ОБЩИНА КАЛОЯНОВО

пл. "Възраждане" № 6
тел: 03123 / 22 21 факс: 03123 / 24 12
http://kaloyanovo.egov.bg/
E-mail: kaloianovo@mail-bg.com

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОбС
ДО
7-ТО ЗАСЕДАНИЕ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С.КАЛОЯНОВО,ПЛОВДИВСКА ОБЛ.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Вх. № 105
22 02 2024 г.

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Изх. № 9100-255
22.02.2024 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От МЛАДЕН КИЧЕВ –кмет на община Калояново

ОТНОСНО: Отдаване под аренда на ПИ с идентификатори 03085.13.70, 63553.3.69, 63553.4.30, 63553.14.17 и 63553.15.150 по КККР на село Бегово и село Ръжево

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Калояново е собственик на земеделски имоти в землищата на селата Бегово и Ръжево, община Калояново, област Пловдив, а именно:

1. Поземлен имот с идентификатор **03085.13.70** (нула три нула осем пет точка едно три точка седем нула), с трайно предназначение на територията – земеделска с площ : 18294 кв.м. (Осемнадесет хиляди двеста деветдесет и четири кв.м.); начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:4, Номер по предходен план: 013070 по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Бегово,** община Калояново, област Пловдив, местност МАНДРАТА по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-724/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 03085.13.2, 03085.13.3, 03085.13.69, 03085.13.99.

2. Поземлен имот с идентификатор **63553.3.69** (шест три пет пет три точка три точка шестдесет и девети), с н.т.п. – изоставена орна земя с площ : 7964 кв.м. (седем хиляди деветстотин шестдесет и четири кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Ръжево,** община Калояново, област Пловдив, местност „Рогачев кладенец" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 63553.3.48; 63553.3.70; 63553.3.66.

3. Поземлен имот с идентификатор **63553.4.30** (шест три пет пет три точка четири точка тридесет), с н.т.п. – оризище с площ : 3231 кв.м. (три хиляди двеста тридесет и един кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Ръжево,** община Калояново, област Пловдив, местност „Дъбова кория" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 63553.4.44; 63553.4.29; 63553.4.38; 63553.3.46.

4. Поземлен имот с идентификатор **63553.14.17** (шест три пет пет три точка четиринадесет точка седемнадесети), с н.т.п. – нива с площ : 5899 кв.м. (пет хиляди осемстотин деветдесет и девет кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Ръжево,** община Калояново, област Пловдив, местност „Голяма поляна" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 63553.14.24; 63553.14.18; 63553.14.20; 63553.14.16.

5. Поземлен имот с идентификатор **63553.15.150** (шест три пет пет три точка петнадесет точка сто и петдесети), с н.т.п. – нива с площ : 3871 кв.м. (три хиляди осемстотин седемдесет и един кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Ръжево,** община Калояново, област Пловдив, местност „Вълкова могила" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 63553.15.71; 63553.15.149; 63553.15.137; 63553.15.54; 63553.15.53.

Имотите нямат характеристиката на земя по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ. Поземлените имоти са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2024 год.

Предложението ни е да се проведе процедура за отдаване под аренда на земеделските имоти в землищата на село Бегово и село Ръжево, чийто договори изтичат през м. февруари 2024 год.

Предлагаме на Вашето внимание следното

П Р О Е К Т Н О Р Е Ш Е Н И Е:

1.На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.53, ал.2, т.1, чл.54 от НРПУРОИ и чл.1 от Закона за арендата в земеделието, Общински съвет Калояново дава съгласие за отдаване под аренда на земеделска земя от ОПФ **за срок от 10 години** чрез публичен таен търг на следните имоти частна общинска собственост:

2.1 Поземлен имот с идентификатор **03085.13.70** (нула три нула осем пет точка едно три точка седем нула), с трайно предназначение на територията – земеделска с площ : 18294 кв.м. (Осемнадесет хиляди двеста деветдесет и четири кв.м.); начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:4, Номер по предходен план: 013070 по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Бегово,** община Калояново, област Пловдив, местност МАНДРАТА по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-724/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 03085.13.2, 03085.13.3, 03085.13.69, 03085.13.99 с н.т.ц. – **772 лв. (словом: седемстотин седемдесет и два лева) – годишна арендна вноска.**

2.2. Поземлен имот с идентификатор **63553.3.69** (шест три пет пет три точка три точка шестдесет и девети), с н.т.п. – изоставена орна земя с площ : 7964 кв.м. (седем хиляди деветстотин шестдесет и четири кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Ръжево**, община Калояново, област Пловдив, местност „Рогачев кладенец" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 63553.3.48; 63553.3.70; 63553.3.66 с н.т.ц. **360 лв. (словом: триста и шестдесет лева) – годишна арендна вноска.**

2.3. Поземлен имот с идентификатор **63553.4.30** (шест три пет пет три точка четири точка тридесет), с н.т.п. – оризище с площ : 3231 кв.м. (три хиляди двеста тридесет и един кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Ръжево**, община Калояново, област Пловдив, местност „Дъбова кория" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 63553.4.44; 63553.4.29; 63553.4.38; 63553.3.46 с н.т.ц. – **186 лв. (словом: сто осемдесет и шест лева) – годишна арендна вноска.**

2.4. Поземлен имот с идентификатор **63553.14.17** (шест три пет пет три точка четиринадесет точка седемнадесети), с н.т.п. – нива с площ : 5899 кв.м. (пет хиляди осемстотин деветдесет и девет кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Ръжево,** община Калояново, област Пловдив, местност „Голяма поляна" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 63553.14.24; 63553.14.18; 63553.14.20; 63553.14.16 с н.т.ц. – **267 лв. (словом: двеста шестдесет и седем лева) – годишна арендна вноска.**

2.5. Поземлен имот с идентификатор **63553.15.150** (шест три пет пет три точка петнадесет точка сто и петдесети), с н.т.п. – нива с площ : 3871 кв.м. (три хиляди осемстотин седемдесет и един кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска по кадастралната карта и кадастралните регистри на **с. Ръжево,** община Калояново, област Пловдив, местност „Вълкова могила" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 63553.15.71; 63553.15.149; 63553.15.137; 63553.15.54; 63553.15.53 с н.т.ц. – **175 лв. (словом: сто седемдесет и пет лева) – годишна арендна вноска.**

3. Правомощия по изпълнение на решението се предоставят на кмета на Община Калояново.

С уважение,
МЛАДЕН КИЧЕВ –
Кмет на община Калояново

Съгласувал:
Адв. Мария Абрашева

Изготвил:
Йовка Начева, гл.спец. „Общ.собственост"

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията:

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
МЛАДЕН ЛЮБОМИРОВ КИЧЕВ
(име, презиме, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, презиме, фамилия)

АКТ N:1286
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 1
Досие: 55

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.01.2024 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1,т.3 и чл.59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **03085.13.70** (нула три нула осем пет точка едно три точка седем нула), с трайно предназначение на територията – земеделска с площ : 18294 кв.м. (Осемнадесет хиляди двеста деветдесет и четири кв.м.); начин на трайно ползване: Нива, категория на земята:4 Номер по предходен план: 013070
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с. Бегово, община Калояново, област Пловдив, местност МАНДРАТА по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-724/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	03085.13.2, 03085.13.3, 03085.13.69, 03085.13.99
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	2477.90 лв. /Две хиляди четиристотин седемдесет и седем лева и 90 ст./

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №231/01.11.2001 год.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на Общината на основание чл.12, ал.5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Йовка Иванова Начева -гл.спец."Общинска собственост" Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ПЛОВДИВ

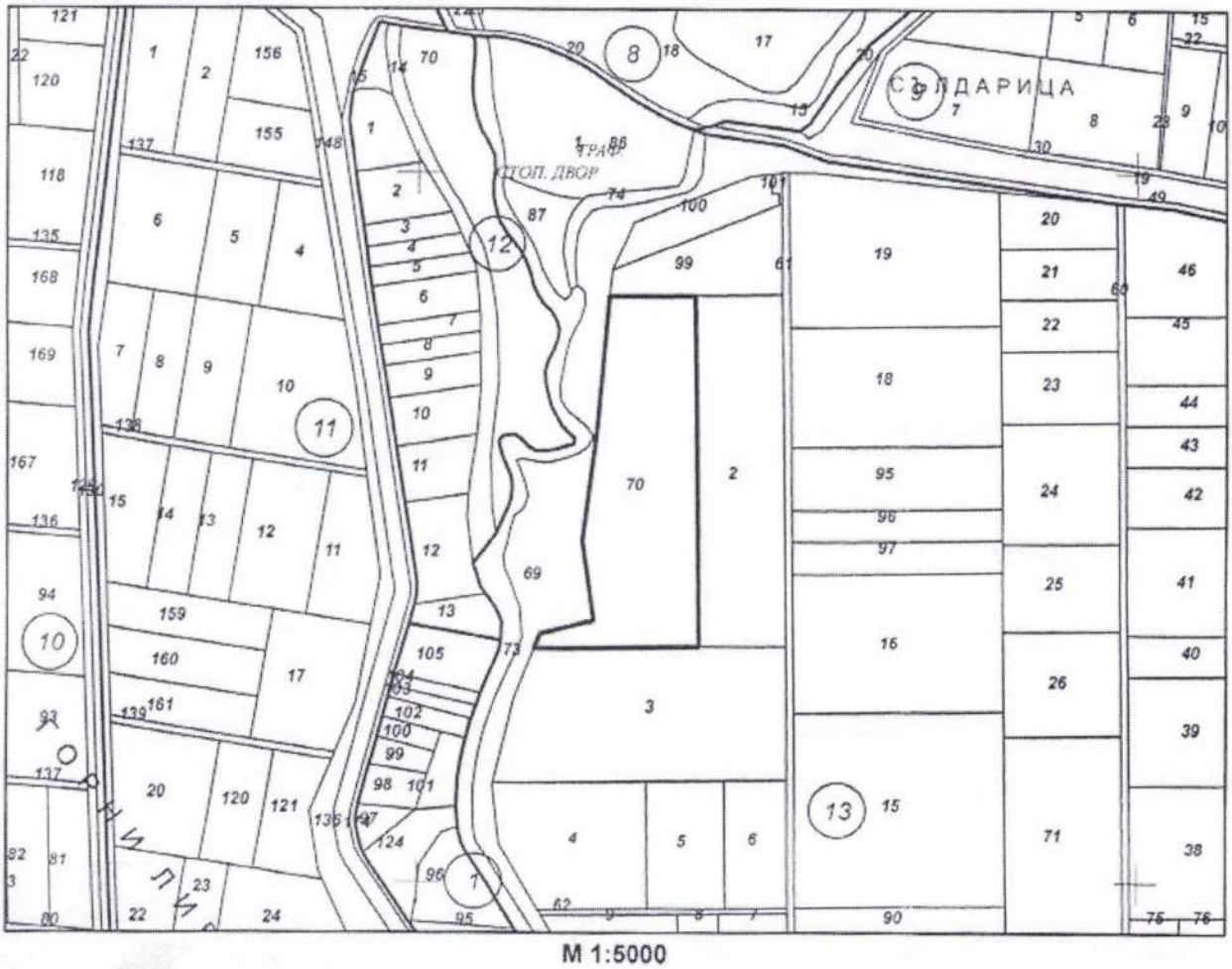
4000, ПЛ."СЪЕДИНЕНИЕ" № 3, ЕТ.1, 032/627380; 623017
plovdiv@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1341560-24.12.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **03085.13.70**

С. **Бегово**, общ. **Калояново**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-724/15.10.2019 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. Бегово, местност МАНДРАТА**
Площ: **18294 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система КК2005



М 1:5000

Скица **№ 15-1341560-24.12.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-706477-20.12.2023 г.**

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **013070**
Съседи: **03085.13.69, 03085.13.3, 03085.13.2, 03085.13.99**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **ОБЩИНА КАЛОЯНОВО**
площ 18296 кв. м от правото на собственост
Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ (чл.27 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне № 02271 от 03.07.1995г., издаден от ПК С. КАЛОЯНОВО

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
1. **ЛАЗАР ВИЧЕВ ЛАЗАРОВ**
Наем
площ 18296 кв. м, срок 09.03.2024 г.
Договор за наем на земеделска земя № 158 том 3 рег. 6203 от 14.03.2014г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - ПЛОВДИВ

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения
инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г.

ДОКЛАД

за определяне на годишната арендна вноска за земеделска земя, съставляваща поземлен имот (ПИ) с идентификатор №03085.13.70 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-724/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 18294 кв. м, находяща се в землището на с. Бегово, общ. Калояново, обл. Пловдив

февруари 2024 г., гр. Пловдив

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Общинска администрация – с. Калояново, ЕИК по БУЛСТАТ 000471340. Общината се явява възложител и основен ползвател на оценката.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г. за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, вписан в публичния регистър на КНОБ

3. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

Оценката е извършена на 22.02.2024 г.

Размерът на арендата, на база определената с настоящата оценка пазарна цена, е валиден към датата на изготвянето ѝ и може да се счита, че е в сила при относителна стабилност на пазара на земеделски земи в съответния регион. Преоценка обаче е задължителна в случай на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или при промяна в индекса на инфлация в страната, определен от Националния статистически институт, в рамките на 1 година или договорения срок.

Оценката е направена при фиксиран курс на БНБ за 1€ - 1,95583 лв. към 22.02.2024г

4. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА, ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Обект на арендата е земеделска земя, частна общинска собственост, съставляваща ПИ с идентификатор 03085.13.70 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-724/15.10.2019 г на Изпълнителния директор на АГКК в землището на с. Бегово, общ. Калояново, обл. Пловдив. Площта на имота е 18,294 дка, начинът на трайно ползване (НТП): „Нива“, трайното предназначение на територията: „Земеделска“ и категорията на земята при неполивни условия е IV (четвърта). Имотът е разположен в местността „Мандрата“, на отстояние до 1 км спрямо строителните граници на населеното място и до 1 км от път с трайна настилка.

Документ за собственост на имота: Акт за частна общинска собственост №1286, съставен на 03.01.2024 г., надлежно вписан в Службата по вписвания - Пловдив с издаден акт №70, том 1 от 09.01.2024 г., канц. дело №183/2024; дв. вх. №266.

5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Целта на оценката е да се определи действителната пазарна стойност на размера на годишната арендна вноска за ползването на земеделската земя, описаната в т.4, като резултат от наблюдения, контролни замервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти, характеризиращи физическото състояние на поземления имот и интереса към подобен род обекти на свободния пазар.

6. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Скица на поземлен имот № 15-1341560-24.12.2023 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив;
- Удостоверение с изх. № 25-360652-24.12.2023 г. за характеристики на ПИ в земеделска територия, издадено от Службата по ГГК – гр. Пловдив;
- Протокол от 25.01.2024 г. на комисията на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив за изчислените стойности на Средното годишно рентно плащане (СГРП) във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ и на чл.77б от ППЗСПЗЗ;
- Информация от НСИ за сделки със земеделски земи.

7. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност за арендуване е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква срочно възмездно ползване на конкретния обект – земеделска земя, чрез аренден договор в условията на открит и конкурентен пазар.

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

1. ОЦЕНКА НА РЕНТНОТО ПЛАЩАНЕ:

Рентното плащане за ползването на земеделска земя представлява сумата, която арендаторът трябва да заплати на арендотателя /собственика/ по силата на договор за аренда. В настоящата оценка размерът на годишната арендна вноска е изчислен с приходния подход - по метода на капитализираната рента и със сравнителния подход – по метода на пазарните аналози.

Методът на капитализираната рента измерва ефективността на използването на актива от гледна точка на способността му да произвежда доход и се изчислява по формулата: $P = Цз * (r + r_0)$, където P – поземлената рента; Цз – цената на земеделската земя и r – нормата на възвръщаемост (лихвен процент). В случаите на земеделско производство към лихвения процент следва да се прибави надбавка за специфичния риск в размер на $r_0 = 4\%$.

От обявената информация от НСИ за сключени сделки с ниви през 2022 година в района на Калояново средната годишна цена за ниви е 814 лева/дка. Стойността r = 3,2116% и представлява дългосрочния лихвен процент за оценка на степента на конвергенция за периода X.2022-IX.2023 г. (т.е. за срока на стопанската година), който е даден на сайта на БНБ. Използвайки посочената по-горе формула се получава следния резултат:

- стойността на годишния наем на 1 дка: 814 * (3,2116% + 4%) = 58,7 ≈ **59,00 лв./дка**

При Метода на пазарните аналози стойността на рентното плащане се определя чрез сравняване характеристиките на оценявания имот с други такива подобни. В Протокола на Областните дирекции „Земеделие" – Пловдив от 25.01.2024 г., за изчислените стойности на СГРП във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ за с. Бегово е посочена стойността **31 лв./дка** за ниви, което е на база регистрирани арендни договори, т.е. пазарни аналози за същото землище.

Годишният наем на имота се получава при използването на тегловни коефициенти за събраната по-горе информация (а тя е по два отделни метода на оценка), съответно 40:60.

Метод на оценка	*Стойност (в лв./дка)*	*Тегловен коефициент*	*Претеглена ст-ст , (лв./дка)*
1	*2*	*3*	*4 = 2 * 3*
Капитализираната рента	59	0,4	23,6
Пазарни аналози	31	0,6	18,6
Пазарна наемна стойност:	Σ	1,0	42,2

Годишната арендна вноска за имота от 18,294 дка ще се получи:

18,294 * 42,20 = 772,00 лв.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Годишната арендна вноска за поземлен имот, земеделска земя, с идентификатор №03085.13.70 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бегово, ЕКАТТЕ 03085, община Калояново, обл. Пловдивска, нива с площ 18,294 дка, е

772 лв. (словом: седемстотин седемдесет и два лева) без ДДС.

Забележка: *Определената наемна цена не е обвързана и/или съобразена по никакъв начин с каквито и да е схеми, мерки и интервенции за подпомагане от националните или европейските фондове, свързани с Общата селскостопанска политика на Европейския съюз.*

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
[illegible]
Георги Николов Камбуров

гр. Пловдив
м. февруари, 2024 г.

Лицензиран независим оценител: . . . . . .
/инж. Г. Камбуров/

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
Инж. АЛЕКСАНДЪР КРЪСТЕВ АБРАШЕВ
(име, презиме, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, презиме, фамилия)

АКТ N:304
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 1
Досие: 16

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.10.2013 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1,т.3 от ЗОС, във връзка с чл.59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **63553.3.69** (шест три пет пет три точка три точка шестдесет и девети), с н.т.п. – изоставена орна земя с площ : 7964 кв.м. (седем хиляди деветстотин шестдесет и четири кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с. Ръжево, община Калояново, област Пловдив, местност „Рогачев кладенец" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	63553.3.48; 63553.3.70; 63553.3.66
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	821.90 лв./Осемстотин двадесет и един лева и деветдесет ст./

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№63/12.01.2001 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на Общината на основание чл.12, ал.5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Йовка Иванова Начева -гл.спец."Общинска собственост" Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

Акт № 304

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/819 83 83, факс: 02/955 53 33

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ПЛОВДИВ

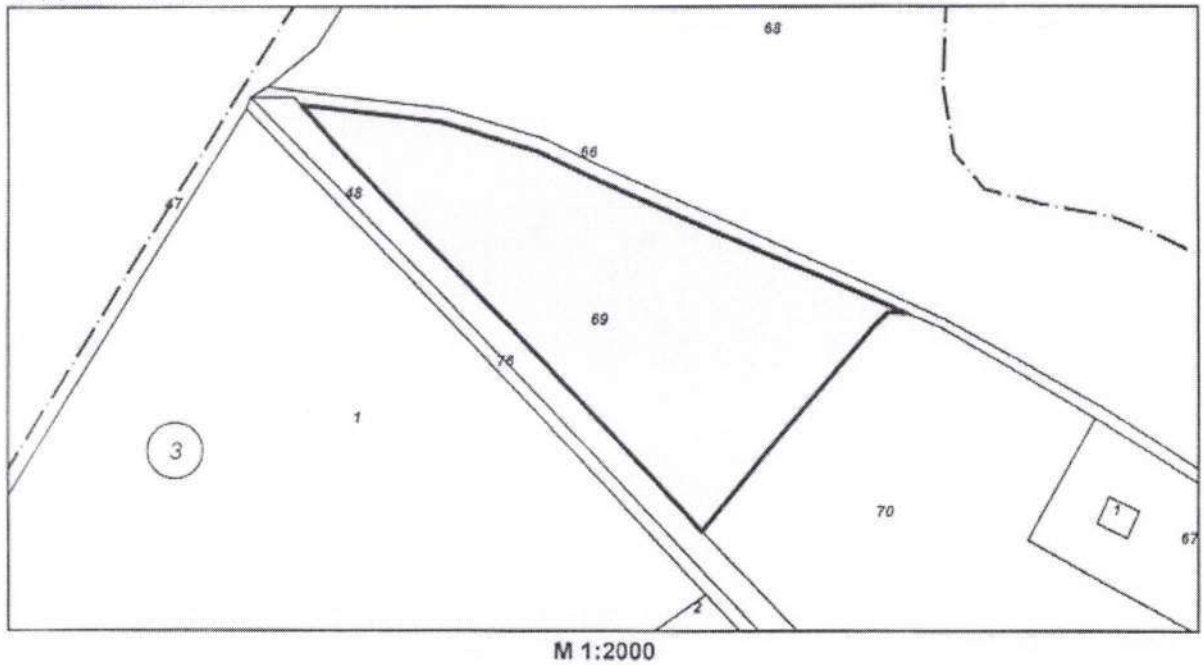
4000, УЛ. "БОГОМИЛ" № 31, ет.3, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, acad_plovd@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 31551 / 10.10.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор **63553.3.69**

С. **Ръжево**, общ. **Калояново**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-47 / 27.09.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК**
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **местност РОГАЧЕВ КЛАДЕНЕЦ**
Площ: **7964 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Изоставена орна земя**
Съседи: **63553.3.48, 63553.3.70, 63553.3.66**

Координатна система 1970г.



М 1:2000

Собственици:
1. **000471340, ОБЩИНА КАЛОЯНОВО**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 63 от 12.01.2001г. издаден от ОБЩИНА КАЛОЯНОВО

24.02.201
Заверил:

Скица **№ 31551 / 10.10.2013 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 09-28232 / 04.10.2013 г.**

/инж. Милена Миланова/

Независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения
инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г.

ДОКЛАД

за определяне на годишната арендна вноска за земеделска земя, съставляваща поземлен имот (ПИ) с идентификатор №63553.3.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 7964 кв. м., находяща се в землището на с. Ръжево, общ. Калояново, обл. Пловдив

февруари 2024 г., гр. Пловдив

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Общинска администрация – с. Калояново, ЕИК по БУЛСТАТ 000471340. Общината се явява и основен ползвател на оценката.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г. за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, вписан в публичния регистър на КНОБ

3. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

Оценката е извършена на 22.02.2024 г.

Размерът на арендата, на база определената с настоящата оценка пазарна цена, е валиден към датата на изготвянето й и може да се счита, че е в сила, при относителна стабилност на пазара на земеделски земи в съответния регион. Преоценка обаче е задължителна в случай на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или при промяна в индекса на инфлация в страната, определен от Националния статистически институт, в рамките на 1 година или договорения срок.

Оценката е направена при фиксиран курс на БНБ за 1€ - 1,95583 лв. към 22.02.2024г

4. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА, ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Обект на арендата е земеделска земя, частна общинска собственост, съставляваща ПИ с идентификатор 63553.3.69 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-47/27.09.2011 г на Изпълнителния директор на АГКК в землището на с. Ръжево, общ. Калояново, обл. Пловдив. Площта на имота е 7,964 дка, начинът на трайно ползване (НТП): „Изоставена орна земя“, трайното предназначение на територията: „Земеделска“ и категорията на земята при неполивни условия е IV (четвърта). Имотът е разположен в местността „Рогачев кладенец“, на отстояние от 1 до 3 км спрямо строителните граници на селото и над 1 км от път с трайна настилка.

Документ за собственост на имота: Акт за частна общинска собственост №304, съставен на 14.10.2013 г., надлежно вписан в Службата по вписвания - Пловдив с издаден акт №49, том 81 от 23.10.2013 г., дв. вх. №28414.

5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Целта на оценката е да се определи действителната пазарна стойност на размера на годишната арендна вноска за ползването на земеделската земя, описаната в т.4, като резултат от наблюдения, контролни замервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти, характеризиращи физическото състояние на поземления имот и интереса към подобен род обекти на свободния пазар.

6. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Скица на поземлен имот № 31551 / 10.10.2013 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив;
- Удостоверение с изх. № 09-28232-16-10-10676 / 10.10.2013 г. за характеристики на ПИ в земеделска територия, издадено от Службата по ГГК – гр. Пловдив;
- Протокол от 25.01.2024 г. на комисията на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив за изчислените стойности на Средното годишно рентно плащане (СГРП) във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ и на чл.77б от ППЗСПЗЗ;
- Информация от НСИ за сделки със земеделски земи.

7. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност за арендуване е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква срочно възмездно ползване на конкретния обект – земеделска земя, чрез аренден договор в условията на открит и конкурентен пазар.

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

1. ОЦЕНКА НА РЕНТНОТО ПЛАЩАНЕ:

Рентното плащане за ползването на земеделска земя представлява сумата, която арендаторът трябва да заплати на арендотателя /собственика/ по силата на договор за аренда. В настоящата оценка размерът на годишната арендна вноска е изчислен с приходния подход - по метода на капитализираната рента и със сравнителния подход – по метода на пазарните аналози.

Методът на капитализираната рента измерва ефективността на използването на актива от гледна точка на способността му да произвежда доход и се изчислява по формулата: $P = Цз * * (r + r_0)$, където P – поземлената рента; Цз – цената на земеделската земя и r – нормата на възвръщаемост (лихвен процент). В случаите на земеделско производство към лихвения процент следва да се прибави надбавка за специфичния риск в размер на $r_0 = 4\%$.

От обявената информация от НСИ за сключени сделки с ниви през 2022 година в района на Калояново средната годишна цена за ниви е 814 лева/дка. Стойността r = 3,2116% и представлява дългосрочния лихвен процент за оценка на степента на конвергенция за периода X.2022-IX.2023 г. (т.е. за срока на стопанската година), който е даден на сайта на БНБ. Използвайки посочената по-горе формула се получава следния резултат:

- стойността на годишния наем на 1 дка: 814 * (3,2116% + 4%) = 58,7 ≈ **59,00 лв./дка**

При Метода на пазарните аналози стойността на рентното плащане се определя чрез сравняване характеристиките на оценявания имот с други такива подобни. В Протокола на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив от 25.01.2024 г., за изчислените стойности на СГРП във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ за с. Ръжево е посочена стойността **36 лв./дка** за ниви, което е на база регистрирани арендни договори, т.е. пазарни аналози за същото землище.

Годишният наем на имота се получава при използването на тегловни коефициенти за събраната по-горе информация (а тя е по два отделни метода на оценка), съответно 40:60.

Метод на оценка	*Стойност (в лв./дка)*	*Тегловен коефициент*	*Претеглена ст-ст , (лв./дка)*
1	*2*	*3*	*4 = 2 * 3*
Капитализираната рента	59	0,4	23,6
Пазарни аналози	36	0,6	21,6
Пазарна наемна стойност:	Σ	1,0	45,2

Годишната арендна вноска за имота от 7,964 дка ще се получи:

7,964 * 45,20 = 359,97 лв., закръглено 360 лв.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Годишната арендна вноска за поземлен имот, земеделска земя, с идентификатор №63553.3.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Ръжево, ЕКАТТЕ 63553, община Калояново, обл. Пловдивска, изоставена орна земя с площ 7,964 дка, е

360 лв. (словом: триста и шестдесет лева) без ДДС.

Забележка: *Определената наемна цена не е обвързана и/или съобразена по никакъв начин с каквито и да е схеми, мерки и интервенции за подпомагане от националните или европейските фондове, свързани с Общата селскостопанска политика на Европейския съюз.*

гр. Пловдив
м. февруари, 2024 г.

Лицензиран независим оценител: .....
/инж. Г. Камбуров/

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ 9866 28715
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА КАЛОЯНОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА 19476 23.10.13 V-50 T-89

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
Инж. АЛЕКСАНДЪР КРЪСТЕВ АБРАШЕВ
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, презиме, фамилия)

АКТ N:305
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: I
Досие: 17

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.10.2013 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1,т.3 от ЗОС, във връзка с чл.59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **63553.4.30** (шест три пет пет три точка четири точка тридесет), с н.т.п. – оризище с площ : 3231 кв.м. (три хиляди двеста тридесет и един кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с. Ръжево, община Калояново, област Пловдив, местност „Дъбова кория" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	63553.4.44; 63553.4.29; 63553.4.38; 63553.3.46;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	437.60 лв./Четиристотин тридесет и седем лева и 60 ст./

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№27/22.11.2000 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
Кмет на Общината на основание чл.12, ал.5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ
Йовка Иванова Начева -гл.спец."Общинска собственост"

Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв. Павлово, кв. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 38

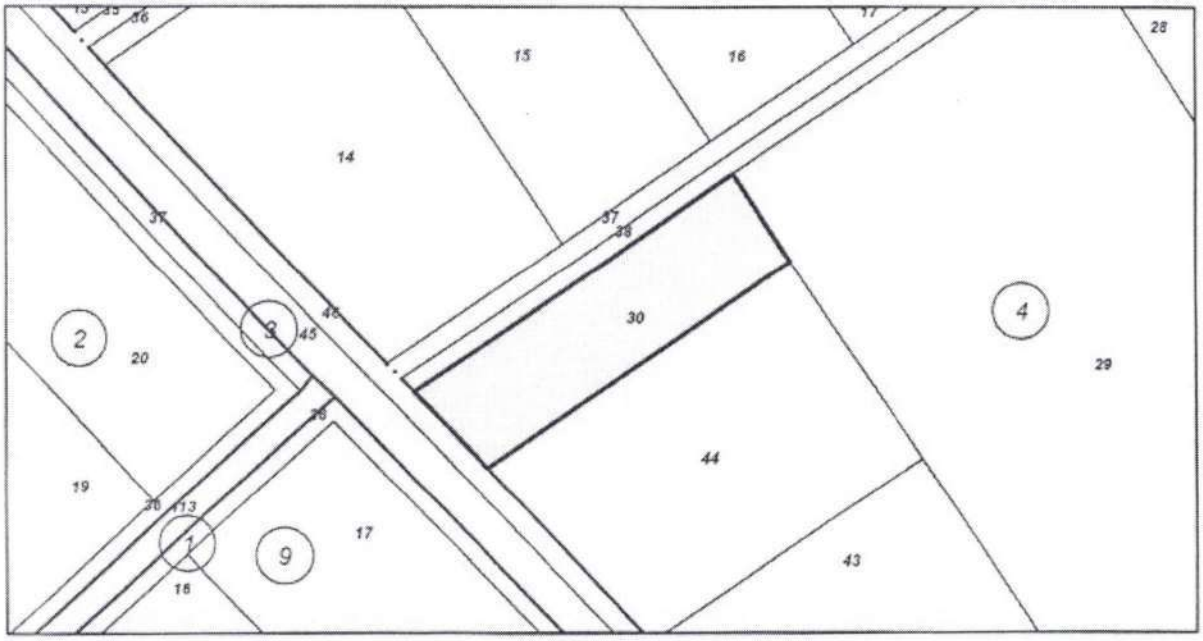
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ПЛОВДИВ
4000, УЛ. "БОГОМИЛ" № 31, ет.3, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, acad_plovd@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 31552 / 10.10.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор **63553.4.30**

С. **Ръжево**, общ. **Калояново**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-47 / 27.09.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК**
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **местност ДЪБОВА КОРИЯ**
Площ: **3231 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Оризище**
Съседи: **63553.4.44, 63553.4.29, 63553.4.38, 63553.3.46**

Координатна система 1970г.



М 1:2000

Собственици:
1. **000471340, ОБЩИНА КАЛОЯНОВО**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 27 от 22.11.2000г., издаден от ОБЩИНА КАЛОЯНОВО

Скица **№ 31552 / 10.10.2013 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 09-28232 / 04.10.2013 г.**

/инж. Милена Миланова/

Независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения
инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г.

ДОКЛАД

за определяне на годишната арендна вноска за земеделска земя, съставляваща поземлен имот (ПИ) с идентификатор №63553.4.30 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 3231 кв. м., находяща се в землището на с. Ръжево, общ. Калояново, обл. Пловдив

февруари 2024 г., гр. Пловдив

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Общинска администрация – с. Калояново, ЕИК по БУЛСТАТ 000471340. Общината се явява възложител и основен ползвател на оценката.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г. за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, вписан в публичния регистър на КНОБ

3. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

Оценката е извършена на 22.02.2024 г.

Размерът на арендата, на база определената с настоящата оценка пазарна цена, е валиден към датата на изготвянето й и може да се счита, че е в сила, при относителна стабилност на пазара на земеделски земи в съответния регион. Преоценка обаче е задължителна в случай на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или при промяна в индекса на инфлация в страната, определен от Националния статистически институт, в рамките на 1 година или договорения срок.

Оценката е направена при фиксиран курс на БНБ за 1€ - 1,95583 лв. към 22.02.2024г

4. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА, ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Обект на арендата е земеделска земя, частна общинска собственост, съставляваща ПИ с идентификатор 63553.4.30 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-47/27.09.2011 г на Изпълнителния директор на АГКК в землището на с. Ръжево, общ. Калояново, обл. Пловдив. Площта на имота е 3,231 дка, начинът на трайно ползване (НТП): „Оризище“, трайното предназначение на територията: „Земеделска“ и категорията на земята при неполивни условия е IV (четвърта). Имотът е разположен в местността „Дъбова кория“, на отстояние до 1 км спрямо строителните граници на населеното място и до 1 км от път с трайна настилка.

Документ за собственост на имота: Акт за частна общинска собственост №305, съставен на 14.10.2013 г., надлежно вписан в Службата по вписвания - Пловдив с издаден акт №50, том 81 от 23.10.2013 г., дв. вх. №28415.

5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Целта на оценката е да се определи действителната пазарна стойност на размера на годишната арендна вноска за ползването на земеделската земя, описаната в т.4, като резултат от наблюдения, контролни замервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти, характеризиращи физическото състояние на поземления имот и интереса към подобен род обекти на свободния пазар.

6. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Скица на поземлен имот № 31552 / 10.10.2013 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив;
- Удостоверение с изх. № 09-28232-16-10-10677 / 10.10.2013 г. за характеристики на ПИ в земеделска територия, издадено от Службата по ГГК – гр. Пловдив;
- Протокол от 25.01.2024 г. на комисията на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив за изчислените стойности на Средното годишно рентно плащане (СГРП) във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ и на чл.77б от ППЗСПЗЗ;
- Информация от НСИ за сделки със земеделски земи.

7. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност за арендуване е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква срочно възмездно ползване на конкретния обект – земеделска земя, чрез аренден договор в условията на открит и конкурентен пазар.

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

1. ОЦЕНКА НА РЕНТНОТО ПЛАЩАНЕ:

Рентното плащане за ползването на земеделска земя представлява сумата, която арендаторът трябва да заплати на арендотателя /собственика/ по силата на договор за аренда. В настоящата оценка размерът на годишната арендна вноска е изчислен с приходния подход - по метода на капитализираната рента и със сравнителния подход – по метода на пазарните аналози.

Методът на капитализираната рента измерва ефективността на използването на актива от гледна точка на способността му да произвежда доход и се изчислява по формулата: $P = Цз * * (r + r_0)$, където P – поземлената рента; Цз – цената на земеделската земя и r – нормата на възвръщаемост (лихвен процент). В случаите на земеделско производство към лихвения процент следва да се прибави надбавка за специфичния риск в размер на $r_0 = 4\%$.

От обявената информация от НСИ за сключени сделки с ниви през 2022 година в района на Калояново средната годишна цена за ниви е 814 лева/дка. Стойността r = 3,2116% и представлява дългосрочния лихвен процент за оценка на степента на конвергенция за периода X.2022-IX.2023 г. (т.е. за срока на стопанската година), който е даден на сайта на БНБ. Използвайки посочената по-горе формула се получава следния резултат:

- стойността на годишния наем на 1 дка: 814 * (3,2116% + 4%) = 58,7 ≈ **59,00 лв./дка**

При Метода на пазарните аналози стойността на рентното плащане се определя чрез сравняване характеристиките на оценявания имот с други такива подобни. В Протокола на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив от 25.01.2024 г., за изчислените стойности на СГРП във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ за с. Ръжево е посочена стойността **52 лв./дка** за оризище, което е на база регистрирани арендни договори, т.е. пазарни аналози за същото землище.

Годишният наем на имота се получава при използването на тегловни коефициенти за събраната по-горе информация (а тя е по два отделни метода на оценка), съответно 80:20.

Метод на оценка	*Стойност (в лв./дка)*	*Тегловен коефициент*	*Претеглена ст-ст , (лв./дка)*
1	*2*	*3*	*4 = 2 * 3*
Капитализираната рента	59	0,8	47,2
Пазарни аналози	52	0,2	10,4
Пазарна наемна стойност:	Σ	1,0	57,6

Годишната арендна вноска за имота от 3,231 дка ще се получи:

3,231 * 57,60 = 186,11 лв., закръглено 186 лв.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Годишната арендна вноска за поземлен имот, земеделска земя, с идентификатор №63553.4.30 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Ръжево, ЕКАТТЕ 63553, община Калояново, обл. Пловдивска, оризище с площ 3,231 дка, е

186 лв. (словом: сто осемдесет и шест лева) без ДДС.

Забележка: *Определената наемна цена не е обвързана и/или съобразена по никакъв начин с каквито и да е схеми, мерки и интервенции за подпомагане от националните или европейските фондове, свързани с Общата селскостопанска политика на Европейския съюз.*

гр. Пловдив
м. февруари, 2024 г.

Лицензиран независим оценител: . . . . . .
/инж. Г. Камбуров/

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

вх 28416
29477 23.10.13
51 81

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
Инж. АЛЕКСАНДЪР КРЪСТЕВ АБРАШЕВ
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, презиме, фамилия)

АКТ N:306
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 1
Досие: 18

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.10.2013 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1,т.3 от ЗОС, във връзка с ч.л.59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **63553.14.17** (шест три пет пет три точка четиринадесет точка седемнадесети), с н.т.п. – нива с площ : 5899 кв.м. (пет хиляди осемстотин деветдесет и девет кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с. Ръжево, община Калояново, област Пловдив, местност „Голяма поляна" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	63553.14.24; 63553.14.18; 63553.14.20; 63553.14.16;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	910.50 лв./Деветстотин и десет лева и 50 ст./

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№46/23.11.2000 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на Общината на основание чл.12, ал.5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Йовка Иванова Начева -гл.спец."Общинска собственост" Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

Акт № 306

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв. Паково, ул. Мисала №1
тел.: 02/818 83 83, факс: 02/955 53 33

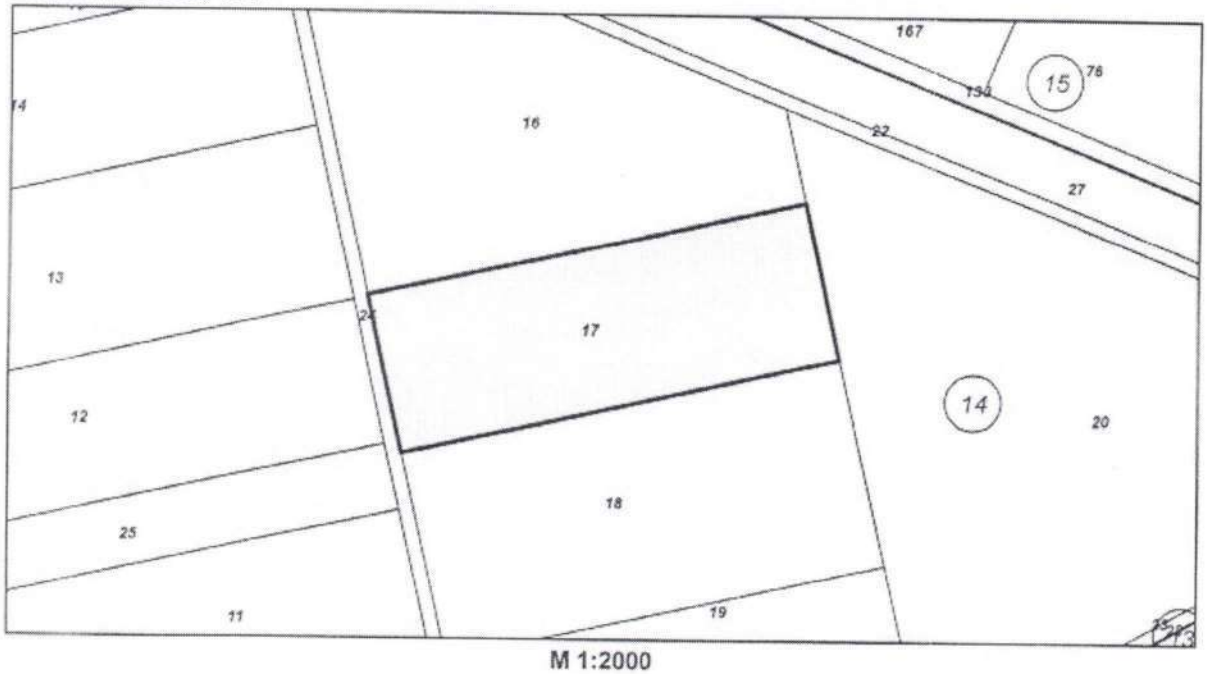
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ПЛОВДИВ
4000, УЛ. "БОГОМИЛ" № 31, ет.3, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, acad_plovd@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 31553 / 10.10.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор **63553.14.17**

С. **Ръжево**, общ. **Калояново**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-47 / 27.09.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК**
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **местност ГОЛЯМА ПОЛЯНА**
Площ: **5899 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Съседи: **63553.14.24, 63553.14.18, 63553.14.20, 63553.14.16**

Координатна система 1970г.



М 1:2000

Собственици:
1. **000471340, ОБЩИНА КАЛОЯНОВО**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 46 от 23.11.2000г. издаден от ОБЩИНА КАЛОЯНОВО

24.02.2014
Заверил:

Скица **№ 31553 / 10.10.2013 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 09-28232 / 04.10.2013 г.**

Независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения
инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г.

ДОКЛАД

за определяне на годишната арендна вноска за земеделска земя, съставляваща поземлен имот (ПИ) с идентификатор №63553.14.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 5899 кв. м., находяща се в землището на с. Ръжево, общ. Калояново, обл. Пловдив

февруари 2024 г., гр. Пловдив

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Общинска администрация – с. Калояново, ЕИК по БУЛСТАТ 000471340. Общината се явява и основен ползвател на оценката.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г. за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, вписан в публичния регистър на КНОБ

3. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

Оценката е извършена на 22.02.2024 г.

Размерът на арендата, на база определената с настоящата оценка пазарна цена, е валиден към датата на изготвянето ѝ и може да се счита, че е в сила, при относителна стабилност на пазара на земеделски земи в съответния регион. Преоценка обаче е задължителна в случай на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или при промяна в индекса на инфлация в страната, определен от Националния статистически институт, в рамките на 1 година или договорения срок.

Оценката е направена при фиксиран курс на БНБ за 1€ - 1,95583 лв. към 22.02.2024г

4. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА, ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Обект на арендата е земеделска земя, частна общинска собственост, съставляваща ПИ с идентификатор 63553.14.17 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-47/27.09.2011 г на Изпълнителния директор на АГКК в землището на с. Ръжево, общ. Калояново, обл. Пловдив. Площта на имота е 5,899 дка, начинът на трайно ползване (НТП): „Нива“, трайното предназначение на територията: „Земеделска“ и категорията на земята при неполивни условия е III (трета). Имотът е разположен в местността „Голяма поляна“, на отстояние до 1 км спрямо строителните граници на населеното място и до 1 км от път с трайна настилка.

Документ за собственост на имота: Акт за частна общинска собственост №306, съставен на 14.10.2013 г., надлежно вписан в Службата по вписвания - Пловдив с издаден акт №51, том 81 от 23.10.2013 г., дв. вх. №28416.

5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Целта на оценката е да се определи действителната пазарна стойност на размера на годишната арендна вноска за ползването на земеделската земя, описаната в т.4, като резултат от наблюдения, контролни замервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти, характеризиращи физическото състояние на поземления имот и интереса към подобен род обекти на свободния пазар.

6. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Скица на поземлен имот № 31553 / 10.10.2013 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив;
- Удостоверение с изх. № 09-28232-16-10-10679 / 10.10.2013 г. за характеристики на ПИ в земеделска територия, издадено от Службата по ГГК – гр. Пловдив;
- Протокол от 25.01.2024 г. на комисията на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив за изчислените стойности на Средното годишно рентно плащане (СГРП) във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ и на чл.77б от ППЗСПЗЗ;
- Информация от НСИ за сделки със земеделски земи.

7. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност за арендуване е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква срочно възмездно ползване на конкретния обект – земеделска земя, чрез аренден договор в условията на открит и конкурентен пазар.

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

1. ОЦЕНКА НА РЕНТНОТО ПЛАЩАНЕ:

Рентното плащане за ползването на земеделска земя представлява сумата, която арендаторът трябва да заплати на арендотателя /собственика/ по силата на договор за аренда. В настоящата оценка размерът на годишната арендна вноска е изчислен с приходния подход - по метода на капитализираната рента и със сравнителния подход – по метода на пазарните аналози.

Методът на капитализираната рента измерва ефективността на използването на актива от гледна точка на способността му да произвежда доход и се изчислява по формулата: $P = Цз * (r + r_0)$, където P – поземлената рента; Цз – цената на земеделската земя и r – нормата на възвръщаемост (лихвен процент). В случаите на земеделско производство към лихвения процент следва да се прибави надбавка за специфичния риск в размер на $r_0 = 4\%$.

От обявената информация от НСИ за сключени сделки с ниви през 2022 година в района на Калояново средната годишна цена за ниви е 814 лева/дка. Стойността r = 3,2116% и представлява дългосрочния лихвен процент за оценка на степента на конвергенция за периода X.2022-IX.2023 г. (т.е. за срока на стопанската година), който е даден на сайта на БНБ. Използвайки посочената по-горе формула се получава следния резултат:

- стойността на годишния наем на 1 дка: 814 * (3,2116% + 4%) = 58,7 ≈ **59,00 лв./дка**

При Метода на пазарните аналози стойността на рентното плащане се определя чрез сравняване характеристиките на оценявания имот с други такива подобни. В Протокола на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив от 25.01.2024 г., за изчислените стойности на СГРП във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ за с. Ръжево е посочена стойността **36 лв./дка** за ниви, което е на база регистрирани арендни договори, т.е. пазарни аналози за същото землище.

Годишният наем на имота се получава при използването на тегловни коефициенти за събраната по-горе информация (а тя е по два отделни метода на оценка), съответно 40:60.

Метод на оценка	*Стойност (в лв./дка)*	*Тегловен коефициент*	*Претеглена ст-ст , (лв./дка)*
1	*2*	*3*	*4 = 2 * 3*
Капитализираната рента	59	0,4	23,6
Пазарни аналози	36	0,6	21,6
Пазарна наемна стойност:	Σ	1,0	45,2

Годишната арендна вноска за имота от 5,899 дка ще се получи:

5,899 * 45,20 = 266,63 лв., закръглено 267 лв.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Годишната арендна вноска за поземлен имот, земеделска земя, с идентификатор №63553.14.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Ръжево, ЕКАТТЕ 63553, община Калояново, обл. Пловдивска, нива с площ 5,899 дка, е

267 лв. (словом: двеста шестдесет и седем лева) без ДДС.

Забележка: *Определената наемна цена не е обвързана и/или съобразена по никакъв начин с каквито и да е схеми, мерки и интервенции за подпомагане от националните или европейските фондове, свързани с Общата селскостопанска политика на Европейския съюз.*

гр. Пловдив
м. февруари, 2024 г.

Лицензиран независим оценител: . . . . . .

/инж. Г. Камбуров/

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

дв вх 28417

29178 52 23.10.13 81

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
Инж. АЛЕКСАНДЪР КРЪСТЕВ АБРАШЕВ
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, презиме, фамилия)

АКТ N:307
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 1
Досие: 19

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.10.2013 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1,т.3 от ЗОС, във връзка с чл.59, ал.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **63553.15.150** (шест три пет пет три точка петнадесет точка сто и петдесети), с н.т.п. – нива с площ : 3871 кв.м. (три хиляди осемстотин седемдесет и един кв.м.); трайно предназначение на територията: земеделска
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	с. Ръжево, община Калояново, област Пловдив, местност „Вълкова могила" по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	63553.15.71; 63553.15.149; 63553.15.137; 63553.15.54; 63553.15.53
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	597.50 лв./Петстотин деветдесет и седем лева и 50 ст./

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№50/23.11.2000 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на Общината на основание чл.12, ал.5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Йовка Иванова Начева -гл.спец."Общинска собственост" Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв. Павлово, ул. Мисала №1
тел.: 02/618 83 83, факс: 02/955 53 33
acad@cadastre.bg, www.cadastre.bg

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ПЛОВДИВ

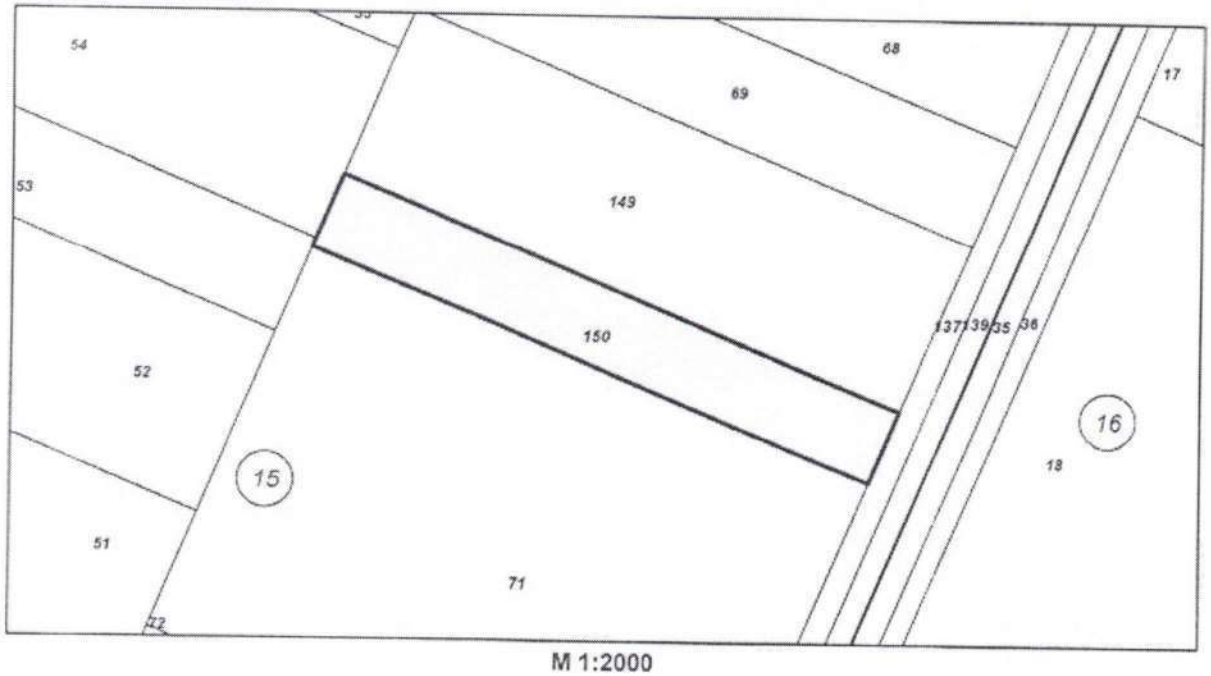
4000, УЛ. "БОГОМИЛ" № 31, ет.3, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, acad_plovd@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 31554 / 10.10.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор **63553.15.150**

С. **Ръжево**, общ. **Калояново**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-47 / 27.09.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК**
Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на поземления имот: **местност ВЪЛКОВА МОГИЛА**
Площ: **3871 кв.м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Съседи: **63553.15.71, 63553.15.149, 63553.15.137, 63553.15.54, 63553.15.53**

Координатна система 1970г.



М 1:2000

Собственици:
1. **000471340, ОБЩИНА КАЛОЯНОВО**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 50 от 23.11.2000г., издаден от ОБЩИНА КАЛОЯНОВО

11.02.2015г
Заверил:

Скица **№ 31554 / 10.10.2013 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 09-28232 / 04.10.2013 г.**

Независим оценител на земеделски земи и трайни насаждения
инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г.

ДОКЛАД

за определяне на годишната арендна вноска за земеделска земя, съставляваща поземлен имот (ПИ) с идентификатор №63553.15.150 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-47/27.09.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 3871 кв. м, находяща се в землището на с. Ръжево, общ. Калояново, обл. Пловдив

февруари 2024 г., гр. Пловдив

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Общинска администрация – с. Калояново, ЕИК по БУЛСТАТ 000471340. Общината се явява възложител и основен ползвател на оценката.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ: инж. Георги Николов Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г. за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, вписан в публичния регистър на КНОБ

3. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

Оценката е извършена на 22.02.2024 г.

Размерът на арендата, на база определената с настоящата оценка пазарна цена, е валиден към датата на изготвянето ѝ и може да се счита, че е в сила при относителна стабилност на пазара на земеделски земи в съответния регион. Преоценка обаче е задължителна в случай на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или при промяна в индекса на инфлация в страната, определен от Националния статистически институт, в рамките на 1 година или договорения срок.

Оценката е направена при фиксиран курс на БНБ за 1€ - 1,95583 лв. към 22.02.2024г

4. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА, ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Обект на арендата е земеделска земя, частна общинска собственост, съставляваща ПИ с идентификатор 63553.15.150 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-47/27.09.2011 г на Изпълнителния директор на АГКК в землището на с. Ръжево, общ. Калояново, обл. Пловдив. Площта на имота е 3,871 дка, начинът на трайно ползване (НТП): „Нива“, трайното предназначение на територията: „Земеделска“ и категорията на земята при неполивни условия е III (трета). Имотът е разположен в местността „Вълкова могила“, на отстояние до 1 км спрямо строителните граници на селото и до 1 км от път с трайна настилка.

Документ за собственост на имота: Акт за частна общинска собственост №307, съставен на 14.10.2013 г., надлежно вписан в Службата по вписвания - Пловдив с издаден акт №52, том 81 от 23.10.2013 г., дв. вх. №28417.

5. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Целта на оценката е да се определи действителната пазарна стойност на размера на годишната арендна вноска за ползването на земеделската земя, описаната в т.4, като резултат от наблюдения, контролни замервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти, характеризиращи физическото състояние на поземления имот и интереса към подобен род обекти на свободния пазар.

6. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Скица на поземлен имот № 31554 / 10.10.2013 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив;
- Удостоверение с изх. № 09-28232-16-10-10680 / 10.10.2013 г. за характеристики на ПИ в земеделска територия, издадено от Службата по ГГК – гр. Пловдив;
- Протокол от 25.01.2024 г. на комисията на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив за изчислените стойности на Средното годишно рентно плащане (СГРП) във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ и на чл.77б от ППЗСПЗЗ;
- Информация от НСИ за сделки със земеделски земи.

7. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Справедлива пазарна стойност за арендуване е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква срочно възмездно ползване на конкретния обект – земеделска земя, чрез аренден договор в условията на открит и конкурентен пазар.

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

1. ОЦЕНКА НА РЕНТНОТО ПЛАЩАНЕ:

Рентното плащане за ползването на земеделска земя представлява сумата, която арендаторът трябва да заплати на арендотателя /собственика/ по силата на договор за аренда. В настоящата оценка размерът на годишната арендна вноска е изчислен с приходния подход - по метода на капитализираната рента и със сравнителния подход – по метода на пазарните анализи.

Методът на капитализираната рента измерва ефективността на използването на актива от гледна точка на способността му да произвежда доход и се изчислява по формулата: $P = Цз * * (r + r_0)$, където P – поземлената рента; Цз – цената на земеделската земя и r – нормата на възвръщаемост (лихвен процент). В случаите на земеделско производство към лихвения процент следва да се прибави надбавка за специфичния риск в размер на $r_0 = 4\%$.

От обявената информация от НСИ за сключени сделки с ниви през 2022 година в района на Калояново средната годишна цена за ниви е 814 лева/дка. Стойността r = 3,2116% и представлява дългосрочния лихвен процент за оценка на степента на конвергенция за периода X.2022-IX.2023 г. (т.е. за срока на стопанската година), който е даден на сайта на БНБ. Използвайки посочената по-горе формула се получава следния резултат:

- стойността на годишния наем на 1 дка: 814 * (3,2116% + 4%) = 58,7 ≈ **59,00 лв./дка**

При Метода на пазарните аналози стойността на рентното плащане се определя чрез сравняване характеристиките на оценявания имот с други такива подобни. В Протокола на Областните дирекции „Земеделие“ – Пловдив от 25.01.2024 г., за изчислените стойности на СГРП във връзка с §2е от ДР на ЗСПЗЗ за с. Ръжево е посочена стойността **36 лв./дка** за ниви, което е на база регистрирани арендни договори, т.е. пазарни аналози за същото землище.

Годишният наем на имота се получава при използването на тегловни коефициенти за събраната по-горе информация (а тя е по два отделни метода на оценка), съответно 40:60.

Метод на оценка	*Стойност (в лв./дка)*	*Тегловен коефициент*	*Претеглена ст-ст , (лв./дка)*
1	*2*	*3*	*4 = 2 * 3*
Капитализираната рента	59	0,4	23,6
Пазарни аналози	36	0,6	21,6
Пазарна наемна стойност:	Σ	1,0	45,2

Годишната арендна вноска за имота от 3,871 дка ще се получи:

3,871 * 45,20 = 174,97 лв., закръглено 175 лв.

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Годишната арендна вноска за поземлен имот, земеделска земя, с идентификатор №63553.15.150 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Ръжево, ЕКАТТЕ 63553, община Калояново, обл. Пловдивска, нива с площ 3,871 дка, е

175 лв. (словом: сто седемдесет и пет лева) без ДДС.

Забележка: *Определената наемна цена не е обвързана и/или съобразена по никакъв начин с каквито и да е схеми, мерки и интервенции за подпомагане от националните или европейските фондове, свързани с Общата селскостопанска политика на Европейския съюз.*

гр. Пловдив
м. февруари, 2024 г.

Лицензиран независим оценител: . . . . . .
/инж. Г. Камбуров/