



ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 05515 /3008; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kamenobg www.kamenobg

ОБЩИНА-КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
61-01-32/1105.2023г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА КАМЕНО

15

Общински съвет
гр. Камено
Вх. № 15/11.05.2023г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Жельо Василев Вардунски
Кмет на Община Камено

Относно: Постъпило заявление от Добри Вълков Тъпчев за учредяване право на ползване на имот – публична общинска собственост за създаване и отглеждане на пчелни семейства, за срок от 10 /десет/ години.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Камено е постъпило заявление с входящ № 94-00-852/04.04.2023г. от Добри Вълков Тъпчев, за учредяване право на ползване върху земеделска земя от Общинския поземлен фонд – ПИ с идентификатор 63478.39.33, по кадастрален план на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, за създаване и отглеждане на пчелни семейства. Заявителят е приложил към Разрешително за временно настаняване на пчелни кошери с регистрационен № ОГ-17-8/23.02.2023г. и Удостоверение за регистрация на животновъден обект с рег. № 02-03165/31.03.2023г., издадено от Областна дирекция по безопасност на храните – гр. Бургас, съгласно което има регистрирани 15 /петнадесет/ броя пчелни семейства в 15 /петнадесет/ пчелни кошера.

По силата на Акт за публична общинска собственост № 2 783/26.04.2021г., Община Камено е собственик на ПИ с идентификатор 63478.39.33, по КККР на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, целият с площ 49 994 /четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и четири/ кв.м. Начин на трайно ползване – Пасище. Категория на земята при неполивни условия – 9 /девета/. Номер на предходен план – 039033. При граници на имота: 63478.39.46, 63478.39.40, 63478.39.52, 63478.39.50, 63478.39.49, 63478.39.35. Заявителят иска да постави пчелните кошери в 1000 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 63478.39.33. Правоспособна фирма по геодезия и кадастръ „ЩОК и ЛАТА“ ЕООД обособи идеална част от 1000 кв.м. за пчелин и път осигуряващ достъп до него, с право на преминаване.

Съгласно разпоредбите на чл. 37п, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи – „За устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, на собственици на пчелини, регистрирани по реда на чл. 8 от Закона за пчеларството, може да се учреди право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд. Правото на ползване се учредява върху свободни маломерни имоти или части от тях, които се определят със ситуационна скица, като се спазват изискванията на Закона за пчеларството. Правото на ползване се учредява без провеждане на търг, по пазарни цени, определени от независим оценител.“ и във връзка с чл. 11, ал. 1 от Закона за пчеларството – „Пчелните семейства могат да се настаняват върху земеделски земи, горски територии, собственост на държавата, общините, физически и юридически лица, както и в

урегулирани поземлени имоти.“, и чл. 11, ал. 2 – „За устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства държавата или общините могат да учредяват право на ползване.“ и чл. 39, ал. 3 от Закона за общинската собственост – „В случаите, когато лицата, на които може да се учреди право на ползване, са определени със закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.“

В изпълнение на изискването на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост – „Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.“

Предвид гореизложеното и на основание чл. 37п, ал. 1, ал. 4 т. 3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пчеларството, чл. 39, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 37 от Закона за опазване на селскостопанското имущество, предлагам Общински съвет – Камено да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

1. Да се учреди право на ползване, с право на преминаване за срок от 10 /десет/ години, върху ПИ с идентификатор 63478.39.33 /номер на предходен план – ПИ № 039033 по КВС/, по КKKP на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, с площ 1000 кв.м. ид.ч. от целият с площ 49 994 /четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и четири/ кв.м. Начин на трайно ползване – Пасище. Категория на земята при неполивни условия – 9 /девета/, при координати на точки от обособена част за пчелин част и за път, осигуряващ достъп до него: 1-Y 638021.82, X 4707226.40; 2-Y 637981.10, X 4707225.82; 3-Y 637981.10, X 4707201.55, 4-Y 638021.82, X 4707201.55; 5-Y 638021.82, X 4707206.51; 6-Y 638021.82, X 4707211.82; 7-Y 638057.00, X 4707175.79; 8-Y 638059.63, X 4707178.80, на Добри Вълков Тъпчев за създаване и отглеждане на пчелни семейства, за сумата от 20.00 /двадесет/ лева, годишен наем, без включен ДДС.

2. Възлага на Кмета на Общината да извърши всички последващи действия да сключи договор за учредено право на ползване, при описаните условия.

Приложения:

1. Заявление с вх. № 94-00-852/04.04.2023г.
2. Удостоверение за регистрация
3. Акт за общинска собственост
4. Скица на поземлен имот
5. Ситуационна скица
6. Оценка от независим оценител

- 1 брой;
- 1 брой;
- 1 брой;
- 1 брой;
- 1 брой;
- 1 брой;

ЖЕЛЪО ВАРДУНСКИ
Кмет на община Камено





ОБЩИНА КАМЕНО

8120 гр. Камено, ул. „Освобождение“ № 101, тел. 05515 /3008; факс 05515/2480
e-mail: obshtina@kameno.bg www.kameno.bg

ДО

КМЕТА НА

ОБЩИНА КАМЕНО

ОБЩИНА КАМЕНО
гр. Камено п.к. 8120
Регистрационен индекс и дата
94-00-853/04.04.23

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ Добри Велков Тачев

/име, презиме, фамилия/

ЕГН:, телефон:

адрес: гр./с. Бургас, ул. ТЧ

ж.к.:, бл., вх., ет. 1, ап. 1

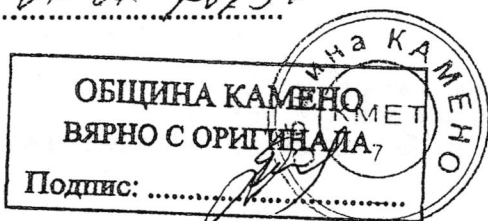
Господин Кмет,

Моля да се издаде от вас заявление
с вх. № 94-00-486/04.02.2025.

Моля да ми бъде разрешено да мошта в
20 бр. играти покери в общински мейн
с лиценз номер 63478.39033 с Руско Про
в идеално тест от 1 декар.

Дата: 04.04.2023

С уважение: ...





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на земеделието
Българска агенция по безопасност на храните
Областна дирекция по безопасност на храните – Бургас

УДОСТОВЕРЕНИЕ
ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЖИВОТНОВЪДЕН ОБЕКТ
№02-03165 / 31.03.2023 г.

Областната дирекция по безопасност на храните гр. Бургас
с настоящето удостоверява, че животновъден обект /вид/: **пчелин**
предназначен за отглеждане на /вид животни/: **пчели**
с капацитет: **15 броя пчелни семейства**
отговорно лице /собственик или ползвател/: **Добри Вълков Тъпчев**
гр. Бургас, , общ. Бургас, обл. Бургас

намиращ се в землището на с. Русокастро, отдел/подотдел 23 „а” по ГСП 2014 г., I-ви ГСУ
на ТП „ДГС – Бургас”, общ. Камено, обл. Бургас
с GPS координати: X 42.442390, Y 27.151250
отговаря на ветеринарномедицинските изисквания.

Технология на отглеждане на животните: **екстензивно**

Обектът е одобрен с протокол от **30.03.2023** г. от комисия, назначена със заповед №Бс-2451 / 29.03.2023 г. на директора на ОДБХ – гр. Бургас

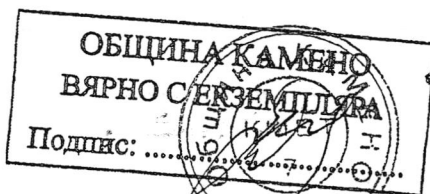
Обектът е вписан в регистър на ОДБХ-Бургас и в ИИС на БАБХ - ВетИС с ветеринарен регистрационен №:

8	1	0	5	-	0	1	3	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Удостоверението се издава на основание Заявление за регистрация на животновъден обект
с вх. №Бс-РЗО-1015 / 27.03.2023 г. в ОДБХ – Бургас и чл. 137, ал. 6 или ал. 17 от Закона за
ветеринарномедицинската дейност. (вярното се подчертава)

Удостоверението се издава със срок: **БЕЗСРОЧНО** (дд.мм.гггг)
(от – до или безсрочно)

ДИРЕКТОР:



✉ гр. Бургас п.к 8000, ул. „Хан Аспарух” №36

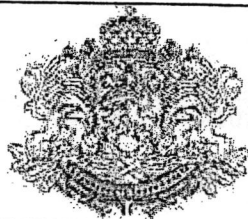
☎ +359 (0) 56 813280 ☎ +359 (0) 56 813281, www.bfsa.egov.bg

☐ Ниво 3, TLP -RED

☐ Ниво 2, TLP -AMBER

☒ Ниво 1, TLP -GREEN

☐ Ниво 0, TLP -WHITE



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Приложение №2 към чл.2, т.2 и чл.3
Вх. рег. № 5439 / 28-04-2021
Акть № 42 том 12 дело № /20 г.
Партийна книга: том стр.
Имотна партида
Д.Т. кв. №
Област на вписванията:



ОБЩИНА Камено

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Жельо Василев Вардунски

(име, презиме и фамилия)



ОБЛАСТ Бургас

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Светлин Желев

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 2783

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	26-04-2021
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 3, ал. 2 от Закона за общинската собственост, Решение на Общински съвет Камено по т. 17 от Протокол № 16 от 25.02.2021г., Заповед РД-18- 824/25.11.2019г. на Изпълнителния Директор на АГКК
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ с идентификатор 63478.39.33 (шест, три, четири, седем, осем, точка, три, девет, точка, три, три), с площ 49 994 (четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и четири) кв.м., в местността "Малък камък", по КККР на с. Русокастро. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Пасище. Категория на земята при неполивни условия: 9 (девета). Номер на предходен план: 039033.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	В землището на с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас; ПИ с идентификатор 63478.39.33, по КККР на с. Русокастро.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	63478.39.46, 63478.39.40, 63478.39.52, 63478.39.50, 63478.39.49, 63478.39.35;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	400.00 (четиристотин) лева;

ОБЩИНА КАМЕНО

ВЯРНО СОПРЯВИЛА

Подпис:

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ

8.НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО
АКТОВЕ

АОС № 2 501 от 13.10.2020г..

9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Кера Атанасова Димова- Гл. специалист в Дирекция "ОСПО"

.....
ПОДПИС/

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис:

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

.....



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

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-426884-20.04.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 63478.39.33

С. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-824/25.11.2019 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **20.04.2021 г.**

Адрес на поземления имот: **местност МАЛЪК КАМЪК**

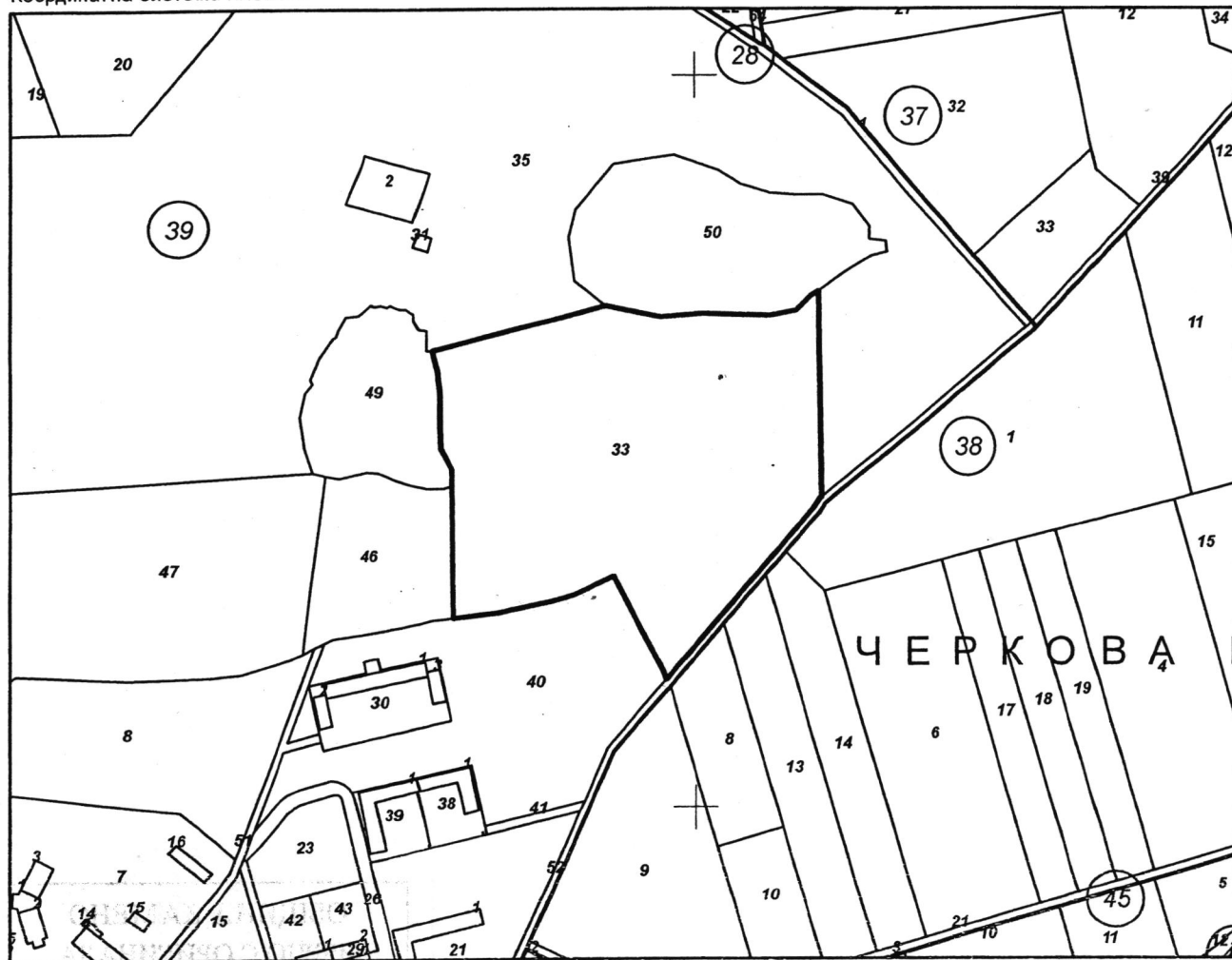
Площ: 49994 кв. м

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята: 9

Координатна система KKC2005



M 1:5000

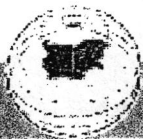
Скица № 15-426884-20.04.2021 г. издадена въз основа на
заявление/свходяш № 01-214427-19.04.2021 г.

Татяна Михайлова Цонкова

ОБЩИНА КАМЕНО
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подп

Подписан с квалифициран електронен печат "AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", E
DN: c=BG, o=AGENTSIA PO GEODEZ
KARTOGRAFIJA I KADASTAR, L=София, c=BG, cn="AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR", DC=qualified-legal-ca



Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 039033

Съсед: 63478.39.46, 63478.39.40, 63478.39.52, 63478.39.50, 63478.39.49, 63478.39.35

Собственици по данни от КРНИ:

1. КМЕТСТВО С.РУСОКАСТРО

площ 50000 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 372 от 08.08.2008г., издаден от МРРБ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. 204061508, "ЛАВЕНА АГРО" ЕООД

Аренда

площ 50000 кв. м, срок 21.09.2026 г.

Договор за аренда на земеделска земя № 8 том 4 рег. 13228 от 26.09.2016г., издаден от Служба по вписванията гр.Бургас

Аренда

площ 50000 кв. м, срок 20.09.2026 г.

Договор за аренда на земеделска земя № 8 том 4 рег. 13228 от 26.09.2016г., издаден от -

Сгради, които попадат върху имота

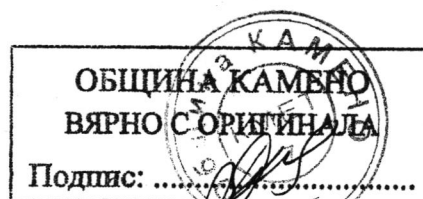
няма данни за сгради

ОПШЕНА АГЕНЦИЯ
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР



Скица № 15-426884-20.04.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-214427-19.04.2021 г.

Татяна Михайлова Цонкова .



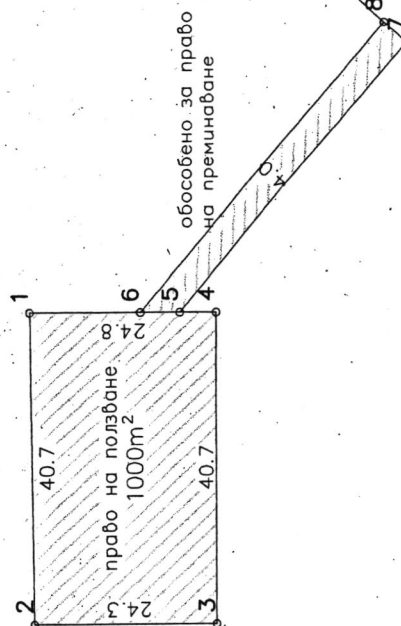
39.50

Учреждаване на право на ползване
за поставяне на пчелин в ПИ 63478.39.33 с НТП-пасище по КК на
с.Русокастро, община Камено

39.35

Координати на точки от обособената част за пчелин част и за път, осигуряващ достъп до него, в ПИ 63478.39.33 Координатна система БГС 2005 Кадастрална			
N	Y	X	
1	638021.82	4707226.40	
2	637981.10	4707225.82	
3	637981.10	4707201.55	
4	638021.82	4707201.55	
5	638021.82	4707206.51	
6	638021.82	4707211.82	
7	638057.00	4707175.79	
8	638059.63	4707178.80	

39.33/49 994m²



КАМАРА НА
ИНЖЕНЕРИТЕ ПО ГЕОДЕЗИЯ

39.52

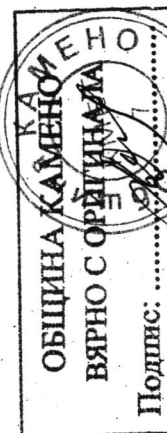


Регистрационен №: 0151
инж. Валентин Василев
инж. В. Васев

/подпис:/

ПРАВОСТОРБИТЕЛЕН ПЛАН ПО ГЕОДЕЗИЯ И КАДАСТЪР

М 1:1000



гр. Бургас
05.2023г.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

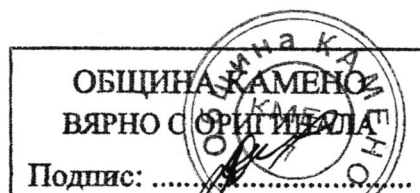
НА

ОБЩИНСКИ ИМОТИ

Предмет на оценката:

Оценка за отдаване под наем на пасище за поставяне на пчелни кошери в Поземлен имот с идентификатор 63478.39.33 целият с площ 49 994 кв.м., находящ се в с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, като площта отдавана под наем възлиза на 1000 кв.м. ид.ч.

09.05.2023г.



РЕЗЮМЕ

на експертна оценка, за определяне пазарна наемна стойност на имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Камено

СОБСТВЕНИК: Община Камено

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ГЛОБРИКС“ ЕООД, чрез Ивайло Ненков, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на Недвижими Имоти, Земеделски земи и Трайни насаждения, издадени от Камара на Независимите оценители в България.

ЦЕЛ: Определяне годишна наемна цена за 2023/24г.

ОБЕКТ: ид.ч. от пасище за поставяне на пчелни кошери в Поземлен имот с идентификатор 63478.39.33 целият с площ 49 994 кв.м., находящ се в с. Русокастро

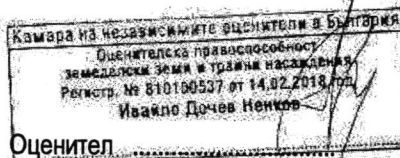
ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 09.05.2023г.,

ВАЛИДНА ДО: 09.11.2023г.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 евро = 1,95583 лева

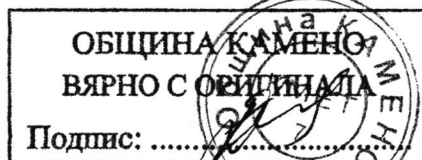
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

ОБЕКТ	годишна наемна цена в лева
Наем на пасище за поставяне на пчелни кошери в Поземлен имот с идентификатор 63478.39.33 целият с площ 49 994 кв.м., находящ се в с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, като площта отдавана под наем възлиза на 1000 кв.м. ид.ч.	<u>20 лева</u>



Оценител

/Ивайло Ненков/



Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя и Собственика.

Други източници:

- Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;

- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;

- Собствени данни и опит на оценителския екип;

- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

- Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;

- Закон за независимите оценители;

- Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконов нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

XIII. Допускания и ограничения

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя и Собственика; данните, получени при огледа на оценявания обект; интервю на оценителя с Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.

- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.

- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.

- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.

- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са без ДДС.

1.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

- Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

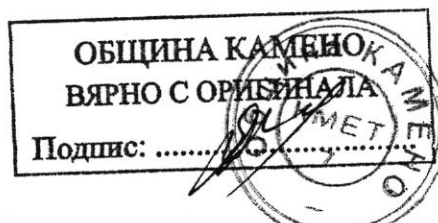
- Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Други (описват се, ако има)

1.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.

- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.



Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителите декларират, че:

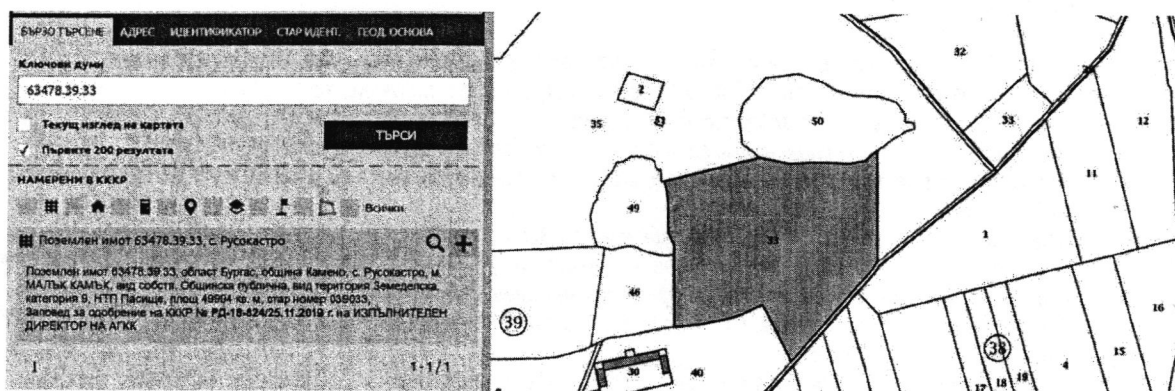
- не са свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;
- те и свързани с тях лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

База на стойността:

СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

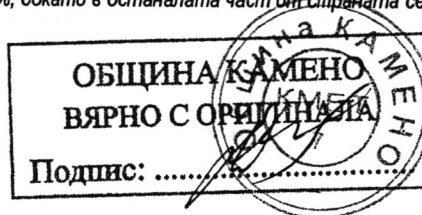
2.ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Село Русокастро се намира на около 23 km запад-югозападно от областния център Бургас, около 15 km югозападно от общинския център град Камено и около 13 km северно от град Средец[2]. Разположено е в Бургаската низина, източно край Русокастренска река[3]. Надморската височина в центъра на селото е около 22 m, в източния му край нараства до около 35 – 40 m, а в западния към реката намалява до около 15 – 20 m. Климатът е преходноконтинентален с черноморско климатично влияние, почвите в землището са преобладаващо смолници и наносни.



Парцелът предвиден за пчелин е с приблизителни размери 41/24 метра.

Земеделска земя - За последните 10 г. цената на земеделската земя е скочила двойно. С 14,4% е поскъпнала през 2021 г. средната цена на земеделската земя в България, сочат данни на НСИ, публикувани в сряда. Това е един от най-големите ръстове за последните години, като в сравнение с 2013 г., когато един декар струваше 600-650 лв., сега вече се продава за 1192 лв., т.е. поскъпването за последните десетина години е двойно. Има съществена разлика в цената между различните видове земеделски земи. Например ливадите и пасищата са поскъпнали през 2021 г. само с 3,9% и сделките са сключвани за средно 278 лв. Преди 10 години средната цена на този тип парцели е била само с-трийсетина лева по-ниска - 246 лв. за декар. Миналата година повишение в цената на сделките с ниви спрямо предходната година е отчетено във всички региони в България. Например в Северозапада годишният ръст е 32,8% и в момента това е вторият регион у нас след Добруджа по цени на земеделската земя с 1309 лв. средно за декар. Най-висока обаче продължава да е средната цена на сделките в Североизточния район - 1569 лв. на декар, като там годишният ръст е само 6,8%. Най-евтино се продават нивите в Югозападния регион на страната - по 678 лв. на декар, независимо че ръстът на цените там през 2021 г. е бил гигантски - с 69,2% за една година. Арендата от земеделските земи също нараства устойчиво през последните години, като ръстът само за 2021 г. е 20,5%. Средно за декар размерът на арендата е достигнал 55 лв. за декар, като в Североизточна България достига дори 82 лв., а в Югозападния регион е най-ниска - 32 лв. В Северозападна България средната аренда от декар ниви, овощни насаждения и лозя също е сравнително висока - 55 лв. от декар, но в Северния централен район е по-висока - 65 лв. Арендата от ливади и пасища е значително по-ниска - средно 25 лв. за декар за цялата страна и не се различава съществено в различните региони на страната. През последната година най-съществено нарастване на арендата има в Североизточна България, където и без това наемателите на земеделски земи плащат най-много на собствениците на ниви за обработката им. Там ръстът на арендата спрямо година по-рано е 51,3%, докато в останалата част от страната се движи между



5 и 15%. Арендните плащания не винаги са в пари, често собствениците на земи получават и селскостопански продукти в замяна на правото на ползване, но стойността им също е пресметната в средния размер на арендата.

<https://www.24chasa.bg/biznes/article/11873700>

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

- Възлагателно писмо
- Скици
- Акт за ЧОС
- Разрешение за поставяне на пчелин
- Схема на поставяне
- <http://www.nsi.bg>
- Нормативна база:
 - -Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;
 - -Закон за независимите оценители;
 - -Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

3. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ - **Методът на сравнителните продажби** има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенцията за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

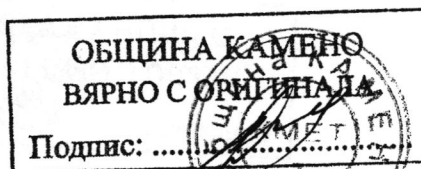
Дата на оценката: 09.05.2023г.

местоположение на сравнимите обекти	наем лев/дка/год
ПРОТОКОЛ № 3/02.12.2022г. първа тръжна сесия на министерство на земеделието, https://www.mzh.government.bg/odz-sofiaoblast/ShortLinks/DPFTyrgove.aspx	12
Обявление за отдаване под наем на пасища, https://www.starazagora.bg/bg/obvavleniya/obvavlenie-za-otdavane-pod-naem-na-pasishtha-meri-i-livadi-ot-obshtinskiya-pozemlen-fond-za-20212022-q/	12
Търга за наем на пасища, https://agri.bg/novini/puskat-17-000-dka-pasishcha-na-trg-v-dobrudzha	10

Прилагам Кк – за пазарна реализация, и др. – специфика на обекта,
Или $12+12+10 / 4 = 12$ лв/дка x Кк – 1,65 = 20 лв/дка

2. Средни цени на рентата на земеделска земя по статистически райони през периода 2021 година, но следва да се има предвид, че резултатите са на база обработваема земя, поради това прилагам корекционен коефициент.

Източник: <https://www.nsi.bg/bg/content/11265/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0-%D0%BD%D0%B0%D0%B5%D0%BC-%D0%BD%D0%B0->



%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%81%D0%BA%D0%B0-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D1%8F

Средни цени на догорите за наем/аренда на земеделска земя през 2021 година	
Териториално ниво	Средна годишна цена (лева/дка)
а	1
БЪЛГАРИЯ	54
Югоизточен	40
Бургас	36
Айтос	38
Бургас	36
Камено	49
Карнобат	43

Прилагам Кк за пазарна реализация, както и, че резултатите от статистиката включващи обработваема земя – 0,5 или 49 х 0, възлиза на 25 лева/дка.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност; общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Стойността на имота, определена по двата метода за оценка, образува ценови диапазон в рамките на който попада реалната пазарна стойност на оценявания имот.

МЕТОД за оценка	ПАЗАРНА НАЕМНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Сравнителна стойност	20 лева	100%
Статистика НСИ	25 лева	0%
НАЕМНА стойност	20 лева/дка	100%

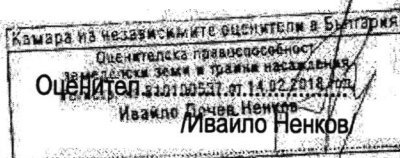
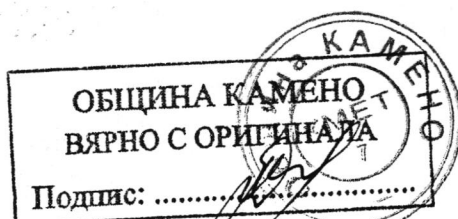
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

ОБЕКТ	годишна наемна цена в лева
Наем на пасище за поставяне на пчелни кошери в Поземлен имот с идентификатор 63478.39.33 целият с площ 49 994 кв.м., находящ се в с. Русокастро, общ. Камено, обл. Бургас, като площта отдавана под наем възлиза на 1000 кв.м. ид.ч.	20 лева

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще спазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укривали умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100537 от 14 февруари 2018 год.

ИВАЙЛО ДОЧЕВ НЕНКОВ

роден на 19 март 1981 год. в гр. Добрич, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 23 от 08 февруари 2018 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

