# 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. № 87
11.12.2024 г.

ОБЩИНА КАЛОЯНОВО
обл. Пловдивска
Изх. № 9100-215
15.02.2024 г.

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От МЛАДЕН КИЧЕВ –кмет на община Калояново

**Относно:** Продажба на Поземлен имот с идентификатор 55926.22.117 с н.т.п. – изоставена нива с площ : 2125 кв.м. по КККР на с. Песнопой, община Калояново, област Пловдив,

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Изразено е инвестиционно намерение и интерес за закупуване към недвижим имот, частна общинска собственост находящ се в землището на с. Песнопой, община Калояново, област Пловдив, представляващ:

Поземлен имот с идентификатор 55926.22.117 (пет пет девет две шест точка две две точка едно едно седем), с трайно предназначение на територията – земеделска с площ : 2125 кв. м. (Две хиляди, сто двадесет и пет кв.м.); начин на трайно ползване: изоставена нива, категория 4, стар номер: 022117, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Песнопой, община Калояново, област Пловдив, местност „Равнака" одобрени със заповед № РД-18-734/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 55926.21.91, 55926.22.397, 55926.888.9901.

Община Калояново удостоверява правото си на собственост върху имота с АЧОС № 1281/29.11.2023 г.

Имота не е обременен с вещни тежести и за него не са предявени реституционни претенции, няма характеристиката на земя по чл.19, ал.1 от ЗСПЗЗ.

Изготвена е данъчна оценка на имота възлизаща на 315.20 лв.(Триста и петнадесет лв. и 20 ст.)

В изпълнение на изискването на чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, пазарната оценка на имота е определена от независим лицензиран оценител, член на Камарата на независимите лицензирани оценители. Според вещото лице справедливата пазарна стойност на имота е 2 600 лв. (словом: две хиляди и шестстотин лева).

Имота е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост приета с Решение № 25, взето с Протокол № 5/25.01.2024 г. на ОбС Калояново.

Предвид изложеното, предлагаме на Вашето внимание следното

## ПРОЕКТО РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 35 ал.1, чл.41, ал.2 от ЗОС и чл. 55 от НРПУРОИ на община Калояново, Общински съвет Калояново дава съгласие за продажба чрез публичен таен търг и определя, определената по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС пазарна оценка на имота, която към февруари 2024 г. е в размер на: **2 600 лв. (словом: две хиляди и шестстотин лева)**, а именно:

1.1. Поземлен имот с идентификатор 55926.22.117 (пет пет девет две шест точка две две точка едно едно седем), с трайно предназначение на територията – земеделска с площ : 2125 кв. м. (Две хиляди, сто двадесет и пет кв.м.); начин на трайно ползване: изоставена нива, категория 4, стар номер: 022117, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Песнопой, община Калояново, област Пловдив, местност „Равнака“ одобрени със заповед № РД-18-734/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК при граници: 55926.21.91, 55926.22.397, 55926.888.9901 **с н.т.ц. - 2 600 лв. (словом: две хиляди и шестстотин лева).**

2. 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

Служба по вписванията гр. Пловдив
Вх. рег. № 90399107 от 12.23 г.
Вписване по ЗС/ЦВ
Служба по вписванията гр. 13346 от 23 г.
Имотна партида
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Съдия по вписванията
(име, презиме, фамилия)

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

**АКТ N:1281**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър: 1
Досие: 123

| | |
|---|---|
| 1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 29.11.2023 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 **55926.22.117** (пет пет девет две шест точка две две точка едно едно седем), с трайно предназначение на територията – земеделска с площ : 2125 кв. м. (Две хиляди, сто двадесет и пет кв.м.); начин на трайно ползване: изоставена нива, категория 4<br>стар номер: 022117 |
| 4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА: | с. Песнопой, община Калояново, област Пловдив, местност „Равнака"по кадастралната карта и кадастралните регистри на одобрени със заповед № РД-18-734/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК |
| 5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА: | 55926.21.91, 55926.22.397, 55926.888.9901 |
| 6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА. | 315.20 лв.(Триста и петнадесет лв. и 20 ст.) |

Приложение № 2
Към чл.2, т.2 и чл.3

| | |
|---|---|
| 7.СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | № 66/08.01.2001 год. |

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Кмет на Общината на основание чл.12, ал.5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Йовка Иванова Начева -гл.експ."Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Подпис

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусаля №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

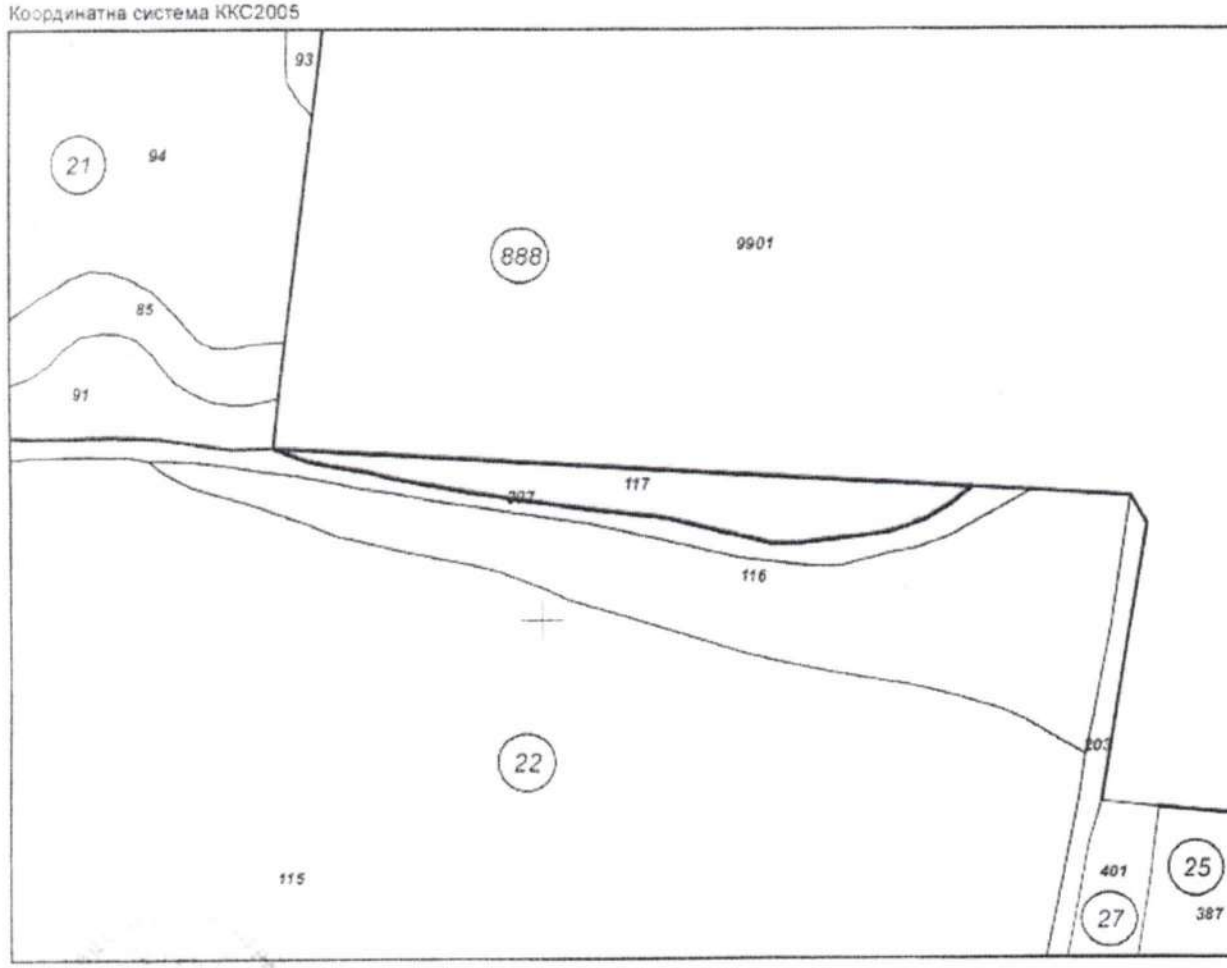
4000, ПЛ."СЪЕДИНЕНИЕ" № 3, ЕТ.1, 032/627380; 623017,
plovdiv@cadastre.bg, БУЛСТАТ 130362903

## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
## № 15-1262457-28.11.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **55926.22.117**

С. **Песнопой**, общ. **Калояново**, обл. **Пловдив**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-734/15.10.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 25.02.2021 г.**
Адрес на поземления имот: **с. Песнопой, местност РАВНАКА**
Площ: **2125 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Изоставена нива**
Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005




**М 1:2000**

Скица **№ 15-1262457-28.11.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-664023-28.11.2023 г.**

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

София 1618, ж.к.Павлово, ул.Мусала №1
тел: 02/955 45 40; факс: 02/955 52 13
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: 022117
Съседи: 55926.22.397, 55926.888.9901, 55926.21.91

Собственици по данни от КРНИ:
1. ОБЩИНА КАЛОЯНОВО
площ 2124 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 № 11271 от 27.05.1999г., издаден от ПК С. КАЛОЯНОВО

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1262457-28.11.2023 г. издадена въз основа на заявление с вх.изходящ № 01-664023-28.11.2023 г

ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
ОБЩИНА КАЛОЯНОВО
4173 с.КАЛОЯНОВО пл.ВЪЗРАЖДАНЕ N: 6

Изх. № 6603039834 / 29.01.2024 г.
РНУ: c79b8ebb-f005-4150-a572-110c16a93144

# 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 КАЛОЯНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000471340

Адрес за кореспонденция
пл. ВЪЗРАЖДАНЕ № 6, с. КАЛОЯНОВО 4173

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 4208 с.ПЕСНОПОЙ , описание на земята: МЕСТНОСТ "РАВНАКА" и представляващ - земеделска земя

| Вид зем. земя | Идентификатор | Категория | Площ, кв.м | Дан. оценка лв. |
|---|---|---|---|---|
| Ниви | 55926.22.117, ИЗОСТАВЕНА НИВА | Категория IV | 2125.00 | 315.20 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 315.20 лв. словом:
ТРИСТА И ПЕТНАДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

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

1. ОБЩИНА КАЛОЯНОВО, ЕГН/БУЛСТАТ: 000471340 - 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. № 6603039834/26.01.2024 г. за да послужи пред ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ И АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА - ГРАД ПЛОВДИВ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАЛОЯНОВО актуални към 29.01.2024 г.

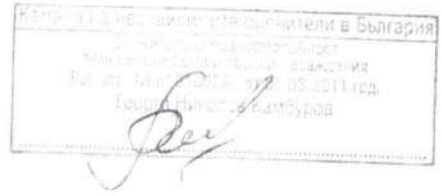
ОБЩИНА КАЛОЯНОВО
ЗВЕНО ПРИХОДИ

Подпис: .....
Издал: ЕЛЕНА ВАНГОВА

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

# ДОКЛАД

**за оценка правото на собственост върху земеделска земя – частна общинска собственост, съставляваща поземлен имот с идентификатор 55926.22.117 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-734/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 2125 кв. м и находяща се в землището на село Песнопой, община Калояново, обл. Пловдив**



януари 2024 г., гр. Пловдив

# СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
1.1. Възложител и изпълнител на оценката
1.2. Цел на оценката
1.3. Предмет на оценката
1.4. База на стойността
1.5 Дата и валидност на оценката
1.6. Информационни източници
1.7. Ограничения и ограничителни условия относно използването, разпространението или публикуването на изготвената оценка

II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА
2.1. Характеристики на имота
2.2. Правен статут

III. МЕТОДОЛОГИЯ И АНАЛИЗ НА ОЦЕНКАТА

IV. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

## I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ И ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е възложена от Община Калояново. Освен възложител Общината се явява и основен ползвател на оценката.

Оценката е изготвена от независим оценител: 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.

### 1.2. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта и предназначението на оценката е определяне на пазарната стойност на правото на собственост на Община Калояново върху недвижим имот (земеделска земя) в землището на с. Песнопой, ЕКАТТЕ 55926, община Калояново, област Пловдив, при разпореждане с него.

### 1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Земеделска земя, частна общинска собственост, с площ 2125 кв. м и начин на трайно ползване: „Изоставена нива", съставляваща поземлен имот (ПИ) с идентификатор №55926.22.117 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-734/15.10.2019 г. в местността „Равнака" в землището на с. Песнопой, общ. Калояново, обл. Пловдив

### 1.4. БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Базата на стойността е възприета в категорията, показваща най-вероятната цена, която може да се постигне при размяна в условията на свободен и отворен пазар. Определена е пазарната стойност на правото на собственост, т.е. оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценка 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.

### 1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Текуща дата на оценката – 31.01.2024 г.

Валидност на оценката: Определената с настоящата оценка пазарна цена е валидна към датата на изготвянето ѝ и при относителна стабилност на пазара на земи в съответния регион може да се счита, че е в сила за по-дълъг период от време. Задължителна е обаче преоценка при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или при промяна в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

Фиксиран курс на БНБ за 1 евро - 1,95583 лв. към 31.01.2024 г.

## 1.6. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Оценителският доклад е изготвен на базата на следните източници на информация:

- Акт за частна общинска собственост №1281 от 29.11.2023 г. Регистър 1 Досие 123, надлежно вписан от Служба по вписванията – Пловдив с акт №44, т.116, рег.№13346/23, дв. вх. 39620 от 07.12.2023 г.;
- Скица на имота № 15-1262457-28.11.2023г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив;
- Удостоверение за характеристики на имота изх. №25-339555-28.11.2023г., издадено от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив;
- Протокол от 25.01.2024 г. на Комисия, назначена от Директора на Областна дирекция „Земеделие" - гр. Пловдив, за определяне размера на средното годишно рентно плащане за 2023 г. по реда на §2е от ДР на ЗСПЗЗ и чл.77б от ППЗСПЗЗ;
- Статистически данни за пазара на земята, публикувани от НСИ;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашният опит и наличната база данни на оценителя;
- Актуална информация от сайтовете на агенциите за недвижими имоти;
- Законови и подзаконови документи на българското законодателство.

## 1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ОТНОСНО ИЗПОЛЗВАНЕТО, РАЗПРОСТРАНЕНИЕТО ИЛИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ИЗГОТВЕНАТА ОЦЕНКА

- Изпълнителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и/или бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката на имота, определена в този доклад.
- Изходната информация относно оценяваните активи е предоставена от Възложителя, който е собственик на имота, и се приема от Изпълнителя за достатъчно достоверна и надеждна.
- Използването на оценката се ограничава в рамките на задълженията на Възложителя, които му вменява Закона. Същото се отнася и за разпространението, и за публикуването ѝ. В оценката не се съдържа квалифицирана информация.
- Изпълнителят декларира, че е в състояние да представи обективна и безпристрастна оценка, а също така и че е компетентен да извърши тази оценка.

## II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

### 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА

Поземлен имот 55926.22.117 е ситуиран в местността „Равнака" по югозападната част на строителната граница на населеното място – с. Песнопой. Той е с неправилна форма и южната му граница е полски път 55926.22.397. Почти по средата се пресича от дере. На изток, на 50 метра е второкласен път II-64 от републиканската пътна мрежа. В следващата Табл. 1 са дадени характеристиките на оценявания имот – земеделска земя, които влияят най-съществено на пазарната оценка. Параметрите в колони от 4 до 9 (включително) освен, че са от значение при едни последващи покупко-продажби, са задължителни атрибути в случаите на замени и/или обезщетения при спазване разпоредбите на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г., загл. изм. – ДВ. бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г. и последно изм. и доп. ДВ. бр.55 от 7 юли 2017 г.).

Таблица 1

| поземления имот с идентификатор № | Местност | Начин на трайно ползване | Категория | Площ /дка/ | Отстояния в км от: | | Отстояние от път с трайна настилка | Поливност |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | най-близката урбан. територия | пазарен център – гр. Пловдив | | |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* | *6* | *7* | *8* | *9* |
| 55926.22.117 | Равнака | Изоставена нива | IV | 2,125 | граничи | 32,8 | до 1 км | не |

### 2.2. ПРАВЕН СТАТУТ

Собственик на ПИ с идентификатор 55926.22.117 по КККР на с. Песнопой, ЕКАТТЕ 55926, обл. Пловдивска, е Община Калояново, БУЛСТАТ 000471340, за който е съставен Акт за частна общинска собственост №1281 от 29.11.2023 г. Регистър 1 Досие 123, надлежно вписан от Служба по вписванията – Пловдив с акт №44, т.116, к.д.№13346/23, дв. вх. 39620 от 07.12.2023 г..

## III. МЕТОДОЛОГИЯ И АНАЛИЗ НА ОЦЕНКАТА

Настоящият доклад за оценка е изготвен според Българските стандарти за оценяване /БСО/, които са задължителни за прилагане в страната от 01.06.2018 г., съгласно Закона за независимите оценители /ЗНО/, и които са приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март с.г. в гр. Шумен.

За определяне пазарната стойност на оценявания имот са разработени три варианта, при които са приложени следните подходи:

1) сравнителен подход – метода на пазарните аналози;
2) приходен подход – метода на капитализираната поземлена рента;
3) нормативен подход – Наредбата по чл.36 ал.2 от ЗСПЗЗ и чл.41, ал.5 от ППЗСПЗЗ

3.1. Метод на пазарните аналози

При пазарния подход – метод на пазарните аналози, определянето на стойността на недвижимия имот (сгради и земя, респ. отстъпено право на строеж) се базира върху анализа на продажните стойности и другите условия на предлагани и осъществени транзакции с подобни или сравними обекти. Проучва се и се подбира информация за предлагани и реализирани продажни сделки, които биха удовлетворили изискванията за сравнимост с оценявания обект по отношение на качествени, пазарни и други характеристики и ползи от експлоатация. Ако в района на оценявания обект няма такива предлагани и реализирани продажни сделки, или ако броят им е сравнително недостатъчен, може да се използва информация за предлагани и реализирани продажни сделки и от други райони с подобни или близки характеристики.

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация от база данни на Агенции за недвижими имоти. Продажните цени са коригирани с 0,8 - коефициент за пазарна реализация, защото не са реално сключени сделки.

Таблица 2

| *Пазарен аналог* | *Площ, дка* | *Продажна цена, лв./дка* | *Корекция за реализация* | *Сравнителна стойност, лв./дка* |
|---|---|---|---|---|
| Земеделска земя, IV кат., з-ще Черноземен, обява от 20.05.2023 г. | 10,000 | 2200 | 0,80 | 1760 |
| Земеделска земя, IV кат., з-ще Черноземен, обява от 20.05.2023 г. | 10,000 | 2400 | 0,80 | 1920 |
| Земеделска земя, IV кат., з-ще Горна махала, обява от 29.06.2023 г. | 3,350 | 2000 | 0,80 | 1600 |
| Земеделска земя, VI кат., з-ще Иван Вазово, обява от 12.05.2023 г. | 15,000 | 800 | 0,80 | 640 |
| СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ (средноаритметично от 4-те аналога), лв./дка | | | | **1480** |

3.2. Метод на капитализираната поземлена рента.

За оценка на земеделската земя, основана на подхода на приходите, е приложен метода на капитализираната рента. Методът измерва ефективността на използване на всички активи от гледна точка на способността им да произвеждат доход. При него се приема, че получаваните парични потоци от земята са равномерен анюитет за вечни времена при добавен специфичен риск. Стойността по този метод се формира на база капитализиране на трайно реализирания чист годишен приход от недвижимия имот при определена норма на капитализация /норма на възвръщаемост/, т.е. цената на земята е функция от рентата и

лихвата и се изчислява по формулата: Цз = Р / r , където Цз е цена на земеделската земя; Р – получената възвръщаемост (рента); r – норма на възвръщаемост (лихвен процент).

За стойности на параметрите по приходния метод се приемат: Р – определеният размер в Протокола на Областна дирекция „Земеделие“ – Пловдив за СГРП при ползване на земеделските земи за стопанската 2023 год. в землището на с. Песнопой, който е 21 лв./дка за ниви и за r – средният лихвен процент на вторичния пазар по дългосрочна ценна книга за последната пълна изтекла стопанска година, който е даден на сайта на БНБ и е 3,2116% (от м. X 2022 г. до м. IX 2023г.). Пазарната цена на оценявания имот по приходния метод за 1 дка е:

Цз = 21 / 0,032116 = 653,88 или закръглено **650 лв./дка.**

3.3. Нормативен подход

В Таблица 3 са дадени изчисленията на цената на имота по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г., загл. изм. – ДВ. бр.75 от 2006г., в сила от 12.09.2006г. и последно изм. и доп. ДВ. бр.9 от 30.01.2024г.).

Таблица 3

| *№* | *Показатели* | *Информация* | *Ст-ст /лв./* |
|---|---|---|---|
| 1. | Площ на парцела /дка/ | 2,125 | |
| 2. | Начална цена по чл. 3 (1) за категория | IV | 430 |
| 3. | Корекционен коефициент по чл. 4 – сумарно | 0,25 | |
| 3.1 | Корекционен коефициент за площ | -0,10 | |
| 3.2 | Корекционен коефициент за поливност | 0,00 | |
| 3.3 | Корекц. коефициент за отстояние от пазари | 0,10 | |
| 3.4 | Корекц. коеф. за отст. от урб. територия | 0,25 | |
| 3.5 | Корекц. коеф. за отст. от път с тр. настилка | 0,00 | |
| 4. | Общ корекционен коефициент по чл.4, ал.2 | 1,25 | |
| 5. | Цена на 1 дка от оценявания имот | | **537,5 ≈ 540** |

## IV. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Справедливо оценяване на пазарна стойност е получено при използване на тегловни коефициенти за трите разработени по-горе подхода на оценка. Стойността, определена с помощта на нормативния метод приема най-малка тежест (10%), защото повече от 20 години са изминали от обнародването на Наредбата, а началните цени от тогава до сега не са актуализирани. Сравнителният подход като по-меродавен е с тегловен коефициент 70%, защото се използва осъвременена информация за района, а приходният е с коефициент 20%. Изчисленията са дадени в Таблица 4.

Таблица 4

| *Метод на оценка* | *Стойност (в лв./дка)* | *Тегловен коефициент* | *Претеглена ст-ст, (лв./дка)* |
|---|---|---|---|
| *1* | *2* | *3* | *4 = 2 • 3* |
| Сравнителен подход | 1480 | 0,7 | 1036 |
| Приходен подход | 650 | 0,2 | 130 |
| Нормативен подход | 540 | 0,1 | 54 |
| **Пазарна стойност на земята:** | Σ | 1,0 | 1220 |
| **Пазарна стойност на имота с площ 2,125 дка:** | | | 2592,50 ≈ 2600 лева |

## V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Пазарна стойност на правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор №55926.22.117 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-734/15.10.2019 г., находящ се в местността „Равнака“ в землището на с. Песнопой, общ. Калояново, обл. Пловдив, с площ 2,125 дка **е**

**2 600 лв. /словом: две хиляди и шестстотин лева/ без ДДС.**

Забележка: Навсякъде в изготвения оценителски доклад изразът „закръглено на“ и знакът „≈“ не са поставени в математическия смисъл за „приблизително равно на“, а е търсена средна пазарна стойност на цена на земеделска земя, която се използва единствено и само за селскостопанско производство и бъдещото ѝ предназначение няма да бъде променяно.

дата: 31.01.2024 г.

Лицензиран независим оценител:

/инж. Г. Камбуров/