност е валидна към датата на оценка.
Предложение за Пазарна стойност:	**Право на ползване в ПИ № 38804.57.31 върху 800 кв.м. „ПЧЕЛИН" 538,00 лв.**

Декларация за отсъствие на интерес към оценявания обект:

Експерт-оценителят няма стопански интерес и под никаква форма не предявява претенции към оценявания обект.

Няма да разгласява по никакъв начин информация за обекта на оценка, станала и известна при и по повод изготвянето на оценката.

Оценителят декларира, че възнаграждението за изготвяне на оценката не е свързано по никакъв начин с крайния резултат от нея, с който и да е от получените резултати и/или с направените изводи.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
Чл. 21 от Закон за независимите оценители/ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100090 от 30.12.2010 год.
Сузана Савева Недева

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Независим оценител:.....
(Сузана Недева)

Оценката е изготвена на база предоставена информация от възложителя. Оценителят не отговаря за верността и пълнотата на данните, получени от възложителя и не се ангажира да извършва корекции, в случай, че са допуснати неточности.

II. ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

II.1. Обща част

Обект на оценката: *правото на ползване - годишна наемна стойност на* поземлен имот, земеделска земя, **с идентификатор 38804.57.31, на площ от 800 кв.м. (0, 8 дка), целият с площ 76 959 кв.м., НТП „нива", кат. 3, местност „Бейлик Чеир", в землището на с. Косово, общ. Каспичан, обл. Шумен;**

Основание за извършване: Възлагателно писмо за изготвяне на пазарна оценка;

Възложител: Община Каспичан;

Експерт-оценител: Сузана Недева – оценител на земеделски земи и трайни насаждения, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 810100090/30.12.2010г., издаден от КНОБ и оценител на недвижими имоти, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 100102156 /12.12.2011г., издаден от КНОБ;

Собственик: Частна Общинска Собственост;

Цел на оценката: Определяне на пазарна стойност на правото на ползване, която да послужи пред Общински съвет Каспичан, за учредяване право на ползване за постоянен пчелин;

Дата на оценката: 27.09.2022 г.

II.2. Приложени стандарти на стойността

Стандарт: *пазарна стойност*

Оценката е процес, извършван с цел достигане до заключение за пазарната стойност на оценяваното имущество. За извеждане на заключението за стойността на недвижимия имот ще се ползва стандарта "Пазарна стойност".

Пазарна стойност (ПС) - оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към *датата на оценката,* чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарът, на който се извършва тази сделка се счита, че е достъпен за интересуващите се „продавачи" и „купувачи".

Вещните права могат да се обособят в две големи групи, с оглед обема на правомощията, които има техният носител:

- пълни вещни права – правото на собственост;
- ограничени вещни права - вещни права върху чужда вещ;

Вещното право на ползване е ограничено вещно право, по отношение на правото на собственост. Неговата същност се състои в правото да се използват определени вещи или вещ, и да се получават доходите от тях. Правото на ползване е уредено основно в ЗС. При учредено право на ползване, собственикът на имота може да се разпорежда с него (да го продава, дарява, заменя и т.н), без това да отменя учреденото право на ползване. Различните видове вещни права върху недвижими имоти не са взаимно изключващи се и имат свои индивидуални характеристики. Въпреки, че абсолютното право предоставя непосредствено право на собственост за неограничен срок, то може да бъде ограничено от действието на второстепенни права, съгласно действащата нормативна уредба. Сумата от стойностите на ограничените вещни права в един имот не може да надвишава стойността на правото на собственост върху същия имот.

II.3. Използвани методи на оценка

Пазарен наем - оценението размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарният наем е база, за определяне на пазарната стойност по Приходния подход – Метод на Директната капитализация на дохода

Стойност за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становището на оценителя, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

Методите на оценка са процедура, прилагана за определяне на стойността в рамките на един подход.

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

Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът се прилага, след извършено проучване на сделки и/или оферти със земеделски земи в оценяваното и съседни землища със същите агроекологични характеристики, както земите в оценяваното землище.

Анализират се данни от покупки/ продажби и оферти през анализирания период, който е сравнително близък до датата на оценката. През този период през който не са настъпили значителни промени в сектор земеделие. След анализ на данните са подбрани аналогови обекти, характеристиките на които да съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот по НТП по местоположение, площ и категория.

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. Широко приложим за доходоносните имоти е *Метод на директна капитализация на рентния доход,* където се определя нетния доход от наем/поземлена рента в зависимост от начина на ползване на земята и вида на сеитбооборота.

Анализират се данни от договори за наем и аренда на ниви в землището, в което се намира процесния имот и съседни на оценяваното землище за установяване на приложимия размер на годишната рента. Определя се на нормата на възвращаемост.

Становище за стойност - формира се след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването. Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

II.4. Правен статут на обекта на оценка

- Заявление за учредяване на ограничено вещно право от Христо Ташков Христов №В-341/01.09.2022г.;
- Скица за учредяване право на ползване на пчелин от „Геодезическо проектиране“ ООД – Шумен;
- Акт за частна общинска собственост № 2050/16.12.2019г.;
- Скица №15-1096350/02.12.2019г. на СГКК-Шумен.

Към момента на оценката, по данни подадени от собственика и данни с които разполага оценителят е прието, че:

- За имота няма неприключили /висящи/ съдебни дела и спорове.
- Предоставени права за управление – Имотът е предоставен на Димитър Иванов Димитров, ЕГН 8709098726, съгласно Договор за аренда №266, том 4, дело 1479, рег. 3879/25.08.2015г. на Служба по вписванията – Нови пазар и преарендуван на „Роиел Агро“ ЕООД, ЕИК 20258922, Договор №6, том 5, дело 1528, рег. 4163/12.09.2015г. Предоставена площ 51317 кв.м. за срок до 30.09.2030г., съгласно Договор от 30.07.2020г., вписан под №166, том 7, дело 96, вх. Рег. № 2101/24.08.2020г. е учредено право на ползване за поставен пчелин върху площ от 400 кв.м. в полза на Тошко Христов от град Каспичан, ЕГН 6512278825, за срок от 10 години.
- Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни.

- Всички факти и обстоятелства намерили място в доклада са валидни само към датата на тази оценка.

Правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява анализ на правното състояние на обекта на оценка; валидно е единствено за нуждите на тази оценка.
По отношение на техническото съответствие, такова може да се установи към настоящия момент от представените скици на поземления имот:
1. Скица за учредяване право на ползване на пчелин от „Геодезическо проектиране“ ООД – Шумен;
2. Скица №15-1096350/02.12.2019г. на СГКК-Шумен с обща площ на имота 76 959 кв.м. и представена Схема на работната площ, видно от която ограничената площ за пчелин е определена на 0,8 дка (800 кв.м.).

II.5. Описание и характеристика на обекта, предмет на оценка
Район в който се намира оценявания обект:
Нас. място с. Косово, общ. Каспичан, обл. Шумен.
Население: около 366 души;
Площ на землището: над 15 хил. дка земеделска земя;
Надм.височина: 243 м.;
ЕКАТТЕ 38804

В сайта на ДФ Земеделие е извършена Справка за заявени Кадастрални имоти https://seu.dfz.bg/seu/f?p=727:8140:::NO:::, от която се установява, че част от площта на имота- 51 317 кв. се ползва от земеделски стопанин – бенефициент по схеми и мерки за директни плащания: „Роиел Агро”ЕООД, ЕИК 202589229, съгл. Договор за преарендуване № 6, том 5, дело 1528, рег. 4163 от 12.09.2015 г. на Службата по вписванията- гр. Нови пазар, със срок до 30.09.2030г.
Описание на недвижимия имот:

Поземлен имот с идентификатор № 38804.57.31, по кадастралната карта и кадастралните регистри на АГКК, находящ се обл. Шумен, общ. Каспичан, с. Косово, местност „Бейлик чеир“, с площ 76 959 кв. м. (седемдесет и шест хиляди деветстотин петдесет и девет кв.м), трайно предназначение на територията: Земеделска; начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 3 /трета/, при граници: 38804.57.16; 38804.57.36; 38804.57.24; 51233.86.14; 51233.400.35; 38804.57.667; 38804.57.3; 48773.15.810; 48773.15.805; 48773.15.811; 487773.145.808; 48773.15.809; 48773.15.812; 38804.57.30.

III. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА ПОЛЗВАНЕ

III.1. По метода на „Посредственото сравнение”, принадлежащ към сравнителния подход.
При определянето на стойността на оценяваното имущество по метода, ще се ползват пазарни свидетелства със същото и подобно предназначение.

Конкретните аналогови стойности за всеки обект са формирани на база информацията от специализирани сайтове, от която са извлечени и коригирани стойностите за всеки от аналозите на оценявания обект и най-вече в зависимост от: предназначението на обекта, датата на съответните оферти на обектите– аналози и др.
Основата на метода почива на теорията на аналогията (сравнението), т. е., ако два и повече имота са аналогични по някои съществени фактори, то се счита за нормално допускането, че има аналогия и в тяхната цена и ценообразуване.
Прилагането на метода предполага наличност на:
- статистическа информация - картотека за продажбите в район, община, землище и съседни землища, съседни общини;
- определяне на тежести на факторите, които влияят на цената на земята – площ на имот, категория на земята и др.

Малко на брой са пазарните свидетелства за офертни цени на имоти в региона. Източник на информация е сайта www.zemi.bg, за който считам, че се ползва с доверие, тъй като зад всяка оферта е приложен контакт с инвеститора или агенцията, която публикува актуално предложение:

обяви "продава" в община Каспичан:

общо 4 обяви "продава" страници: 1

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ПОВЕЧЕ
агенция	20.09.2022г.	Шумен	Каспичан	Косово	52.4	7	нива	1650	повече
агенция	23.08.2022г.	Шумен	Каспичан	Върбяне	55	3	нива	2500	повече
агенция	28.06.2022г.	Шумен	Каспичан	Могила	15	3	нива	2500	повече
агенция	28.06.2022г.	Шумен	Каспичан	Марково	7.9	5	овощна градина	800	повече

В *Таблица* са представени данни за оферти за продажба на земеделски земи в землища от община Каспичан и за землището на Косово. Не са публикувани данни за ренти към офертите. Оферираните цени на две дружества със специална инвестиционна цел, опериращи на пазара на земеделска земя- Елана Фонд за земеделска земя и Адванс Терафонд са в размер на 1 800,00 лв./ дка за трета и четвърта категория обработваеми ниви. Предложението за пазарна стойност на 1 дка, получена след отчитане на категорията на земята и площта, определям в размер на 1 700,00 лв.

III.2. По метода на Директната капитализация на дохода, принадлежащ към Приходен подход

Размерът на рентните плащания за ползване на ниви в землището на с. Косово, оповестен в официалната страница на ОДЗ Шумен, регламентиран в § 2е от допълнителните разпоредби на ЗСПЗЗ е в размер на 57,00 лв/дка.
Стойността на средното годишно рентно плащане е изготвена по Методика, определена със Заповед № РД-46-28/22.01.2021г.на министъра на МЗХГ.

За база са взети повече от половината договори, вписани в службата по вписвания и регистрирани в общинските служби по земеделие, по землища и начин на трайно ползване.
Като изходни данни са взети изготвените от общинските служби по земеделие справки за вписаните арендни договори за всяко землище по НТП чрез система за ползване на земеделски земи (FERMA WIN).
Предвид това, че последните данни в НСИ за 2021г., както и макроикономическата обстановка, в която се намира пазара на земеделска земя и цените на основните земеделски култури, считам, че за прогнозиране на средните цени на договорите за наем и аренда към настоящия момент, може да се извърши индексация с индекса на инфлация по данните от НСИ изчислен: за база 31.08.2021г. към 31.08.2022г. 117,7%.

Коригирани по този начин, изчисленията сочат резултати съответно:
Данните от НСИ за цените на земеделските земи с НТП ниви, в община Каспичан за 2021г. сочат средни цени в размер 1 156 лв./дка; към 31.08.2022г. коригирани с индекса на инфлация, резултатът е 1 361 лв./дка.
Данните на НСИ за средни цени на договорите за наем/ аренда е 56,00 лв./ дка, съответно 65,91 лв.
При това съотношение на средни цени за наем и аренда към средни цени на земеделски земи в района се формира средна доходност (норма на възвращаемост) 4,11% - 4,80%. За целите на настоящата оценка, приемам изискуема норма 4,45%.
При така приетата норма и определената пазарна стойност на земеделските земи 1 700,00 лв./дка, се формира средна наемна стойност към настоящия момент за 1 дка от имота в размер **75,65 лв./дка**. За площ от 800 кв.м. правото на ползване е в размер на 60,52 лв. за първата година. За да се определи за 10 години, при норма на десконтиране 2,25% и по формулата, получената стойност е:

Година	Стойност	Диск. фактор	Дължима сума
1	60,52		60,52
2	60,52	0,956474	57,89
3	60,52	0,935427	56,61
4	60,52	0,914843	55,37
5	60,52	0,894712	54,15
6	60,52	0,875024	52,96
7	60,52	0,855769	51,79
8	60,52	0,836938	50,65
9	60,52	0,818522	49,54
10	60,52	0,800510	48,45
			537,92

III.3. Формиране на крайна стойност:

Пазарната стойност на правото на ползване върху 800,00 кв.м. от

ПИ № 38804.57.31, находящ се в

с. Косово, общ. Каспичан, обл. Шумен, целият с площ 76 959 кв. м, е

538,00 лв.

(петстотин тридесет и осем лева)

Камара на независимите оценители в България
[illegible]
земеделски земи и [illegible] насаждения
Регистр [illegible] 10100090 от 30.12.2010 год.
[illegible] Савева Недева

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Независим оценител:.....
/Сузана Недева/

ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени към 27.09.2022 г., при следните ограничителни условия и допускания:

Изпълнителят на оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката.

Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.

Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна. Оценителят не отговаря за верността и пълнотата на данните и не е извършвал проверка на тази информация. Не се ангажира със задължението да осигури допълнителна информация или да коригира неточности, ако са допуснати такива в процеса на предоставяне на информацията от Възложителя.

Използваната информация, съдържаща се в предоставените документи от Възложителя, не представлява и не съдържа лични данни, а нейното обработване не влиза в колизия с изискванията на Регламент 2016/679 на ЕК за защита на личните данни и националното ни законодателство.

Настоящата оценка е разработена в условията на висока инфлация, последствията от Ковид-19, войната в Украйна, енергийна и политически кризи, а изведената пазарна стойност е волатилна.

Настоящата оценка представлява становището на оценителя за стойността на обекта на оценка, за конкретната цел и към конкретен момент, и при условията на конкретен пазар, и то не е задължително за Възложителя, по смисъла на чл. 6, ал.3 от ЗНО.

Притежаваната от оценителя професионална компетентност се удостоверява

чрез положен подпис и индивидуален печат, издаден от КНОБ.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Информация от специализирани сайтове за недвижими имоти;
- Закон за независимите оценители;
- Закон за собствеността;
- Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.2018г.;
- Статистически данни.

Приложения с номера:

1. Заявление за учредяване на ограничено вещно право от Христо Тошков Христов №В-341/01.09.2022г – *Приложение № 1*;
2. Акт за частна държавна собственост № 2050/16.12.2019г. - *Приложение № 2*;
3. Скица за учредяване право на ползване на пчелин от „Геодезическо проектиране“ ООД – Шумен - *Приложение № 3*;
4. Скица №15-1096350/02.12.2019г. на СГКК-Шумен – *Приложение № 4.*

Независим оценител: /С

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100090 от 30.12.2010 год.
Сузана Савева Недева

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100090 от 30 декември 2010 год.

СУЗАНА САВЕВА НЕДЕВА

родена на 29 август 1966 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на:
Удостоверение № 1170 от Министерството на земеделието и горите
и списък, публикуван в ДВ бр. 16 от 20.02.2007 год.

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Председател на УС на КНОБ