



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЦАРЕВО

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ЦАРЕВО

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 10, ал. 2, т. 1 във връзка с ал. 1 „в“ от Правилник за организацията и дейността на Общински съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация – Царево, приет с Решение № 3, Протокол № 2 от 28.11.2019 год.,

РАЗПРЕДЕЛЯМ

Докладна записка от инж. Георги Лапчев-Кмет на Община Царево относно: „Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 год. и приемане на решение за провеждане на публични търгове за продажба на ПИ 48619.26.152; 48619.26.150; 48619.1.1005 по КК на гр. Царево“ /ДЗ № 926/03.06.2023 год./ за разглеждане в следните комисии:

- ВОДЕЩА:**
1. ПК по правни въпроси, обществен ред, предотвратяване и установяване на конфликт на интереси /ПК по ПВОРПУКИ/.
 2. ПК по Бюджет, финанси и европейски фондове /ПК по БФЕФ/;
 3. ПК по устройство на територията, управление на собствеността и екология /ПК по УТ, УС и Е/.

Състав на ПК по ПВОРПУКИ:

1. Таня Янчева – председател
2. Емил Пейчев – зам.-председател
3. Стела Кюмюрджиева – секретар
4. Ангел Цигуларов
5. Георги Войнов
6. Невяна Фешева
7. Дияна Добрева

Състав на ПК по БФЕФ:

1. Стела Кюмюрджиева – председател
2. Дияна Добрева – зам.-председател
3. Калин Стоянов – секретар
4. Ангел Цигуларов
5. Даниел Николов
6. Емил Пейчев
7. Таня Янчева

Състав на ПК по УТ, УС и Е:

1. Даниел Николов – председател
2. Станислав Добрев – зам.-председател
3. Таня Янчева – секретар
4. Ангел Цигуларов
5. Георги Русинов
6. Димитър Гочев
7. Калин Стоянов

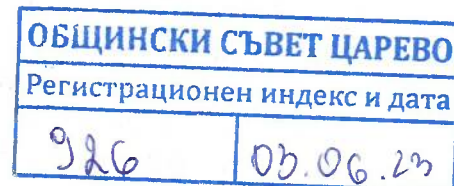
Задължавам техническия секретар на Общински съвет-Царево да препрати на интернет адресите на всички общински съветници настоящата докладна, ведно с приложенията към нея, най-късно до2023 год..

Таня Янчева
Председател на Общински съвет - Царево



Изпълнил разпореждането за изпращане по електронен път на тази докладна, ведно с приложенията към нея, на2023 год. в часа.

Подпис:.....
/Невена Стоянова – секретар ОБС/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦАРЕВО

Изх. № 04-01-50
28.06.23г.

ДО
Г-ЖА ТАНЯ ЯНЧЕВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС ЦАРЕВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от инж.Георги Лапчев
кмет на община Царево

Относно: допълване Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 год. и приемане на решение за провеждане на публични търгове за продажба на ПИ 48619.26.152; 48619.26.150; 48619.1.1005 по КК на гр. Царево.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ЯНЧЕВА,

Община Царево е собственик на:

1. ПИ 48619.26.152 по КК на гр. Царево, м. „Елхов дол“, с площ от 5478 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- нива, актуван с АЧОС №1967/13.03.2019 год.

2. ПИ 48619.26.150 по КК на гр. Царево, м. „Елхов дол“, с площ от 87 332 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- лозе, актуван с АЧОС №1971/17.04.2019 год.

3. ПИ 48619.1.1005 по КК на гр. Царево, м. „Вергути“, с площ от 724 790 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- лозе, актуван с АЧОС №1708/04.02.2014 год.

Има проявен интерес към недвижимите имоти. Същите не са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 20220 год.

Изготвени са пазарни оценки от оценител на имоти по смисъла на чл.22, ал.3 от ЗОС. Съгласно същите са определени пазарни цени за:

1. ПИ 48619.26.152 по КК на гр. Царево, м. „Елхов дол“, с площ от 5478 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- нива, актуван с АЧОС №1967/13.03.2019 год. в размер на 4 988 /четири хиляди деветстотин осемдесет и осем/ лева без ДДС.

2. ПИ 48619.26.150 по КК на гр. Царево, м. „Елхов дол“, с площ от 87 332 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- лозе, актуван с АЧОС №1971/17.04.2019 год. в размер на 80 815 /осемдесет хиляди осемстотин и петнадесет/ лева без ДДС.

3. ПИ 48619.1.1005 по КК на гр. Царево, м. „Вергути“, с площ от 724 790 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- лозе, актуван с АЧОС

№1708/04.02.2014 год. в размер на 725 200 /седемстотин двадесет и пет хиляди и двеста/ лева без ДДС.

Считам, че способът за разпореждане следва да бъде публичен търг с тайно наддаване с оглед постигане на справедлива продажна цена.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА във връзка с чл.8, ал.9, чл.35, ал.1 и чл.41, ал.2 от ЗОС и чл.61 от НРПУРИВОС предлагам Общински съвет Царево да приеме следните решения:

I. “Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 год., като в списъка на имоти за продажба включва:

1. ПИ 48619.26.152 по КК на гр. Царево, м. „Елхов дол“, с площ от 5478 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- нива, актуван с АЧОС №1967/13.03.2019 год.

2. ПИ 48619.26.150 по КК на гр. Царево, м. „Елхов дол“, с площ от 87 332 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- лозе, актуван с АЧОС №1971/17.04.2019 год.

3. ПИ 48619.1.1005 по КК на гр. Царево, м. „Вергути“, с площ от 724 790 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- лозе, актуван с АЧОС №1708/04.02.2014 год.

II. Открива процедура за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния общински недвижим имот, а именно: ПИ 48619.26.152 по КК на гр. Царево, м. „Елхов дол“, с площ от 5478 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- нива, актуван с АЧОС №1967/13.03.2019 год.

Определя следните задължителни условия:

Начална тръжна цена в размер на 4 988 /четири хиляди деветстотин осемдесет и осем/ лева без ДДС.

Начин на плащане- цялата сума в седмодневен срок от влизане в сила на заповедта на кмета на община Царево за определяне на участника, спечелил търга.

Направените предложения не могат да бъдат по- малки от първоначалната тръжна цена плюс 10%.

Възлага на кмета на община Царево да организира и проведе публичния търг с тайно наддаване при горепосочените условия.

III. Открива процедура за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния общински недвижим имот, а именно: ПИ 48619.26.150 по КК на гр. Царево, м. „Елхов дол“, с площ от 87 332 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- лозе, актуван с АЧОС №1971/17.04.2019 год.

Определя следните задължителни условия:

Начална тръжна цена в размер на 80 815 /осемдесет хиляди осемстотин и петнадесет/ лева без ДДС.

Начин на плащане- цялата сума в седмодневен срок от влизане в сила на заповедта на кмета на община Царево за определяне на участника, спечелил търга.

Направените предложения не могат да бъдат по- малки от първоначалната тръжна цена плюс 10%.

Възлага на кмета на община Царево да организира и проведе публичния търг с тайно наддаване при горепосочените условия.

IV. Открива процедура за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на следния общински недвижим имот, а именно: ПИ 48619.1.1005 по КК на гр. Царево, м. „Вергути“, с площ от 724 790 кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване- лозе, актуван с АЧОС №1708/04.02.2014 год.

Определя следните задължителни условия:

Начална тръжна цена в размер на 725 200 /седемстотин двадесет и пет хиляди и двеста/ лева без ДДС.

Начин на плащане- цялата сума в седмодневен срок от влизане в сила на заповедта на кмета на община Царево за определяне на участника, спечелил търга.

Направените предложения не могат да бъдат по- малки от първоначалната тръжна цена плюс 10%.

Възлага на кмета на община Царево да организира и проведе публичния търг с тайно наддаване при горепосочените условия.

С уважение,

инж.Георги Лапчев
кмет на Община Царево



ГВ/



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

Служба по вписванията гр. Царево
 Вл. рег. № 288 / 14-02-2019 г.
 Акт № 196 том 1 / дело № / 20 г.
 Партидна книга: том стр.
 Изметна партида
 Д.Т. кв. № / / г.
 Служба по вписванията:

ОБЩИНА ЦАРЕВО

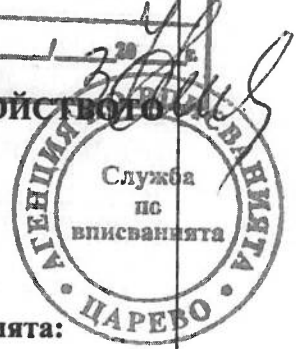
ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

Вписване по ЗС/ПВ

(подпис и печат)

Служба по вписванията:



КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. Георги Лапчев

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
(име, фамилия)

АКТ № 1967
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1
Досие 1967

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.03.2019 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал. 2 от ЗОС във връзка с удостоверение на СГКК Бургас за приемане на проект за изменение на КККР №25-9311/17.01.2019г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ 48619.26.152 /четири, осем, шест, едно, девет, точка, две, шест, точка, едно, пет, две/, с площ от 5478 /пет хиляди четиристотин седемдесет и осем/ кв.м., с трайно предназначение - земеделска, с трайно предназначение - нива, IV /четвърта/ категория
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Бургаска област, община Царево, гр. Царево, м. "Елхов дол" ПИ№ 48619.26.152 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-56/24.08.2006 год. на изп.д-р на АК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № 48619.22.44, ПИ № 48619.26.111, ПИ № 48619.26.150
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖАВАНЕ НА АКТА:	777,33лева





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-590523-01.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 48619.26.152

Гр. Царево, общ. Царево, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
01.06.2023 г.

Адрес на поземления имот: гр. Царево, местност ЕЛХОВ ДОЛ

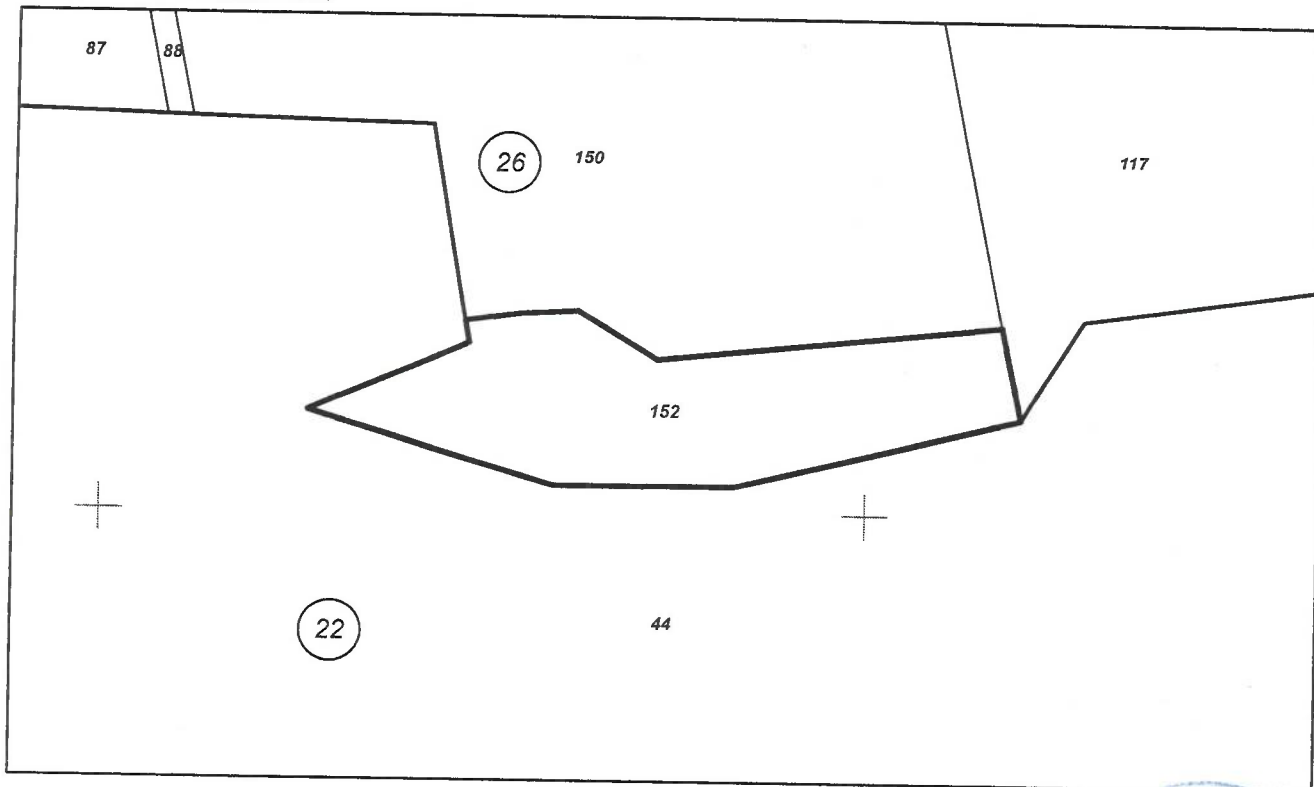
Площ: 5478 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 4

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Номер по предходен план: няма

Съседи: 48619.22.44, 48619.26.117, 48619.26.150

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000057097, ОБЩИНА ЦАРЕВО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 146 том 1 рег. 288 от 14.03.2019г., издаден от Служба по
вписванията Царево

Скица № 15-590523-01.06.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-293587-25.05.2023 г.

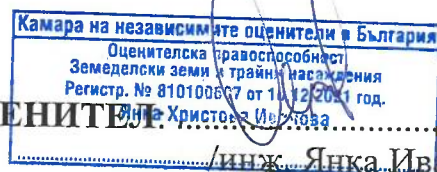


/инж. Владимир Куцаров/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

За определяне справедливата пазарна стойност на поземлен имот
с идентификатор 48619.26.152 в землището на гр. Царево,
ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ



(Handwritten signature)

/инж. Янка Иванова/

юни, 2023 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Резюме на доклада	3 стр.
2. Информационни източници	6 стр.
3. Доклад за експертната оценка	7 стр.
4. Допускания и ограничаващи условия	14 стр.
5. Декларация на независимия оценител	15 стр.
6. Приложения	16 стр.
/Приложение 1, Приложение 2, документи за собственост, скици, разрешителни и други/	

гр. Бургас
27.06.2023 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

1. Обект на оценката: Поземлен имот с идентификатор 48619.26.152 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, засягащо поземления имот - 01.06.2023 г. Поземленият имот представлява земеделска земя в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ: 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване по КК: нива, категория: четвърта, местност „Елхов дол”, частна общинска собственост с площ от 5478 кв. м. Предишен идентификатор – 48619.26.59. Номер по предходен план – няма. **Собственици по данни от КРНИ:** 1. 000057097 – община Царево. Няма данни за идеалните части. Акт за частна общинска собственост № 1967/13.03.2019 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 146, т. I, вх. рег. № 288 от 14.03.2019 г. в Служба по вписванията гр. Царево.

Трайни насаждения и сгради в имота - не са обект на настоящата оценка.

** **Забележка:** Съгласно чл.24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ: Собственици на трайни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общински поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и (чл. 24д, ал. 1, т. 1) при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, съответно с кмета на общината.*

*** **Забележка:** Вещно-правния режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

Сгради, които попадат върху имота - няма данни за сгради.

Граници на имота: ПИ с идентификатори: 48619.22.44; 48619.26.117; 48619.26.150.

Царево е град в Югоизточна България, област Бургас. В миналото е известен като Василикò и Мичурин. Градът е административен, стопански и културен център на Община Царево. Град Царево се намира в подножието на планина Странджа. Разположен е на три малки полуострова и съответно на четири залива, на 15 км североизточно от Ахтопол и на 64 км югоизточно от областния център Бургас. На юг от града се намира връх Папия с 502 м. надморска височина. Надморската височина на населеното място е 0 м.

2. Цел на оценката: Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продан на поземлен имот, частна общинска собственост.

3. Възложител: Община Царево – съгласно граждански договор от юни 2023 г.

4. Изпълнител на оценката: Лицензиран независим оценител:
Инж. Янка Христова Иванова със Сертификат Рег. № 810100607 от 10.12.2021 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

5. Използвани документи:

5.1. Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;

5.1.1. Възлагателно писмо изх. № 94-01-925/08.06.2023 г. на Кмета на община Царево.

5.1.2. Скица № 15-590523 от 01.06.2023 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Бургас.

5.1.3. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в землището на гр. Царево, община Царево, с изх. № 25-118872 от 19.04.2023 г., на Служба по ГKK – гр. Бургас.

5.1.4. Акт за частна общинска собственост 1967/13.03.2019 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 146, т. I, вх. рег. № 288 от 14.03.2019 г. в Служба по вписванията гр. Царево.

5.1.5. Електронна справка от 16.06.2023 г. за извършени продажби на аналогични имоти на служба по вписванията гр. Царево.

5.1.7. Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, при които са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;

5.2. Нормативни документи:

5.2.1. Закон за общинската собственост – в сила от 01.06.1996 г.

5.2.2. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи – (обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г., ... последно изм. и доп. ДВ. бр.102 от 23 Декември 2022 г.).

Правилник за прилагане на ЗСПЗЗ, (приет с ПМС № 74 от 25.04.1991 г., изм. и доп. ДВ. бр. 93 от 9 Ноември 2018 г., ... последно изм. и доп. ДВ. бр.100 от 20 Декември 2019 г.).

5.2.3. Българските стандарти за оценяване /БСО/ утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ - в сила от 01.06.2018 г.

5.2.4. Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Обн. ДВ. бр. 64 от 5 Юни 1998 г., ... последно изм. ДВ. бр.55 от 7 Юли 2017 г.)

5.3. Специализирани интернет сайтове - <https://www.imot.bg/>, <https://www.alo.bg/>, https://www.olx.bg официална справка от Агенция по вписванията и др. Приложение № 1

5.4. Снимков материал. Приложение № 2

6. Дата на огледа: 26.06.2023 г.

Правно основание на АЧОС: чл. 59, ал. 2 от ЗОС във връзка с удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP № 25–9311/17.01.2019 г. на началника на СГKK - Бургас.

7. **Ефективна дата на оценката:** 26.06.2023 г. Валидност на оценката: до 26.12.2023 г. или 6 месеца от датата на издаването ѝ.

8. **Оценка на имота:** Оценителят определя справедливата пазарна стойност на оценявания имот с идентификатор № 48619.26.152, по КК, който се намира в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска земя, начин на трайно ползване по КК: лозе, местност „Елхов дол“, категория: четвърта, частна общинска собственост, с площ от **5 478 кв.м.** в размер на: **4 985 лева.**

Словом: четири хиляди деветстотин осемдесет и пет лева

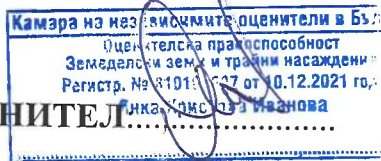
Сумата е без включен ДДС

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА 4 988 лева.

Словом: четири хиляди деветстотин осемдесет и осем лева

Сумата е без включен ДДС

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ



/инж. Янка Иванова/

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- ▶ Информация и документи предоставени от Възложителя.
- ▶ Проучване особеностите на района, стопански условия, пазари, търсене и предлагане на недвижими имоти и др.
- ▶ Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (загл. изм. – ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.)
- ▶ Средни цени на договорите за наем, аренда на земеделска земя през 2022 година по статистически зони, статистически райони, по области и общини - Agr_Rents_2022.
- ▶ Сключени сделки за покупка на земеделска земя през 2022 година по статистически зони, статистически райони, области и общини - Agr_Transactions_2022.
- ▶ Пазарни цени и пазарни аналози – 2022, 2023 г.
- ▶ Български стандарти за оценяване, в сила от юни 2018г.
- ▶ Специализирана литература и допълваща информация относно подходите и методите за оценка.

ДОКЛАД

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Община Царево – съгласно договор от месец юни 2023 г.

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Поземлен имот с идентификатор 48619.26.152 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, засягащо поземления имот - 01.06.2023 г. Поземленият имот представлява земеделска земя в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ: 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайно ползване по КК: нива, категория: четвърта, местност „Елхов дол”, частна общинска собственост с площ от 5478 кв. м. Предишен идентификатор – 48619.26.59. Номер по предходен план – няма. **Собственици по данни от КРНИ:** 1. 000057097 – община Царево. Няма данни за идеалните части. Акт за частна общинска собственост № 1967/13.03.2019 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 146, т. I, вх. рег. № 288 от 14.03.2019 г. в Служба по вписванията гр. Царево.

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

Трайни насаждения и сгради в имота - не са обект на настоящата оценка.

** **Забележка:** Съгласно чл.24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ: Собственици на трайни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общински поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и (чл. 24д, ал. 1, т. 1) при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, съответно с кмета на общината.*

*** **Забележка:** Вещно-правния режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

Сгради, които попадат върху имота - няма данни за сгради.

Граници на имота: ПИ с идентификатори: 48619.22.44; 48619.26.117; 48619.26.150.

3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продан на поземлен имот, частна общинска собственост.

4. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ. Информационни източници: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

4.1. Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;

- 4.1.1. Възлагателно писмо изх. № 94-01-925/08.06.2023 г. на Кмета на община Царево.
- 4.1.2. Скица № 15-590523 от 01.06.2023 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Бургас.
- 4.1.3. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в землището на гр. Царево, община Царево, с изх. № 25-118872 от 19.04.2023 г., на Служба по ГKK – гр. Бургас.
- 4.1.4. Акт за частна общинска собственост № 1967/13.03.2019 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 146, т. I, вх. рег. № 288 от 14.03.2019 г. в Служба по вписванията гр. Царево.
- 4.1.5. Електронна справка от 16.06.2023 г. за извършени продажби на аналогични имоти на служба по вписванията гр. Царево.
- 4.1.6. Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;

4.2. Нормативни документи:

- 4.2.1. Закон за общинската собственост – в сила от 01.06.1996 г.
- 4.2.2. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи – (обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г., ... последно изм. и доп. ДВ. бр.102 от 23 Декември 2022 г.).
- 4.2.3. Правилник за прилагане на ЗСПЗЗ, (приет с ПМС № 74 от 25.04.1991 г., изм. и доп. ДВ. бр. 93 от 9 Ноември 2018 г., ... последно изм. и доп. ДВ. бр.100 от 20 Декември 2019 г.).
- 4.2.4. Българските стандарти за оценяване /БСО/ утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ - в сила от 01.06.2018 г.
- 4.2.5. Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Обн. ДВ. бр. 64 от 5 Юни 1998 г., ... последно изм. ДВ. бр.55 от 7 Юли 2017 г.)

4.3. Специализирани интернет сайтове - <https://www.imot.bg/>, <https://www.alo.bg/>, https://www.olx.bg официална справка от Агенция по вписванията и др. Приложение № 1

4.4. Снимков материал. Приложение № 2

5. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Независим оценител:

Инж. Янка Христова Иванова със Сертификат рег. № 810100607 от 10.12.2021 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

6. Дата на огледа: 26.06.2023 г.

7. Правно основание на АЧОС: чл. 59, ал. 2 от ЗОС във връзка с удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP № 25–9311/17.01.2019 г. на началника на СГKK - Бургас.

8. Ефективна дата на оценката: 26.06.2023 г. Валидност на оценката: до 26.12.2023 г. или 6 месеца от датата на издаването ѝ.

9. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКАТА:

- ▶ Метод за оценка по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.
- ▶ Метод на Сранителната стойност (на пазарни аналози).
- ▶ Метод на Сравнителната стойност (на извършени продажби).

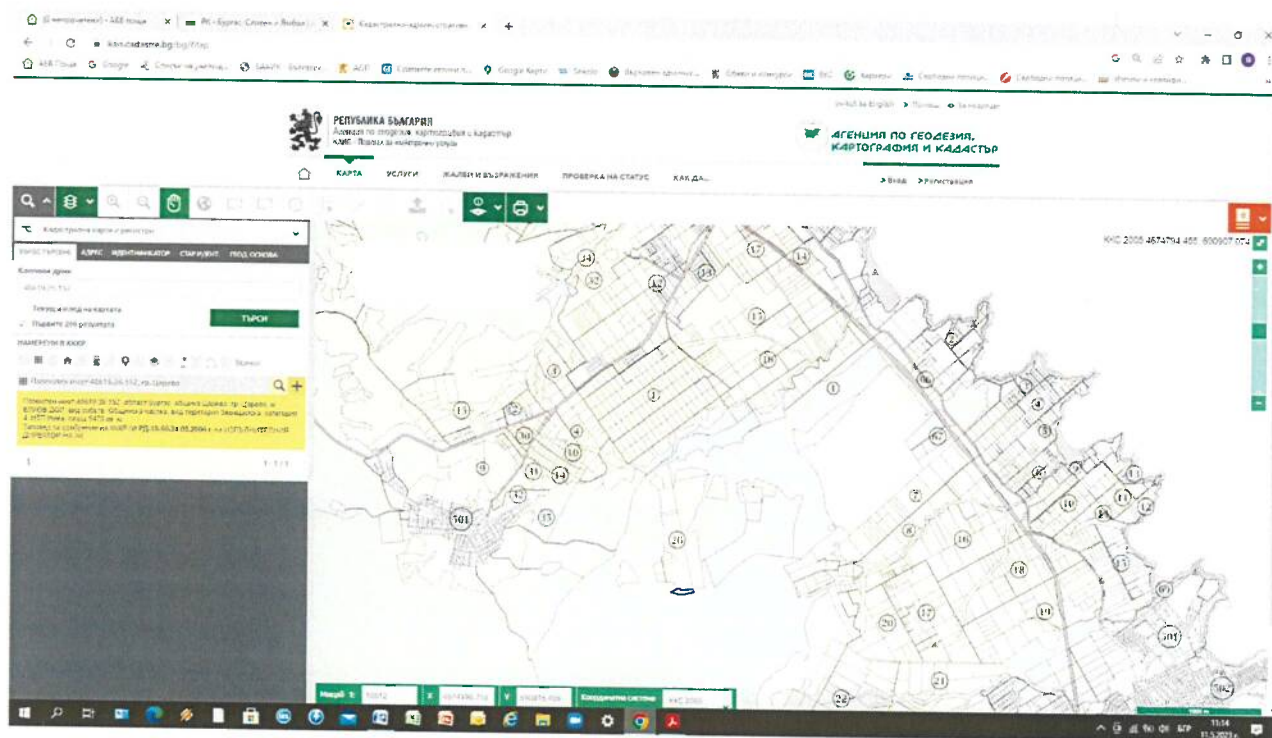
10. Анализ на пазара на земеделските земи в страната.

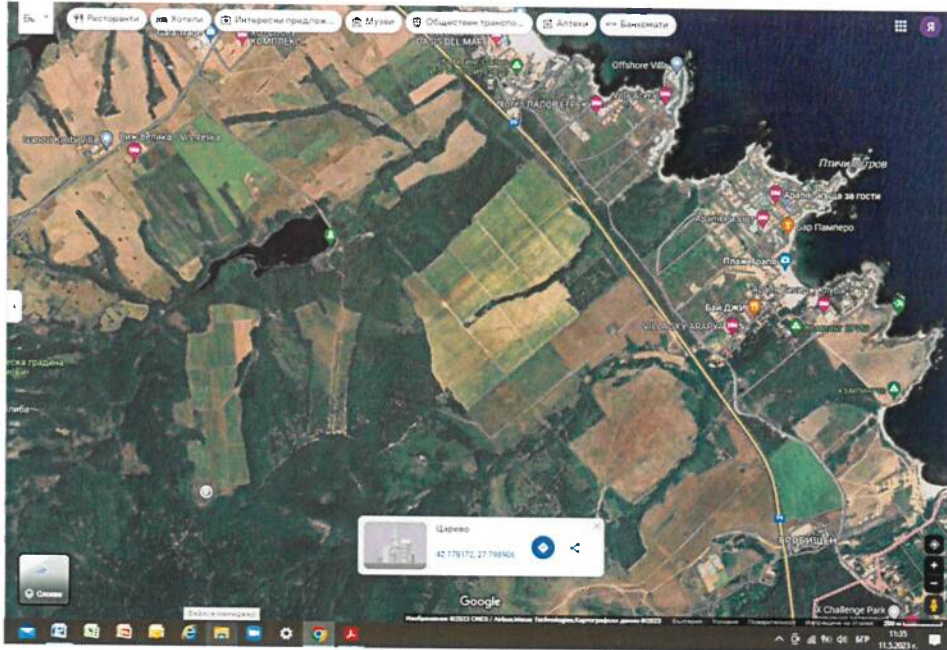
Продължаващата от няколко години тенденция за поскъпване на земеделските земи и рентите в България беше потвърдена и през 2022 г. Средната цена на земеделската земя достигна 1252 лв. за декар през годината, а средната рента - 57 лв., според данни на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ). От 2010 до 2021 г. нивите са поскъпнали почти петкратно, показват данните на НСИ и на асоциацията: Източник: НСИ.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА:

Царево е град в Югоизточна България, област Бургас. В миналото е известен като Василикò и Мичурин. Градът е административен, стопански и културен център на Община Царево. Град Царево се намира в подножието на планина Странджа. Разположен е на три малки полуострова и съответно на четири залива, на 15 км североизточно от Ахтопол и на 64 км югоизточно от областния център Бургас. На юг от града се намира връх Папия с 502 м надморска височина. Надморската височина на населеното място е 0 м.





Поземлен имот с идентификатор № 48619.26.152, по КК се намира в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска земя, начин на трайно ползване по КК: нива, местност „Елхов дол”, категория: четвърта, частна общинска собственост, с площ от **5 478 кв.м.**

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации. В бъдеще не се предвижда изграждане на промишлени и други стопански обекти, излъчващи вредности, които биха влошили екологията.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА:

- ▶ Площ на имота – 5 478 кв.м..
- ▶ Категория на земята при неполивни условия – IV /четвърта/.
- ▶ Имотът отстои 1 км до 3 км от строителните граници на гр. Царево.
- ▶ Отстояние от гр. Бургас – на 64 км.
- ▶ Отстояние от крайбрежната ивица – на около 2 200 м.
- ▶ Имотът отстои от пътна мрежа – до 1 км.
- ▶ Начин на трайно ползване – нива.
- ▶ Земята не е поливна.

III. МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

1. Метод за оценка по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006.

Съгласно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи:

Чл. 1. (Изм. - ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.) С тази наредба се уреждат условията и редът за установяване на цени на земеделските земи при определяне на:

3. (доп. - ДВ, бр. 45 от 2008 г.) паричната равностойност на земеделската земя при изкупуване, продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права и сервитути или друга сделка между държавата и физически или юридически лица;

Чл.2. Цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Таблица № 1

Поземлен имот	Начин на трайно ползване	Площ	Категория	Начална цена на категорията (по чл.3, ал. 1)	Рентна боификация (по чл.3, ал. 2)		Коефициенти по чл. 4						Сумарен коеф.	Кориги-рана начална цена	Стой-ност в лв. /без включен ДДС/
					за тютюн	за картофи	за площ по чл.4, ал. 1, т. 1	за поли в-ност по чл.4, ал. 1, т. 2	за отстоя-ние от основни пазари по чл.4, ал. 1, т. 3	за отстоя-ние от БЛЧМ по чл.4, т. 4	за отстоя-ние от най-близко н.м. по чл.4, ал. 1, т. 5	за грани-чещ път с трайна настил-ка по чл.4, ал. 1, т. 6			
48619.26.152	нива	5,478	4	430	0	0	0,1	0	0	0,08	0,15	0	1,28	550	3 015

Текущата пазарна цена на поземления имот, според Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи е: 3 015 лева без включен ДДС. /Словом: три хиляди и петнадесет лева/.

2. Сравнителен метод (на пазарните аналози и на сравними продажби):

За определяне на аналозите се използват цени на предложени и реализирани пазарни сделки. Тук използваме условието за определен регион.

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

- избрани еталонни обекти – сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна.
- информация от агенции за недв. имоти, брокерски къщи, спец.издания и др.
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки, вписани в службата по вписванията гр. Царево
- отчитане на конюнктурата на пазара.

При оценката по този метод е използвана офертна ценова информация на такива имоти в района от интернет и др., което осигурява по-пълна представителност на използваните данни. Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения, които да се приложат спрямо оценявания обект.

При избор на сравними продажби са избрани такива извършени чрез покупко-продажба през период от една година – от 01.06.2022 г. до 01.06.2023 г., като са взети под внимание трайното предназначение на имотите, площта и характеристики им. Подбора е направен така, че да са премахнати изключително високи и ниски нива на материалния интерес.

2.1. Сравнителен метод на пазарните анализи

Таблица № 2

Показатели	Оценяван имот	Аналог 1 https://www.alo.bg/8357566		Аналог 2 https://www.alo.bg/8255788		Аналог 3 https://www.oix.bg/d/ad/zemedelsk-a-zemya-do-selo-lozenets-CID368-ID8QIFA.html	
		3	4	5	6	7	8
1	2	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка
1. Пазарна и редуцирана цена на анализите в лв./дка		2608	2086	7823	6258	5686	4549
		характеристика	%	характеристика	%	характеристика	%
2. Отстояние от населено място в км.	1		-20		-20	1	-20
3. Отстояние от общински център в км.	1		-40		-40		-40
4. Достъп до път с трайна настилка в км.	0	0,3	2	0	0	0	0
5. Площ в дка	5,478	16,5	-11	25,3	-20	16	-11
6. Категория	4	3	-14	3	-14	4	0
7. Поливност	не		0		0	не	0
8. Ограничителен режим			10		10	не	10
9. Сума от корекционни коеф. в %			-72		-83		-60
10. Сума от корекц. коеф. в лв.			-1511		-5215		-2730
11. Пазарна стойност			575		1044		1819
Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 575 лв./дка. до 1 819 лв./дка. или средно е 1 146 лв./дка.							
Пазарната стойност на оценявания имот по сравнителния метод е: 1 146 x 5,478 = 6 277 лв. без ДДС							
Словом: шест хиляди двеста седемдесет и седем лева							

2.2. Сравнителен метод на сравними продажби от служба по вписванията на гр. Царево, област Бургас

Таблица № 3

№	Вид акт	Година	Дв.вх.номер	Том	Номер в тома	Мат. интерес	Дата на рег.	Служба	Кад.номер	Вид имот	Населено място	Площ док.	Цена в лв./дка.	местност
105	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2023	349	1	189	12000	24/02/2023	Служба по вписванията - Царево	48619.30.805	Поземлен имот	гр.Царево	6147	1952	ГРЪНЧАРЯ
132	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2023	221	1	110	6000	09/02/2023	Служба по вписванията - Царево	48619.3.458	Поземлен имот	гр.Царево	5242	1145	Арапя
165	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2022	3210	11	35	9000	30/11/2022	Служба по вписванията - Царево	48619.16.10	Поземлен имот	гр.Царево	6516	1381	ЕЛХОВ ДОЛ
248	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2022	2504	8	175	6000	16/09/2022	Служба по вписванията - Царево	48619.3.458	Поземлен имот	гр.Царево	5242	1145	Арапя
												Общо в лв./дка:	5623	
												Средно аритметична пазарна стойност в лв./дка:	1406	
												Редуцирана пазарна стойност в лв./дка:	1125	

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продан на поземлен имот с идентификатор 48619.26.152, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас юни, 2023 г.

Пазарната стойност на оценявания имот по сравнителния метод на сравними продажби е: $1\,125 \times 5.478 = 6\,160$ лв. без ДДС
Словом: шест хиляди сто и шестдесет лева

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.

Пазарната стойност на оценявания обект, изведена като претеглена величина от стойностите, определени по отделните методи, към ефективната дата на оценката – 26.06.2023 г.

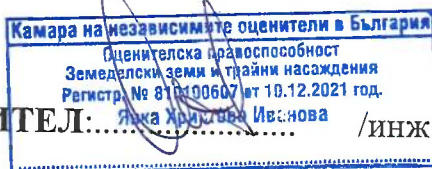
Таблица № 4

Методи на оценка	Пазарна стойност в лв /без включен ДДС/	Тежестен коефициент	Коригирана пазарна стойност в лв /без включен ДДС/
Нормативен метод	3015	0.2	724
Метод на директните продажби	6160	0,4	2218
Метод на пазарните аналози	6277	0,4	2046
Справедлива пазарна стойност в лв /без включен ДДС/ Словом: пет хиляди петстотин двадесет и седем лева			4 988

Оценителят определя справедливата пазарна стойност на оценявания имот с идентификатор № 48619.26.152, по КК, който се намира в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска земя, начин на трайно ползване по КК: нива, местност „Елхов дол”, категория: четвърта, частна общинска собственост, с площ от 5 478 кв.м. в размер на:
4 988 лева.

Словом: четири хиляди деветстотин осемдесет и осем лева

Сумата е без включен ДДС



НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ: /инж. Янка Иванова/

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

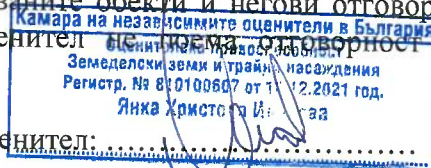
1. Настоящата оценка е валидна само към датата на оценката и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
2. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до шест месеца след датата на оценката, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/ препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
3. Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените; Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
4. Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
5. Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
6. Заклученията на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;
** Съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" (обн., ДВ, бр.57/11.06.2002 г.), гл. III, чл. 13: "Заклученията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, имат препоръчителен характер."*
7. Оценителя в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
8. Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
9. Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
10. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
11. Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
12. Настоящият Доклад за оценка не представлява съвет и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или неключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот.
13. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка, определена според изискванията на Български стандарти за оценяване.
14. Оценителят в тази оценка се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени му от Възложителя, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закон за независимите оценители

Оценителя декларира, че:

1. Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
2. Аз или свързани с мен лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;
5. Оценителя гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
6. Декларира, че ще опазват търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
7. Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
8. При извършване на оценката съм приложила най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрила умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
9. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Независим оценител:
/инж. Янка Иванова/
сертификат рег. № 810100607 от 10.12.2021 г.



 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100607 от 10 декември 2021 год.

ЯНКА ХРИСТОВА ИВАНОВА

родена на 02 септември 1972 год. в гр. Етрополе, община Етрополе

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден на основание Протокол –
Протоколно решение № 22 от 01 декември 2021 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Георги Георгиев
Председател на УС на КНОБ

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.26.152, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас
юни, 2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНА ЦАРЕВО

Им. №. 54/11.2023

08.06.2023

ДО ЯНКА ХРИСТОВА ИВАНОВА
e-mail: jana30@abv.bg

ВИЗЛАГАТЕЛНО ПИСМО

За нуждите на Община Царево и изготвяне на съществена оценка за публична продажба на имоти публична общинска собственост с цел публична продажба ОБЩИНА ЦАРЕВО с адрес: гр. Царево, ул. „Хан Аспарух“ № 36, п.к. 8260, БУЛСТАТ 080057097, с код на общината по ЕКАТТЕ БGS 13, представявана от инж. Георги Липчев - Кмет на Общината във връзка с чл. 29 ал. 4, 3 от Закона за обществен поръчка и чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост“ възлага на инж. Янка Христова Иванова, незащитен оферент, пригласява сертификат за оценителска правоспособност №: 210100007 от 10.12.2021 г. за оценка на земеделски земи и трайно насаждана, издаден от Комарта на независимите оценители в България, за извършване предварително приравняване, като се отбелязва с писмена справка за материалния интерес в дадената оценка за вписани сделки чрез покупко-продажба за периода от 01.06.2022 г. до 01.06.2023 г. в службата по вписванията гр. Царево, област Бургас на земеделски земи – с ИТН „дима“ и „дима“, където са отбелязани по-долу имоти:

1. Позицион имот ЛШЧ частна общинска собственост с идентификатор 48619.1.1095 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрен със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, издадено поземлен имот е от 18.11.2020 г. Предният идентификатор - 48619.1.11, Номер по предходен план - 08652. Позицион имот е с площ от 724 790 кв. м. и представлява земеделска земя в местност „Врхун“ в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас, ЕКАТТЕ: 48619. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване по КК: лива. Категория на земята при неподлани условия: мегарта.
2. Позицион имот ЛШЧ частна общинска собственост с идентификатор 48619.26.150 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрен със Заповед РД-18-

56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, издадено поземлен имот е от 18.11.2020 г. Предният идентификатор - 48619.26.51, 48619.26.52, 48619.26.58, 48619.26.59, 48619.26.148. Номер по предходен план - няма. Позицион имот е с площ от 87 332 кв. м. и представлява земеделска земя в местност „Елхов дол“ в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас, ЕКАТТЕ: 48619. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване по КК: лива. Категория на земята при неподлани условия: мегарта.

3. Позицион имот ЛШЧ частна общинска собственост с идентификатор 48619.26.152 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрен със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, издадено поземлен имот е от 18.11.2020 г. Предният идентификатор - 48619.26.59. Номер по предходен план - няма. Позицион имот е с площ от 5 478 кв. м. и представлява земеделска земя в местност „Елхов дол“ в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас, ЕКАТТЕ: 48619. Трайно предназначение на територията: земеделска. Начин на трайно ползване по КК: лива. Категория на земята при неподлани условия: мегарта.

Срок за възлагането: До 30.07.2023 г. След тази дата възлагането да се счита за прекратено.

Кмет на община Царево:
инж. Георги Липчев



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И КАДАСТРОВИТЕ СЛУЖБИ
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ЦАРЕВО
УТВЪРЖАВАМ:
(подписан/а)

ОБЛАСТ БУРГАС
Вписване на СЪДЕЖИ
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. Георги Липчев

СЪДЕЖИ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, фамилия)

АКТ № 1967
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Решение 1 Днес 1967	13.03.2019г.
1. ДАТА НА СЪСТАВИАНЕ	13.03.2019г.
2. ПРАВНОСЪНОВАНИЕ	чл. 19, ал. 3 от ЗОК за прехода и улесняване на СДЖК Бургас и прилагане на прототип на изменения на КККР №25-031/01.01.2019г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ГН 48619.26.152 Регистри, осем, шест, едно, десет, четири, два, осем, четири, едно, пет, два, с площ от 5478 кв. метра, четиринадесет, осемдесет и осем, едно, с трайно предназначение - земеделска, с трайно предназначение - лива, IV Категория/ категория
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА	Бургаска област, община Царево, гр. Царево, м. „Елхов дол“ ДНОМ 48619.26.152 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-56/24.08.2006 год. на изд. д-р на АК
5. ТРАЙНИ НА ИМОТА	ГН № 48619.26.54, ГН № 48619.26.117, ГН 48619.26.150
6. ДАТЕНА СЪДЕЖИ НА ИМОТА КАММОМЕНТА НА УТВЪРЖАВАНЕ НА АКТА:	27.03.2019г.

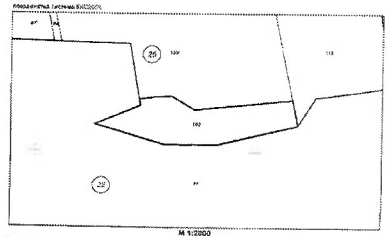
7. СЪСЪОБЩЕНИЯ	
8. ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА СЪСТАВНИ ПО-МАЛО АКТИВЕ	ЛПНС № 118212304, 1988.
9. ПРЕДОСТАВЕНА ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	
10. АКТОСЪСТАВНИТЕЛ:	инж. Галина Желева-Вълчанова, адвокат "ОС" - Главен експерт "ОС"
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.26.152, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас

юни, 2023 г.

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
 № 15-590523-01.06.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 48619.26.152
 гр. Царево, общ. Царево, обл. Бургас
 По издължителната карта и удостоверенията регистрирани с в.з. № 01-22-1942-16.05.2023 г. и в.з. № 01-22-1942-16.05.2023 г. издадени от ОБЩИНА ЦАРЕВО
 Издължителна карта на кадастралния съвет и кадастралните регистри, засягащи поземления имот в от. 01.06.2023 г.
 Адрес на поземления имот: гр. Царево, местност ЕЛХОВ ДОЛ
 Площ: 6478 кв. м
 Трайно предназначение на територията: Земеделска
 Имяна на трайно предназначено: Нива
 Категория на земята: 4



Имяна на поземления имот: Нива
 Дискари: 48619.26.152, 48619.26.117, 48619.26.150
 Собственици на данни от КЗНП:
 1. ЕЛЕНА ДИМИТРИЕВА ЦАРЕВА
 Нива данни за населените места
 Акт за частна общинска собственост № 146 том 1 ред. 208 от 14.03.2015 г. издаден от Община Царево
 Св. № 15-590523-01.06.2023 г. издадено във връзка на общинско с в.з. № 01-22-1942-16.05.2023 г.
 Иван Вилчевски Бургас

Службата по геодезия, картография и кадастр - ГР БУРГАС, извършва със съдействието на в.з. № 01-22-1942-16.05.2023 г. издаден от ОБЩИНА ЦАРЕВО издължителна карта за характеристики на поземлен имот с идентификатор 48619.26.152, в землището на Царево.
 Трайно предназначение на територията: Земеделска
 Имяна на трайно предназначено на поземления имот: Нива
 Площ: 6478 кв. м
 Адрес на поземления имот: гр. Царево, местност ЕЛХОВ ДОЛ
 Категория на земята при настоящите условия: 4
 Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира:
 от 1 до 3 км
 Местоположение на поземления имот спрямо пътна мрежа с трайно предназначение:
 до 1 км

Служба по геодезия, картография и кадастр - ГР БУРГАС
 Иван Вилчевски Бургас

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ - ГР. ЦАРЕВО, ОБЩИНА ЦАРЕВО

1. ОБЯВА - <https://www.alo.bg/8357566>

Обява №: 8357566

Обява от: yavlena.carevo.alo.bg

Цена на имота: 22 000 EUR 1.33 EUR/кв.м, 2,60 лв./кв.м.

Местоположение: м.Студения извор, град Царево, област Бургас

Вид:Земеделска земя; Площ (кв.м):16500 кв.м, Категория:трета категория

Особености: До път, Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 38 дни.

Допълнителна информация

Гр. Царево, местност Студения извор, равен поземлен имот, граничащ с гора, само на два километра от морето и на 300м от асфалтов път. Подходящ за инвестиция. Лице - 160м.

2. ОБЯВА - <https://www.alo.bg/8255788>

Обява №:8255788

Цена на имота: 101 200 EUR 4 EUR/кв.м – 7,80 лв/кв.м.

Местоположение:град Царево, област Бургас

Вид:Земеделска земя; Площ (кв.м): 25300 кв.м

Категория: Не е посочено

Особености: До път

Актуализирана преди 7 дни. Валидна още 52 дни.

3. ОБЯВА - <https://www.olx.bg/d/ad/zemedelska-zemya-do-selo-lozenets-CID368-ID8QIFA.html>

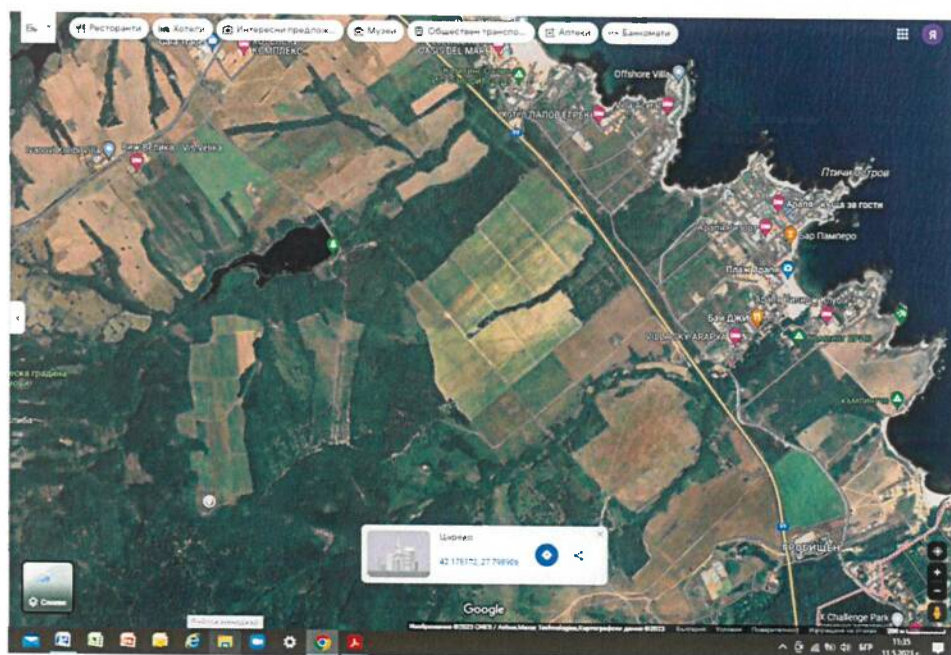
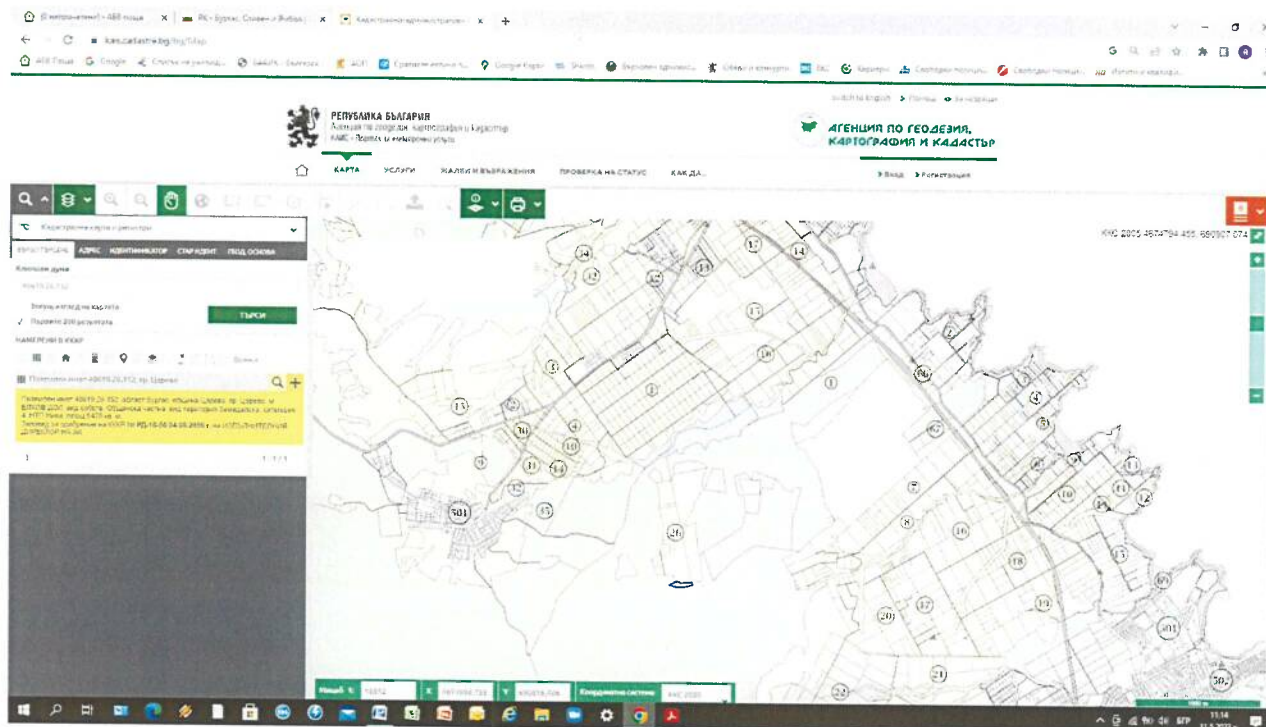
Добавена 15 май 2023 г. Земеделска земя до село Лозенец; 46512 €

- Бизнес
- Цена на декар: 2907 €/ дка – 2,9 евро/кв.м. – 5,60 лв./кв.м.
- Площ в декари: 16 дка
- Тип: Нива
- Категория земя: 4
- Аренден договор: Без аренден договор

ОПИСАНИЕ

Земеделска земя с площ от 15504 кв. м. Намира се в близост до село Лозенец. Има съществуващ полски път до имота, до язовир. Ширина - 125 м. Дълбочина - 124 м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2



Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.26.152, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас юни, 2023 г.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Царево
Вл. рег. № 516 / 11 9 - 04 20 2019 г.
Акт № 87 том 2 / дело № / 20 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида _____
д.т. _____ к.в. № _____



ОБЩИНА ЦАРЕВО

ОБЛАСТ БУРГАС

УТВЪРЖДАВАМ:

Вписване по ЗС/ПВ

(подпис и печат)

Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. Георги Лапчев

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 1971
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1
Досие 1971

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.04.2019 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал. 2 от ЗОС във връзка с удостоверение на СГКК Бургас за приемане на проект за изменение на КККР №25-9311/17.01.2019г. и протокол №415/27.03.2019г. на комисия назначена със заповед на н-ка на ОСЗ Приморско - Царево
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПИ 48619.26.150 /четири, осем, шест, едно, девет, точка, две, шест, точка, едно, пет, нула/, с площ от 87 332 /осемдесет и седем хиляди триста тридесет и два/ кв.м.. с трайно предназначение - земеделска, с трайно предназначение - лозе, IV /четвърта/ категория
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Бургаска област, община Царево, гр. Царево, м. "Елхов дол" ПИ№ 48619.26.150 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-56/24.08.2006 год. на изп.д-р на АК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № 48619.26.151, ПИ № 48619.26.88, ПИ 48619.26.152, ПИ № 48619.27.44, 48619.26.117;48619.26.108
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	22479,26 лева



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 152/15.04.1998г; АЧОС № 153/15.04.1998г; АЧОС № 157/15.04.1998г; АЧОС № 158/15.04.1998г; и АЧОС 1659/18.07.2013г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АЧОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Галина Жекова Вълева- гл. експерт "ОС" – Главен експерт "ОбС" (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



04988
2013



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-415490-18.04.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **48619.26.150**

Гр. Царево, общ. Царево, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-56/24.08.2006 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
18.11.2020 г.

Адрес на поземления имот: **гр. Царево, местност ЕЛХОВ ДОЛ**

Площ: **87332 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005



М 1:10000



Скица № 15-415490-18.04.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-217376-18.04.2023 г.

Светла Иванова Грозева ОЗЛ Царево



Прецишен идентификатор: 48619.26.51; 48619.26.52; 48619.26.58; 48619.26.59; 48619.26.148
Номер по предходен план: няма
Съсед: 48619.26.151, 48619.26.88, 48619.26.152, 48619.22.44, 48619.26.117, 48619.26.108

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000057097, ОБЩИНА ЦАРЕВО

Няма данни за идеалните части

Решение на ПК по чл. 14, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 2603 от 23.11.1994г., издаден от ОС ЗГ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 193 том 4 рег. 1250 от 18.07.2013г., издаден от Служба по вписванията гр. Царево

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради

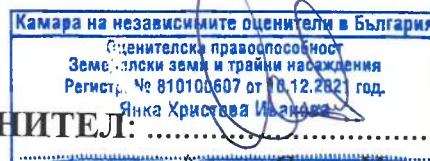


Скица № 15-415490-18.04.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-217376-18.04.2023 г.

Светла Иванова Грозева ОЗЛ Царево

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

За определяне справедливата пазарна стойност на поземлен имот
с идентификатор 48619.26.150 в землището на гр. Царево,
ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас



НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

/ИНЖ. ЯНКА ИВАНОВА/

юни, 2023 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Резюме на доклада	3 стр.
2. Информационни източници	6 стр.
3. Доклад за експертната оценка	7 стр.
4. Допускания и ограничаващи условия	14 стр.
5. Декларация на независимия оценител	15 стр.
6. Приложения	16 стр.
/Приложение 1, Приложение 2, документи за собственост, скици, разрешителни и други/	

гр. Бургас
27.06.2023 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

1. Обект на оценката: Поземлен имот с идентификатор 48619.26.150 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, засягащо поземления имот - 18.11.2020 г. Поземленият имот представлява земеделска земя в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ: 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване по КК: лозе, категория: четвърта, местност „Елхов дол“, частна общинска собственост с площ от 87 332 кв. м. Предишен идентификатор: 48619.26.51; 48619.26.52; 48619.26.58; 48619.26.59; 48619.26.148. Номер по предходен план: няма. **Собственици по данни от КРНИ:** 1. 000057097 – **община Царево**. Няма данни за идеалните части. Решение на ПК по чл. 14, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 2603 от 23.11.1994 г., издаден от ОС „ЗГ“. Няма данни за идеалните части. Акт за частна общинска собственост № 1971/17.04.2019 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 87, т. II, вх. рег. № 516 от 19.04.2019 г. в Служба по вписванията гр. Царево. **Носители на други вещни права по данни от КРНИ: няма данни.**

Трайни насаждения и сгради - не са обект на настоящата оценка.

** Забележка: Съгласно чл.24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ: Собственици на трайни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общински поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и (чл. 24д, ал. 1, т. 1) при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, съответно с кмета на общината.*

*** Забележка: Вещно-правния режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

Сгради, които попадат върху имота - няма данни за сгради.

Граници на имота: ПИ с идентификатори: 48619.26.151; 48619.26.88; 48619.26.152; 48619.22.44; 48619.26.117; 48619.26.108.

Царево е град в Югоизточна България, област Бургас. В миналото е известен като Василикò и Мичурин. Градът е административен, стопански и културен център на Община Царево. Град Царево се намира в подножието на планина Странджа. Разположен е на три малки полуострова и съответно на четири залива, на 15 км североизточно от Ахтопол и на 64 км югоизточно от областния център Бургас. На юг от града се намира връх Папия с 502 м. надморска височина. Надморската височина на населеното място е 0 м.

2. Цел на оценката: Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот, частна общинска собственост.

3. Възложител: Община Царево – съгласно граждански договор от юни 2023 г.

4. Изпълнител на оценката: Лицензиран независим оценител:
Инж. Янка Христова Иванова със Сертификат Рег. № 810100607 от 10.12.2021 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

5. Използвани документи:

5.1. Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;

5.1.1. Възлагателно писмо изх. № 94-01-925/08.06.2023 г. на Кмета на община Царево.

5.1.2. Скица № 15-415490 от 18.04.2023 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Бургас.

5.1.3. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в землището на гр. Царево, община Царево, с изх. № 25-118871 от 19.04.2023 г., на Служба по ГKK – гр. Бургас.

5.1.4. Акт за частна общинска собственост 1971/17.04.2019 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 87, т. II, вх. рег. № 516 от 19.04.2019 г. в Служба по вписванията гр. Царево.

5.1.5. Електронна справка от 16.06.2023 г. за извършени продажби на аналогични имоти на служба по вписванията гр. Царево.

5.1.7. Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;

5.2. Нормативни документи:

5.2.1. Закон за общинската собственост – в сила от 01.06.1996 г.

5.2.2. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи – (обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г., ... последно изм. и доп. ДВ, бр.102 от 23 Декември 2022 г.).

Правилник за прилагане на ЗСПЗЗ, (приет с ПМС № 74 от 25.04.1991 г., изм. и доп. ДВ, бр. 93 от 9 Ноември 2018 г., ... последно изм. и доп. ДВ, бр.100 от 20 Декември 2019 г.).

5.2.3. Българските стандарти за оценяване /БСО/ утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ - в сила от 01.06.2018 г.

5.2.4. Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Обн. ДВ, бр. 64 от 5 Юни 1998 г., ... последно изм. ДВ, бр.55 от 7 Юли 2017 г.)

5.3. Специализирани интернет сайтове - <https://www.imot.bg/>, <https://www.alo.bg/>, https://www.olx.bg официална справка от Агенция по вписванията и др. Приложение № 1

5.4. Снимков материал. Приложение № 2

6. **Дата на огледа:** 26.06.2023 г.

7. **Правно основание на АЧОС:** чл. 59, ал. 2 от ЗОС във връзка с удостоверение на СГКК Бургас за приемане на проект за изменение на КККР № 25-9311/17.01.2019 г. и протокол № 415/27.03.2019 г. на комисията назначена със заповед на началника на ОСЗ Приморско - Царево.

8. **Ефективна дата на оценката:** 26.06.2023 г. Валидност на оценката: до 26.12.2023 г. или 6 месеца от датата на издаването ѝ.

9. **Оценка на имота:** Оценителят определя справедливата пазарна стойност на оценявания имот с идентификатор № 48619.26.150, по КК се намира в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска земя, начин на трайно ползване по КК: лозе, местност „Елхов дол“, категория: четвърта, частна общинска собственост, с площ от **87 332 кв.м.** в размер на: **80 815 лева.**

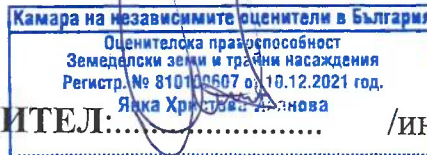
Словом: осемдесет хиляди осемстотин и петнадесет лева

Сумата е без включен ДДС

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА 80 815 лева. лева.

Словом: осемдесет хиляди осемстотин и петнадесет лева

Сумата е без включен ДДС



НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:..... /инж. Янка Иванова/

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- ▶ Информация и документи предоставени от Възложителя.
- ▶ Проучване особеностите на района, стопански условия, пазари, търсене и предлагане на недвижими имоти и др.
- ▶ Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (загл. изм. – ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.)
- ▶ Средни цени на договорите за наем, аренда на земеделска земя през 2022 година по статистически зони, статистически райони, по области и общини - Agr_Rents_2022.
- ▶ Сключени сделки за покупка на земеделска земя през 2022 година по статистически зони, статистически райони, области и общини - Agr_Transactions_2022.
- ▶ Пазарни цени и пазарни аналози – 2022, 2023 г.
- ▶ Български стандарти за оценяване, в сила от юни 2018г.
- ▶ Специализирана литература и допълваща информация относно подходите и методите за оценка.

ДОКЛАД

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Община Царево – съгласно договор от месец юни 2023 г.

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Поземлен имот с идентификатор 48619.26.150 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, засягащо поземления имот - 18.11.2020 г. Поземленият имот представлява земеделска земя в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ: 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване по КК: лозе, категория: четвърта, местност „Елхов дол”, частна общинска собственост с площ от 87 332 кв. м. Предишен идентификатор: 48619.26.51; 48619.26.52; 48619.26.58; 48619.26.59; 48619.26.148. Номер по предходен план: няма. **Собственици по данни от КРНИ:** 1. 000057097 – **община Царево**. Няма данни за идеалните части. Решение на ПК по чл. 14, ал. 1, т. 1 от ЗСПЗЗ (чл. 18ж, ал. 1 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на право на собственост в стари реални граници № 2603 от 23.11.1994 г., издаден от ОС „ЗГ”. Няма данни за идеалните части. Акт за частна общинска собственост № 1971/17.04.2019 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 87, т. II, вх. рег. № 516 от 19.04.2019 г. в Служба по вписванията гр. Царево. **Носители на други вещни права по данни от КРНИ:** няма данни.

Трайни насаждения и сгради - не са обект на настоящата оценка.

** **Забележка:** Съгласно чл.24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ: Собственици на трайни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общински поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и (чл. 24д, ал. 1, т. 1) при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, съответно с кмета на общината.*

*** **Забележка:** Вещно-правния режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

Сгради, които попадат върху имота - няма данни за сгради.

Граници на имота: ПИ с идентификатори: 48619.26.151; 48619.26.88; 48619.26.152; 48619.22.44; 48619.26.117; 48619.26.108.

3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продан на поземлен имот, частна общинска собственост.

4. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ. Информационни източници: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

4.1. Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;

4.1.1. Възлагателно писмо изх. № 94-01-925/08.06.2023 г. на Кмета на община Царево.

4.1.2. Скица № 15-415488 от 18.04.2023 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Бургас.

4.1.3. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в землището на гр. Царево, община Царево, с изх. № 25-118871 от 19.04.2023 г., на Служба по ГKK – гр. Бургас.

4.1.4. Акт за частна общинска собственост № 1971/17.04.2019 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 87, т. II, вх. рег. № 516 от 19.04.2019 г. в Служба по вписванията гр. Царево.

4.1.5. Електронна справка от 16.06.2023 г. за извършени продажби на аналогични имоти на служба по вписванията гр. Царево.

4.1.6. Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;

4.2. Нормативни документи:

4.2.1. Закон за общинската собственост – в сила от 01.06.1996 г.

4.2.2. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи – (обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г., ... последно изм. и доп. ДВ, бр. 102 от 23 Декември 2022 г.).

4.2.3. Правилник за прилагане на ЗСПЗЗ, (приет с ПМС № 74 от 25.04.1991 г., изм. и доп. ДВ, бр. 93 от 9 Ноември 2018 г., ... последно изм. и доп. ДВ, бр. 100 от 20 Декември 2019 г.).

4.2.4. Българските стандарти за оценяване /БСО/ утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ - в сила от 01.06.2018 г.

4.2.5. Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Обн. ДВ, бр. 64 от 5 Юни 1998 г., ... последно изм. ДВ, бр. 55 от 7 Юли 2017 г.)

4.3. Специализирани интернет сайтове - <https://www.imot.bg/>, <https://www.alo.bg/>, https://www.olx.bg официална справка от Агенция по вписванията и др. Приложение № 1

4.4. Снимков материал. Приложение № 2

5. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Независим оценител:

Инж. Янка Христова Иванова със Сертификат рег. № 810100607 от 10.12.2021 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

6. Дата на огледа: 26.06.2023 г.

7. Правно основание на АЧОС: чл. 59, ал. 2 от ЗОС във връзка с удостоверение на СГKK Бургас за приемане на проект за изменение на КKKP № 25-9311/17.01.2019 г. и протокол № 415/27.03.2019 г. на комисията назначена със заповед на началника на ОСЗ Приморско - Царево.

8. Ефективна дата на оценката: 26.06.2023 г. Валидност на оценката: до 26.12.2023 г. или 6 месеца от датата на издаването ѝ.

9. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКАТА:

- ▶ Метод за оценка по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.
- ▶ Метод на Сравнителната стойност (на пазарни аналози).
- ▶ Метод на Сравнителната стойност (на извършени продажби).

10. Анализ на пазара на земеделските земи в страната.

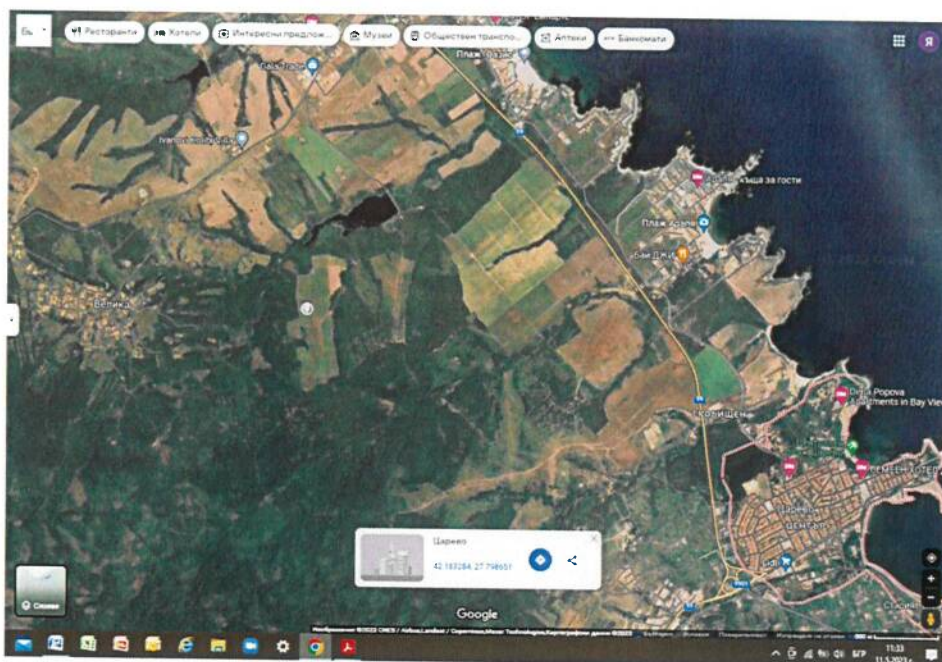
Продължаващата от няколко години тенденция за поскъпване на земеделските земи и рентите в България беше потвърдена и през 2022 г. Средната цена на земеделската земя достигна 1252 лв. за декар през годината, а средната рента - 57 лв., според данни на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ). От 2010 до 2021 г. нивите са поскъпнали почти петкратно, показват данните на НСИ и на асоциацията: Източник: НСИ.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА:

Царево е град в Югоизточна България, област Бургас. В миналото е известен като Василико и Мичурин. Градът е административен, стопански и културен център на Община Царево. Град Царево се намира в подножието на планина Странджа. Разположен е на три малки полуострова и съответно на четири залива, на 15 км североизточно от Ахтопол и на 64 км югоизточно от областния център Бургас. На юг от града се намира връх Папия с 502 м надморска височина. Надморската височина на населеното място е 0 м.





Поземлен имот с идентификатор № 48619.26.150, по КК се намира в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска земя, начин на трайно ползване по КК: лозе, местност „Елхов дол”, категория: четвърта, частна общинска собственост, с площ от **87 332 кв.м.**

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации. В бъдеще не се предвижда изграждане на промишлени и други стопански обекти, излъчващи вредности, които биха влошили екологията.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА:

- ▶ Площ на имота – 87 332 кв.м..
- ▶ Категория на земята при неполивни условия – IV /четвърта/.
- ▶ Имотът отстои 1 км до 3 км от строителните граници на гр. Царево.
- ▶ Отстояние от гр. Бургас – на 64 км.
- ▶ Отстояние от крайбрежната ивица – на около 2 200 м.
- ▶ Имотът отстои от пътна мрежа – до 1 км.
- ▶ Начин на трайно ползване – 87 332 кв.м - лозе.
- ▶ Земята не е поливна.

III. МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

1. Метод за оценка по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006.

Съгласно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи:

Чл. 1. (Изм. - ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.) С тази наредба се уреждат условията и редът за установяване на цени на земеделските земи при определяне на:

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.26.150, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас
юни, 2023 г.

3. (доп. - ДВ, бр. 45 от 2008 г.) паричната равностойност на земеделската земя при изкупуване, продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права и сервитути или друга сделка между държавата и физически или юридически лица;

Чл.2. Цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Таблица № 1

Поземлен имот	Начин на трайно ползване	Площ	Категория	Начална цена на категорията (по чл.3, ал. 1)	Рентна бонификация (по чл.3, ал. 2)	Коефициенти по чл. 4							Сумарен коеф.	Коригирана начална цена	Стойност в лв. /без включен ДДС/
						за тютюн	за картофи	за площ по чл.4, ал. 1, т. 1	за поливност по чл.4, ал. 1, т. 2	за отстояние от основни пазари по чл.4, ал. 1, т. 3	за отстояние от БЛЧМ по чл.4, ал.1, т. 4	за отстояние от най-близко н.м. по чл.4, ал. 1, т. 5			
48619.26.150	лозе	87 332	4	430	0	0	0,1	0	0	0,08	0,15	0	1,33	572	49 945

Текущата пазарна цена на поземления имот, според Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи е: 49 945 лева без включен ДДС.

/Словом: четиридесет и девет хиляди деветстотин четиридесет и пет лева/.

2. Сравнителен метод (на пазарните аналози и на сравними продажби):

За определяне на аналозите се използват цени на предложени и реализирани пазарни сделки. Тук използваме условието за определен регион.

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

- избрани еталонни обекти – сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна.
- информация от агенции за недв. имоти, брокерски къщи, спец.издания и др.
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки, вписани в службата по вписванията гр. Царево
- отчитане на конюнктурата на пазара.

При оценката по този метод е използвана офертна ценова информация на такива имоти в района от интернет и др., което осигурява по-пълна представителност на използваните данни. Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения, които да се приложат спрямо оценявания обект.

При избор на сравними продажби са избрани такива извършени чрез покупко-продажба през период от една година – от 01.06.2022 г. до 01.06.2023 г., като са взети

под внимание трайното предназначение на имотите, площ и характеристики им. Подбора е направен така, че да са премахнати изключително високи и ниски нива на материалния интерес.

2.1. Сравнителен метод на пазарните аналози

Таблица № 2

Показатели	Оценяван имот	Аналог 1 https://www.alo.bg/8357566		Аналог 2 https://www.alo.bg/8255788		Аналог 3 https://www.olx.bg/d/ad/zemedelska-zemya-do-selo-lozenets-CID368-ID8QIFA.html	
		3	4	5	6	7	8
1	2	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка
1. Пазарна и редуцирана цена на аналозите в лв./дка		2608	2086	7823	6258	5686	4549
		характеристика	%	характеристика	%	характеристика	%
2. Отстояние от населено място в км.	1		-20		-20	1	-20
3. Отстояние от общински център в км.	1		-40		-40		-40
4. Достъп до път с трайна настилка в км.	0	0,3	2,1	0	0	0	0
5. Площ в дка	87,332	16,5	5	25,3	5	16	5
6. Категория	4	3	-14	3	-14	4	0
7. Поливност	не		0		0	не	0
8. Ограничителен режим	да		-15		-15	не	-15
9. Сума от корекционни коеф. в %			-80,4		-82,5		-68,5
10. Сума от корекц. коеф. в лв.			-1782		-5486		-3311
11. Пазарна стойност			434		1164		1522
Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 434 лв./дка. до 1 522 лв./дка. или средно е 1 040 лв./дка.							
Пазарната стойност на оценявания имот по сравнителния метод е: $1\ 040 \times 87,332 = 90\ 842$ лв. без ДДС							
Словом: деветдесет хиляди осемстотин четиридесет и два лева							

2.2. Сравнителен метод на сравними продажби от служба по вписванията на гр. Царево, област Бургас

Таблица № 3

№	Вид акт	Година	Дв.вх.номер	Том	Номер в тома	Мат. интерес	Дата на рег.	Служба	Кад номер	Вид имот	Населено място	Площ док.	Цена в лв./дка.	местност
78	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2023	588	2	122	15000	30/03/2023	Служба по вписванията - Царево	48619.8.763	Поземлен имот	гр.Царево	12933	1160	ЕЛХОВ ДОЛ
137	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2023	129	1	54	26000	26/01/2023	Служба по вписванията - Царево	48619.44.4	Поземлен имот	гр.Царево	20150	1290	ПЛАКАТА/КАРДЕЛ/
350	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2022	1703	6	63	25000	07/07/2022	Служба по вписванията - Царево	48619.48.14	Поземлен имот	гр.Царево	24998	1000	СК.ФОНД-ЛИПАТА
												Общо в лв/дка:	3450	
												Средно аритметична пазарна стойност в лв/дка:	1150	
												Редуцирана пазарна стойност в лв/дка:	920	

Пазарната стойност на оценявания имот по сравнителния метод на сравними продажби е: $920 \times 87.332 = 80\,351$ лв. без ДДС

Словом: осемдесет хиляди триста петдесет и един лева

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.

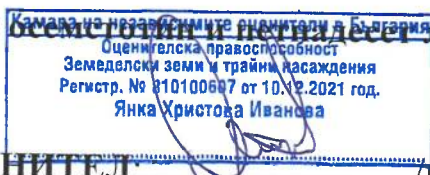
Пазарната стойност на оценявания обект, изведена като претеглена величина от стойностите, определени по отделните методи, към ефективната дата на оценката – 26.06.2023 г.

Таблица № 4

Методи на оценка	Пазарна стойност в лв /без включен ДДС/	Тежестен коефициент	Коригирана пазарна стойност в лв /без включен ДДС/
Нормативен метод	49 945	0,1	6 992
Метод на директните продажби	80 351	0,4	32 944
Метод на пазарните аналози	90 842	0,5	40 879
Справедлива пазарна стойност в лв /без включен ДДС/ Словом: осемдесет хиляди осемстотин и тринадесет лева			80 815

Оценителят определя справедливата пазарна стойност на оценявания имот с идентификатор № 48619.26.150, по КК се намира в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска земя, начин на трайно ползване по КК: лозе, местност „Елхов дол”, категория: четвърта, частна общинска собственост, с площ от **87 332 кв.м.** в размер на: **80 815 лева.**

Словом: осемдесет хиляди осемстотин и тринадесет лева
Сумата е без включен ДДС



НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ..... /инж. Янка Иванова/

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.26.150, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас юни, 2023 г.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

1. Настоящата оценка е валидна само към датата на оценката и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
2. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до шест месеца след датата на оценката, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/ препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
3. Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените; Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
4. Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
5. Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
6. Заклученията на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;
** Съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" (обн., ДВ, бр.57/11.06.2002 г.), гл. III, чл. 13: "Заклученията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, имат препоръчителен характер."*
7. Оценителя в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
8. Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
9. Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
10. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
11. Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
12. Настоящият Доклад за оценка не представлява съвет и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или неключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот.
13. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка, определена според изискванията на Български стандарти за оценяване.
14. Оценителят в тази оценка се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени му от Възложителя, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

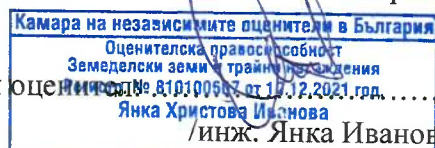
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители

Оценителя декларира, че:

1. Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
2. Аз или свързани с мен лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;
5. Оценителя гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
6. Декларира, че ще опазват търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
7. Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
8. При извършване на оценката съм приложила най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрила умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
9. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Независим оценител № 810100607 от 10.12.2021 г.
Янка Христова Иванова
/инж. Янка Иванова/
сертификат рег. № 810100607 от 10.12.2021 г.



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100607 от 10 декември 2021 год.

ЯНКА ХРИСТОВА ИВАНОВА

родена на 02 септември 1972 год. в гр. Етрополе, община Етрополе

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Исходният Сертификат е издаден на основание Протокол –
Протоколни решения № 22 от 01 декември 2021 год. на Управителния съвет на КНОВ



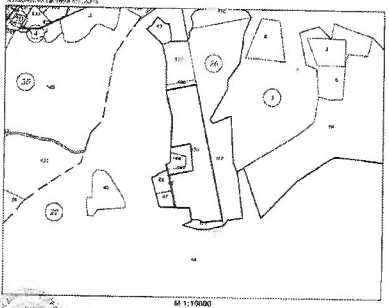
Георги Георгиев

Председател на УС на КНОВ

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.26.150, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас
юни, 2023 г.

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-415490-18.04.2023 г.
 Поземлен имот с идентификатор № 48619.26.150

Гр. Царево, общ. Царево, обл. Бургас
 Използването на земята и кадастралният район, фиг. изобразен със Заповед № 18-06/24.08.2006 г. на ИСПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА А.К. Последва обособяване на поземления имот в частна собственост на регистриран физическо лице с от 18.11.2023 г.
 Адрес на поземления имот: гр. Царево, местност ЕЛХОВ ДОЛ
 Площ: 87332 кв. м
 Територия на земята при изпользване: Земеделие
 Начин на териториално изпользване: Лазе
 Категория на земята: 4



Скицата е изготвена на 18.04.2023 г. и е валидна до 18.04.2024 г.
 Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. Бургас

Община Царево
 ИДЕНТИФИКАТОР: 48619.26.150

Системата на данни от КРНИ
 1. 00001007, ОБЩИНА ЦАРЕВО
 Имя данни за поземления имот
 Разположение на ПК по ст. 14, ал. 1, т. 1 от ЗСЧЗЗ (ст. 164, ал. 3 от ПРСЧЗЗ) на възможността на гравид на собственост в стария режим на данни от 2003 г. до 23.11.2014 г. изградени от СДЗ - ЗГ
 План данни за поземления имот
 Актуален общински собственик № 733 тръг рен 1250 от 18.07.2014 г., издаден от Служба по геодезия и картография на община Царево
 Носители на други данни данни по данни от КРНИ:
ИМА ДАННИ
 Страни, които подлежат върху имота
 Имя данни на страни:

Скицата е изготвена на 18.04.2023 г. и е валидна до 18.04.2024 г.
 Община Царево

Служба по геодезия,
 картография и кадастр
 ИДЕНТИФИКАТОР: 26-118871-19.04.2023 г.

Община Царево
 ИДЕНТИФИКАТОР: 48619.26.150

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 за характеристиките на поземления имот
 в Земеделиска територия

Службата по геодезия, картография и кадастр - ГР. БУРГАС, към която със заповед № 18-06/24.08.2006 г. издава на ОБЩИНА ЦАРЕВО
 изпользването на поземления имот с характеристиките на поземления имот с идентификатор 48619.26.150, в Земелищно на Царево:
 Територия на земята при изпользване на територията: Земеделие
 Начин на териториално изпользване на поземления имот: Лазе
 Площ: 87332 кв. м
 Адрес на поземления имот: гр. Царево, местност ЕЛХОВ ДОЛ
 Категория на земята при изпользване: 4
 Местоположение на поземления имот спрямо стреловидните граници на собствеността: в южната част
 от 1 до 3 кв.
 Местоположение на поземления имот спрямо гравидата на територията:
 до 1 кв.

Служба по геодезия,
 картография и кадастр
 ИДЕНТИФИКАТОР: 26-118871-19.04.2023 г.

Община Царево
 ИДЕНТИФИКАТОР: 48619.26.150

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ - ГР. ЦАРЕВО, ОБЩИНА ЦАРЕВО

1. ОБЯВА - <https://www.alo.bg/8357566>

Обява №: 8357566

Обява от: yavlena.carevo.alo.bg

Цена на имота: 22 000 EUR 1.33 EUR/кв.м, 2,60 лв./кв.м.

Местоположение: м.Студения извор, град Царево, област Бургас

Вид:Земеделска земя; Площ (кв.м):16500 кв.м, Категория:трета категория

Особености: До път, Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 38 дни.

Допълнителна информация

Гр. Царево, местност Студения извор, равен поземлен имот, граничащ с гора, само на два километра от морето и на 300м от асфалтов път. Подходящ за инвестиция. Лице - 160м.

2. ОБЯВА - <https://www.alo.bg/8255788>

Обява №:8255788

Цена на имота: 101 200 EUR 4 EUR/кв.м – 7,80 лв/кв.м.

Местоположение:град Царево, област Бургас

Вид:Земеделска земя; Площ (кв.м): 25300 кв.м

Категория: Не е посочено

Особености: До път

Актуализирана преди 7 дни. Валидна още 52 дни.

3. ОБЯВА - <https://www.olx.bg/d/ad/zemedelska-zemya-do-selo-lozenets-CID368-ID8QIFA.html>

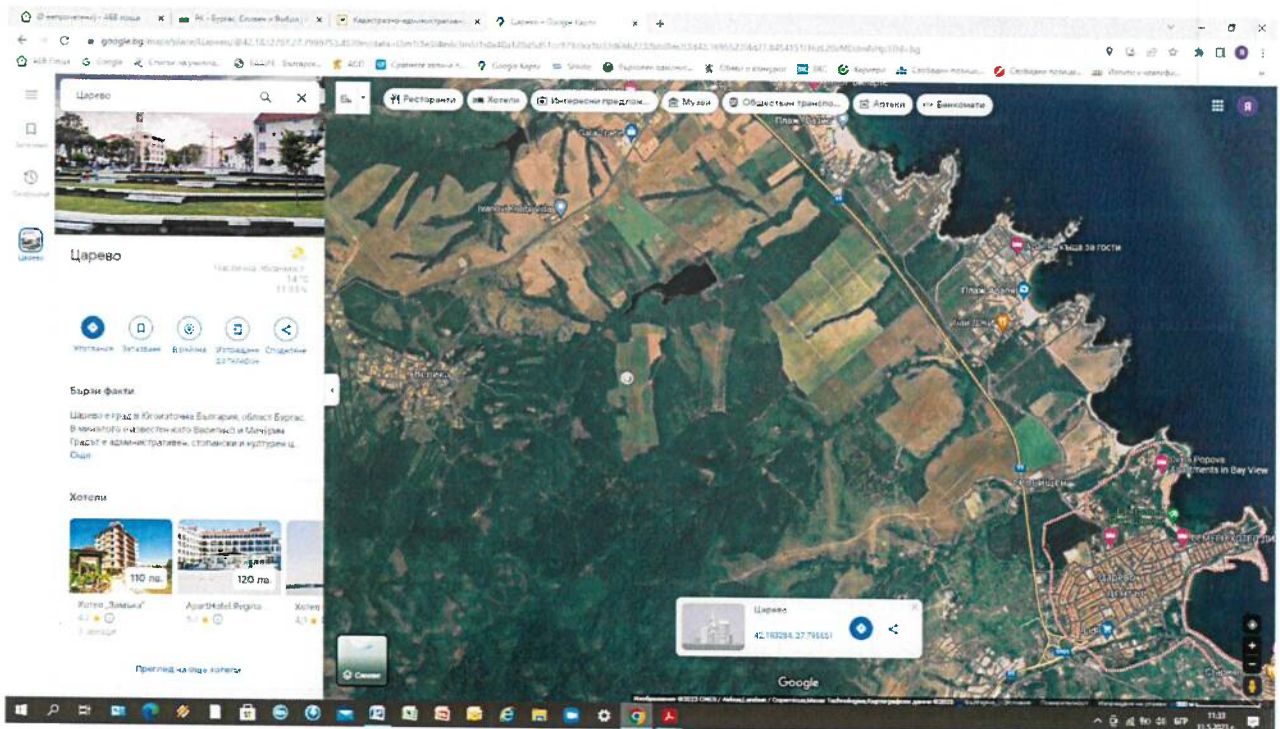
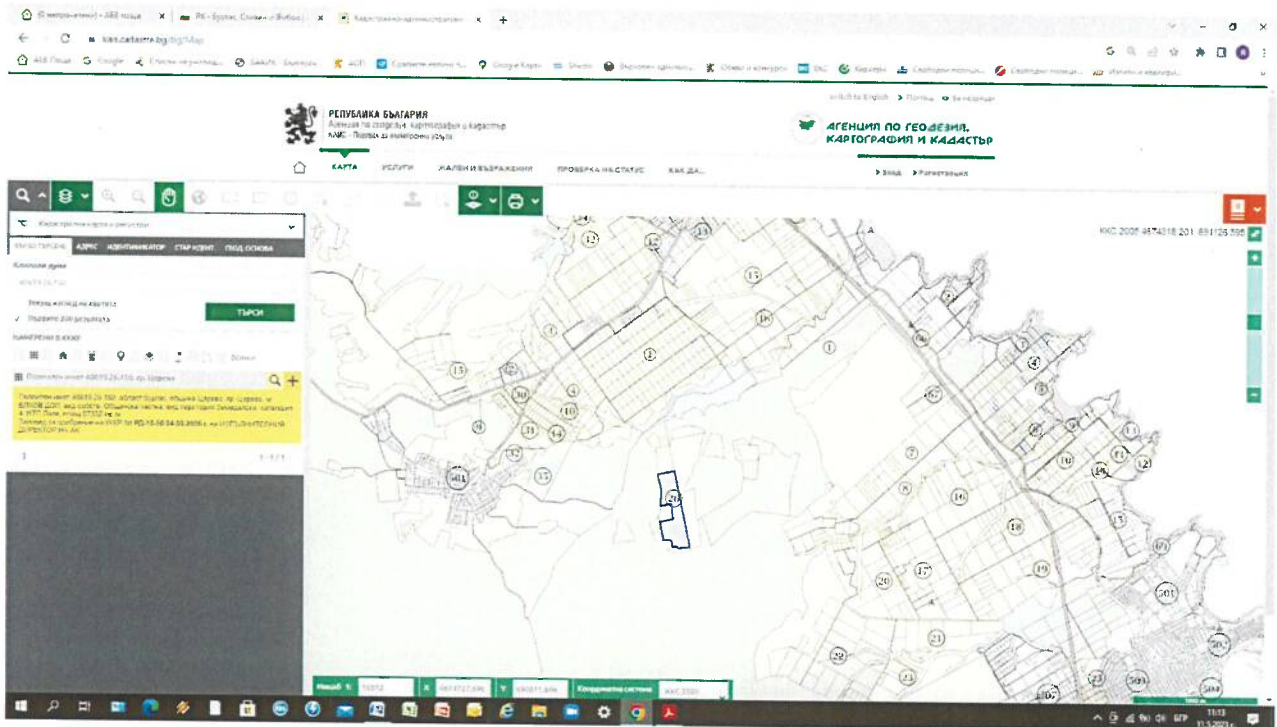
Добавена 15 май 2023 г. Земеделска земя до село Лозенец; 46512 €

- Бизнес
- Цена на декар: 2907 €/ дка – 2,9 евро/кв.м. – 5,60 лв./кв.м.
- Площ в декари: 16 дка
- Тип: Нива
- Категория земя: 4
- Аренден договор: Без аренден договор

ОПИСАНИЕ

Земеделска земя с площ от 15504 кв. м. Намира се в близост до село Лозенец. Има съществуващ полски път до имота, до язовир. Ширина - 125 м. Дълбочина - 124 м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2



Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.26.150, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас юни, 2023 г.



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

ОБЩИНА ЦАРЕВО
 УТВЪРЖДАВАМ:

.....
 (подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
 инж.Георги Лапчев



ОБЛАСТ БУРГАС
 Вписване по ЗС/ПВ
 Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Служба по вписванията гр. Царево (име, фамилия)
Вз. рег. № <u>164</u> / <u>10.02.2014</u> г.
Ак. № <u>81</u> том <u>7</u> / дело № <u>120</u> г.
Имотност <u>1</u> стр. _____
Име на парцела _____
Д.Т. _____ кв. № <u>1</u> / <u>2</u> г.
Съгласно по вписванията: _____

АКТ № 1708

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1
 Досие 1708

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.02.2014 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.2 ЗОС във връзка със заповед № КД-14-02-1803/13.11.2013 г. на н-ка на СГКК Бургас
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот № 48619.1.1005 /четири, осем, шест, едно, девет, точка, едно, точка, едно, нула, нула, пет/, с площ от 724 856 /седемстотин двадесет и четири хиляди осемстотин петдесет и шест/ кв.м., с трайно предназначение- земеделска, с начин на трайно ползване - лозе.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Бургаска област, община Царево, гр.Царево, м. „Вергути” ПИ№ 48619.1.1005 по КККР на гр. Царево, одобрена със заповед № РД-18-56/ 24.08.2006 год. на изп.д-р на АК, изменена със заповед № КД-14-02-1803/13.11.2013 г. на н-ка на СГКК Бургас.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № 48619.1.7; ПИ № 48619.8.21; ПИ № 48619.7.740; ПИ № 48619.7.755; ПИ № 48619.7.756; ПИ № 48619.7.757; ПИ № 48619.7.760; ПИ № 48619.7.758; ПИ № 48619.7.759; ПИ № 48619.7.743; ПИ № 48619.7.762; ПИ № 48619.7.763; ПИ № 48619.7.744; ПИ № 48619.7.745; ПИ № 48619.7.746; ПИ № 48619.1.1006; ПИ № 48619.67.4; ПИ № 48619.67.5; ПИ № 48619.67.6; ПИ № 48619.67.7; ПИ № 48619.1.12; ПИ № 48619.66.11; ПИ № 48619.1.13; ПИ № 48619.1.1004;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	254424,50 лева



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №226/13.05.1998 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Галина Жекова Вълева- гл. експерт „ОС” – Главен експерт “ОбС” (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БУРГАС
8000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ -526, Бул. "СТ.СТАМБОЛОВ" №120, ет.4, 056/813518; 549701,
burgas@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-415488-18.04.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005

Гр. Царево, общ. Царево, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 18.11.2020 г.

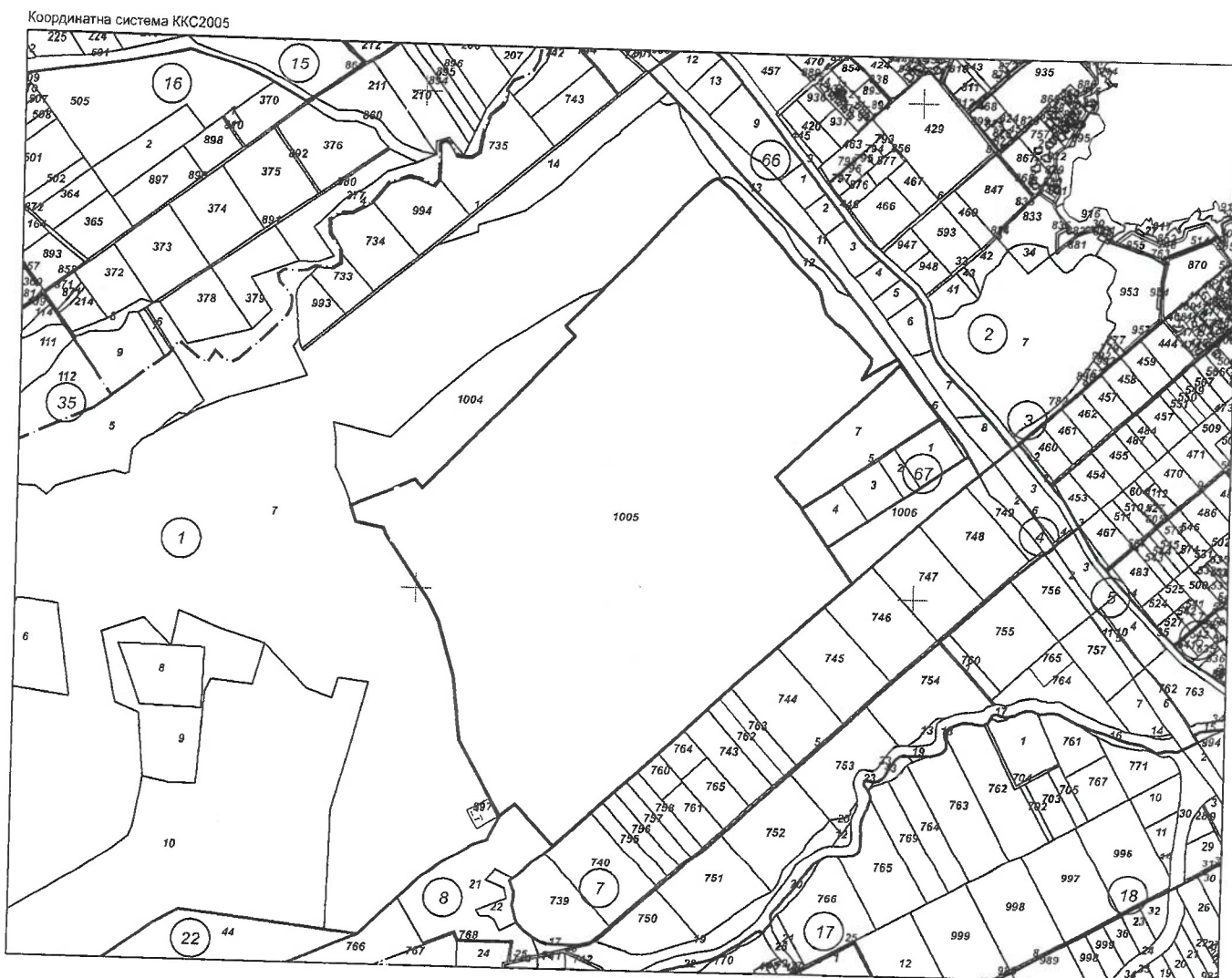
Адрес на поземления имот: гр. Царево, местност **ВЕРГУТИ**

Площ: **724790 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **3**



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

За определяне справедливата пазарна стойност на поземлен имот
с идентификатор 48619.1.1005 в землището на гр. Царево,
ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:



/инж. Янка Иванова/

юни, 2023 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Резюме на доклада	3 стр.
2. Информационни източници	6 стр.
3. Доклад за експертната оценка	7 стр.
4. Допускания и ограничаващи условия	14 стр.
5. Декларация на независимия оценител	15 стр.
6. Приложения	16 стр.
/Приложение 1, Приложение 2, документи за собственост, скици, разрешителни и други/	

гр. Бургас
26.06.2023 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

1. Обект на оценката: Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, засягащо поземления имот - 18.11.2020 г. Поземленият имот представлява земеделска земя в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ: 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване по КК: лозе, категория: трета, местност „Вергути”, частна общинска собственост с площ от 724 790 кв. м. Предишен идентификатор – 48619.1.11. Номер по предходен план – 000032. **Собственици по данни от КРНИ:** 1. 000057097 – **община Царево**. Няма данни за идеалните части. Акт за частна общинска собственост № 1718/04.02.2014 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 81, т. I, вх. рег. № 164 от 05.02.2014 г. в Служба по вписванията гр. Царево. **Носители на други вещни права по данни от КРНИ:** 102819152, „БАТА 2002” ЕООД, съгласно договор за аренда на земеделска земя вписан под акт № 42, т. I, вх. рег. № 397 от 18.03.2014 г., в Служба по вписванията гр. Царево.

Поземленият имот е обект на сключен Договор за аренда на земеделска земя от 18.03.2014 г. между Община Царево, представлявана от кмета инж. Георги Иванов Лапчев, наричан Арендодател и фирма „БАТА 2002” ЕООД, представлявана от Радостин Костадинов Диомов - управител, наричан Арендатор. Поземленият имот е отдаден временно възмездно под Аренда за срок от 35 стопански години, считано от датата на сключване на Договора, като Арендаторът се задължава да създаде и отглежда трайни насаждения - лозя върху предоставената му площ, срещу заплащане ежегодно на арендна вноска, съгласно сключения договор.

Трайните насаждения – лозя са с неизтекъл амортизационен срок и не са обект на настоящата оценка.

Върху имота има следните ограничения: Трайните насаждения да се опазват и стопанисват в съответствие с чл. 18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок.

** Забележка: Съгласно чл.24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ: Собственици на трайни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общински поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и (чл. 24д, ал. 1, т. 1) при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, съответно с кмета на общината.*

*** Забележка: Вещно-правния режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

Сгради, които попадат върху имота - няма данни за сгради.

Граници на имота ПИ с идентификатори: 48619.1.7; 48619.8.21; 48619.7.740; 48619.7.55; 48619.7.756; 48619.7.757; 48619.7.760; 48619.7.758; 48619.7.764; 48619.7.743; 48619.7.762; 48619.7.763; 48619.7.744; 48619.7.745; 48619.7.746; 48619.1.1006; 48619.67.4; 48619.67.5; 48619.67.6; 48619.67.7; 48619.1.12; 48619.66.11; 48619.1.13; 48619.1.1004.

Царево е град в Югоизточна България, област Бургас. В миналото е известен като Василикò и Мичурин. Градът е административен, стопански и културен център на Община Царево. Град Царево се намира в подножието на планина Странджа. Разположен е на три малки полуострова и съответно на четири залива, на 15 км североизточно от Ахтопол и на 64 км югоизточно от областния център Бургас. На юг от града се намира връх Папия с 502 м. надморска височина. Надморската височина на населеното място е 0 м.

2. Цел на оценката: Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продан на поземлен имот, частна общинска собственост.

3. Възложител: Община Царево – съгласно граждански договор от юни 2023 г.

4. Изпълнител на оценката: Лицензиран независим оценител:
Инж. Янка Христова Иванова със Сертификат Рег. № 810100607 от 10.12.2021 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

5. Използвани документи:

5.1. Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;

5.1.1. Възлагателно писмо изх. № 94-01-925/08.06.2023 г. на Кмета на община Царево.

5.1.2. Скица № 15-415488 от 18.04.2023 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Бургас.

5.1.3. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в землището на гр. Царево, община Царево, с изх. № 25-118870 от 19.04.2023 г., на Служба по ГKK – гр. Бургас.

5.1.4. Акт за частна общинска собственост № 1708/04.02.2014 г., издаден кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 81, т. I, вх. рег. № 164 от 05.02.2014 г. в Служба по вписванията гр. Царево.

5.1.5. Договор за аренда от 18.03.2014 г.

5.1.6. Електронна справка от 16.06.2023 г. за извършени продажби на аналогични имоти на служба по вписванията гр. Царево.

5.1.7. Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;

5.2. Нормативни документи:

5.2.1. Закон за общинската собственост – в сила от 01.06.1996 г.

5.2.2. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи – (обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г., ... последно изм. и доп. ДВ. бр.102 от 23 Декември 2022 г.).

Правилник за прилагане на ЗСПЗЗ, (приет с ПМС № 74 от 25.04.1991 г., изм. и доп. ДВ. бр. 93 от 9 Ноември 2018 г., ... последно изм. и доп. ДВ. бр.100 от 20 Декември 2019 г.).

5.2.3. Българските стандарти за оценяване /БСО/ утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ - в сила от 01.06.2018 г.

5.2.4. Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Обн. ДВ. бр. 64 от 5 Юни 1998 г., ... последно изм. ДВ. бр.55 от 7 Юли 2017 г.)

5.3. Специализирани интернет сайтове - <https://www.imot.bg/>, <https://www.alo.bg/>, <https://www.olx.bg/> официална електронна справка от Агенция по вписванията и др. Приложение № 1

5.4. Снимков материал. Приложение № 2

6. **Дата на огледа:** 26.06.2023 г.

7. **Правно основание на АЧОС:** чл. 59, ал. 2 от ЗОС във връзка със Заповед № КД-14-02-1803/13.11.2013 г. на началника на СГКК - Бургас.

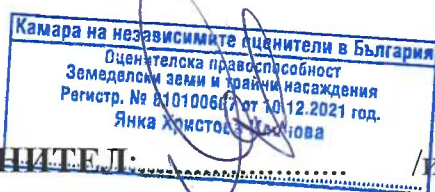
8. **Ефективна дата на оценката:** 26.06.2023 г. Валидност на оценката: до 26.12.2023 г. или 6 месеца от датата на издаването ѝ.

9. **Оценка на имота:** Оценителят определя справедливата пазарна стойност на оценявания имот с идентификатор 48619.1.1005 с площ от 724 790 кв. м., трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване: лозе, категория трета, местност „Вергути”, частна общинска собственост, намиращ се в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас в размер на: **725 200 лева.**

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА 725 200 лева.

Словом: седем стотин двадесет и пет хиляди и двеста лева

Сумата е без включен ДДС



НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ: /инж. Янка Иванова/

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- ▶ Информация и документи предоставени от Възложителя.
- ▶ Проучване особеностите на района, стопански условия, пазари, търсене и предлагане на недвижими имоти и др.
- ▶ Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (загл. изм. – ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.)
- ▶ Средни цени на договорите за наем, аренда на земеделска земя през 2022 година по статистически зони, статистически райони, по области и общини - Agr_Rents_2022.
- ▶ Сключени сделки за покупка на земеделска земя през 2022 година по статистически зони, статистически райони, области и общини - Agr_Transactions_2022.
- ▶ Пазарни цени и пазарни аналози – 2022, 2023 г.
- ▶ Български стандарти за оценяване, в сила от юни 2018г.
- ▶ Специализирана литература и допълваща информация относно подходите и методите за оценка.

ДОКЛАД

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Община Царево – съгласно договор от месец юни 2023 г.

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-56/24.08.2006 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно изменение на КККР, засягащо поземления имот - 18.11.2020 г. Поземленият имот представлява земеделска земя в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ: 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване по КК: лозе, категория: трета, местност „Вергути”, частна общинска собственост с площ от 724 790 кв. м. Предишен идентификатор – 48619.1.11. Номер по предходен план – 000032.

Собственици по данни от КРНИ: 1. 000057097 – **община Царево**. Няма данни за идеалните части. Акт за частна общинска собственост № 1718/04.02.2014 г. на кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 81, т. I, вх. рег. № 164 от 05.02.2014 г. в Служба по вписванията гр. Царево. **Носители на други вещни права по данни от КРНИ:** 102819152, „БАТА 2002” ЕООД, съгласно договор за аренда на земеделска земя вписан под акт № 42, т. I, вх. рег. № 397 от 18.03.2014 г., в Служба по вписванията гр. Царево.

Поземленият имот е обект на сключен Договор за аренда на земеделска земя от 18.03.2014 г. между Община Царево, представлявана от кмета инж. Георги Иванов Лалчев, наричан Арендодател и фирма „БАТА 2002” ЕООД, представлявана от Радостин Костадинов Диомов - управител, наричан Арендатор. Поземленият имот е отдаден временно възмездно под Аренда за срок от 35 стопански години, считано от датата на сключване на Договора, като Арендаторът се задължава да създаде и отглежда трайни насаждения - лозя върху предоставената му площ, срещу заплащане ежегодно на арендна вноска, съгласно сключения договор.

Трайните насаждения – лозя са с неизтекъл амортизационен срок и не са обект на настоящата оценка.

Върху имота има следните ограничения: Трайните насаждения да се опазват и стопанисват в съответствие с чл. 18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок.

** Забележка: Съгласно чл.24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ: Собственици на трайни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от държавния и общински поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и (чл. 24д, ал. 1, т. 1) при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с министъра на земеделието, съответно с кмета на общината.*

**** Забележка:** *Вещно-правния режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

Сгради, които попадат върху имота - няма данни за сгради.

Граници на имота ПИ с идентификатори: 48619.1.7; 48619.8.21; 48619.7.740; 48619.755; 48619.7.756; 48619.7.757; 48619.7.760; 48619.7.758; 48619.7.764; 48619.7.743; 48619.7.762; 48619.7.763; 48619.7.744; 48619.7.745; 48619.7.746; 48619.1.1006; 48619.67.4; 48619.67.5; 48619.67.6; 48619.67.7; 48619.1.12; 48619.66.11; 48619.1.13; 48619.1.1004.

3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продан на поземлен имот, частна общинска собственост.

4. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ. Информационни източници: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

4.1. Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;

4.1.1. Възлагателно писмо изх. № 94-01-925/08.06.2023 г. на Кмета на община Царево.

4.1.2. Скица № 15-415488 от 18.04.2023 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Бургас.

4.1.3. Удостоверение за характеристики на поземлен имот в землището на гр. Царево, община Царево, с изх. № 25-118870 от 19.04.2023 г., на Служба по ГKK – гр. Бургас.

4.1.4. Акт за частна общинска собственост № 1708/04.02.2014 г., издаден кмета на община Царево, област Бургас, вписан под акт № 81, т. I, вх. рег. № 164 от 05.02.2014 г. в Служба по вписванията гр. Царево.

4.1.5. Договор за аренда от 18.03.2014 г.

4.1.6. Електронна справка от 16.06.2023 г. за извършени продажби на аналогични имоти на служба по вписванията гр. Царево.

4.1.7. Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;

4.2. Нормативни документи:

4.2.1. Закон за общинската собственост – в сила от 01.06.1996 г.

4.2.2. Закон за собствеността и ползването на земеделските земи – (обн., ДВ, бр. 17 от 1991 г., ... последно изм. и доп. ДВ. бр.102 от 23 Декември 2022 г.).

4.2.3. Правилник за прилагане на ЗСПЗЗ, (приет с ПМС № 74 от 25.04.1991 г., изм. и доп. ДВ. бр. 93 от 9 Ноември 2018 г., ... последно изм. и доп. ДВ. бр.100 от 20 Декември 2019 г.).

4.2.4. Българските стандарти за оценяване /БСО/ утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ - в сила от 01.06.2018 г.

4.2.5. Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи (Обн. ДВ. бр. 64 от 5 Юни 1998 г., ... последно изм. ДВ. бр.55 от 7 Юли 2017 г.)

4.3. Специализирани интернет сайтове - <https://www.imot.bg/>, <https://www.alo.bg/>, <https://www.olx.bg/> официална електронна справка от Агенция по вписванията и др. Приложение № 1

4.4. Снимков материал. Приложение № 2

5. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Независим оценител:

Инж. Янка Христова Иванова със Сертификат рег. № 810100607 от 10.12.2021 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

6. Дата на огледа: 26.06.2023 г.

7. Правно основание на АЧОС: чл. 59, ал. 2 от ЗОС във връзка със Заповед № КД-14-02-1803/13.11.2013 г. на началника на СГКК - Бургас.

8. Ефективна дата на оценката: 26.06.2023 г. Валидност на оценката: до 26.12.2023 г. или 6 месеца от датата на издаването ѝ.

9. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКАТА:

- ▶ Метод за оценка по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи.
- ▶ Метод на Сравнителната стойност (на пазарни аналози).
- ▶ Метод на Сравнителната стойност (на извършени продажби).

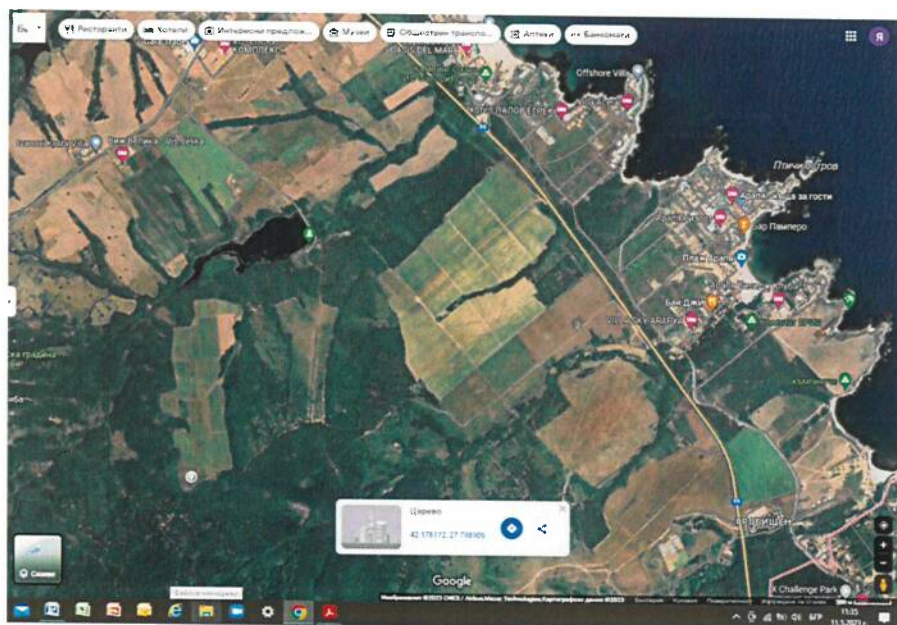
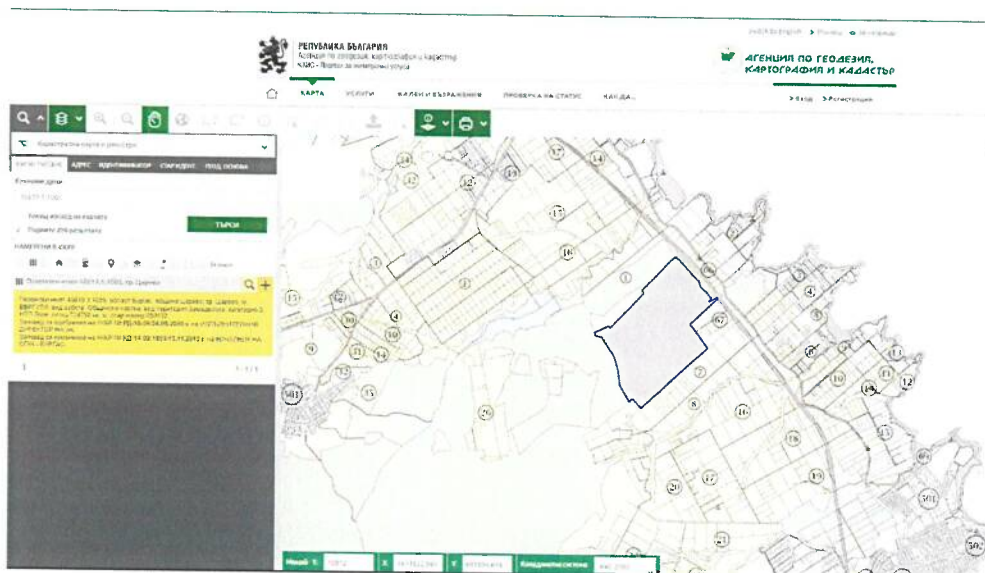
10. Анализ на пазара на земеделските земи в страната.

Продължаващата от няколко години тенденция за поскъпване на земеделските земи и рентите в България беше потвърдена и през 2022 г. Средната цена на земеделската земя достигна 1252 лв. за декар през годината, а средната рента - 57 лв., според данни на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ). От 2010 до 2021 г. нивите са поскъпнали почти петкратно, показват данните на НСИ и на асоциацията: Източник: НСИ.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА:

Царево е град в Югоизточна България, област Бургас. В миналото е известен като Василикò и Мичурин. Градът е административен, стопански и културен център на Община Царево. Град Царево се намира в подножието на планина Странджа. Разположен е на три малки полуострова и съответно на четири залива, на 15 км североизточно от Ахтопол и на 64 км югоизточно от областния център Бургас. На юг от града се намира връх Папия с 502 м надморска височина. Надморската височина на населеното място е 0 м.



Поземлен имот с идентификатор № 48619.1.1005, по КК се намира в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас. Трайно предназначение на територията: земеделска земя; начин на трайно ползване по КК: лозе, местност „Вергути”, категория: трета, частна общинска собственост, с площ от **724 790 кв.м.**

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации. В бъдеще не се предвижда изграждане на промишлени и други стопански обекти, излъчващи вредности, които биха влошили екологията.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА:

- ▶ Площ на имота – 724 790 кв.м..
- ▶ Категория на земята при неполивни условия – III /трета/.
- ▶ Имотът отстои до 1 км от строителните граници на гр. Царево.
- ▶ Отстояние от гр. Бургас – на 64 км.

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас
юни, 2023 г.

- ▶ Отстояние от крайбрежната ивица – на около 500 м.
- ▶ Имотът отстои от пътна мрежа – граничи.
- ▶ Начин на трайно ползване – 724 790 кв.м - лозе.
- ▶ Земята не е поливна.

III. МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

1. Метод за оценка по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006.

Съгласно Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи:

Чл. 1. (Изм. - ДВ, бр. 75 от 2006 г., в сила от 12.09.2006 г.) С тази наредба се уреждат условията и редът за установяване на цени на земеделските земи при определяне на:

3. (доп. - ДВ, бр. 45 от 2008 г.) паричната равностойност на земеделската земя при изкупуване, продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права и сервитути или друга сделка между държавата и физически или юридически лица;

Чл.2. Цените на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Таблица № 1

Поземлен имот	Начин на трайно ползване	Площ	Категория	Начална цена на категорията (по чл.3, ал. 1)	Рентна бонификация (по чл.3, ал. 2)		Коефициенти по чл. 4					Сумарен коеф.	Коригирана начална цена	Стойност в лв. /без включен ДДС/	
					за топоним	за картофи	за площ по чл.4, ал. 1, т. 1	за поливност по чл.4, ал. 1, т. 2	за отстояние от основни пазари по чл.4, ал. 1, т. 3	за отстояние от БЛЧМ по чл.4, ал.1, т. 4	за отстояние от най-близко н.м. по чл.4, ал. 1, т. 5				за граничещ път с трайна настилка по чл.4, ал. 1, т. 6
48619.1.1005	лозе	724,790	3	500	0	0	0,1	0	0	0,16	0,20	0,1	1,56	780	565336

Текущата пазарна цена на поземления имот, според Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи е: 565 336 лева без включен ДДС.

Словом: петстотин шестдесет и пет хиляди триста тридесет и шест лева.

2. Сравнителен метод (на пазарните аналози и на сравними продажби):

За определяне на аналозите се използват цени на предложени и реализирани пазарни сделки. Тук използваме условието за определен регион.

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

- избрани еталонни обекти – сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна.
- информация от агенции за недв. имоти, брокерски къщи, спец.издания и др.
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки, вписани в службата по вписванията гр. Царево
- отчитане на конюнктурата на пазара.

При оценката по този метод е използвана офертна ценова информация на такива имоти в района от интернет и др., което осигурява по-пълна представителност на използваните данни. Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения, които да се приложат спрямо оценявания обект.

При избор на сравними продажби са избрани такива извършени чрез покупко-продажба през период от една година – от 01.06.2022 г. до 01.06.2023 г., като са взети под внимание трайното предназначение на имотите, площ и характеристики им. Подбора е направен така, че да са премахнати изключително високи и ниски нива на материалния интерес.

2.1. Сравнителен метод на пазарните аналози

Таблица № 2

Показатели	Оценяван имот	Аналог 1 https://www.alo.bg/8357566		Аналог 2 https://www.alo.bg/8255788		Аналог 3 https://www.olx.bg/d/ad/zemedska-zemya-do-selo-lozenets-CID368-ID8QIFA.html	
		3	4	5	6	7	8
1	2	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка	пазарна цена в лв./дка	редуцирана цена в лв./дка
1. Пазарна и редуцирана цена на аналозите в лв./дка		2608	2086	7823	6258	5686	4549
		характеристика	%	характеристика	%	характеристика	%
2. Отстояние от населено място в км.	1		-20		-20	1	-20
3. Отстояние от общински център в км.	1		-40		-40		-40
4. Достъп до път с трайна настилка в км.	0	0,3	2,1	0	0	0	0
5. Площ в дка	724,79	16,5	5	25,3	5	16	5
6. Категория	3	3	0	3	0	4	16
7. Поливност	не		0		0	не	0
8. Ограничителен режим	да		-25		-25	не	-25
9. Сума от корекционни коеф. в %			-77		-79		-63
10. Сума от корекц. коеф. в лв.			-1613		-4969		-2884
11. Пазарна стойност			474		1289		1665
Пазарната стойност на оценявания имот е в границите от 474 лв./дка. до 1 665 лв./дка. или средно е 1 143 лв./дка.							
Пазарната стойност на оценявания имот по сравнителния метод е: $1\ 143 \times 724,79 = 828\ 122$ лв. без ДДС							
Словом: осемстотин двадесет и осем хиляди сто двадесет и два лева							

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас
юни, 2023 г.

2.2. Сравнителен метод на сравними продажби от служба по вписванията на гр. Царево, област Бургас

Таблица № 3

№	Вид акт	Година	Дв.вх.номер	Том	Номер в тома	Маг. интерес	Дата на рег.	Служба	Кад.номер	Вид имот	Населено място	Площ док.	Цена в лв./дка.	местност
78	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2023	588	2	122	15000	30/03/2023	Служба по вписванията - Царево	48619.8.763	Поземлен имот	гр.Царево	12933	1160	ЕЛХОВ ДОЛ
137	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2023	129	1	54	26000	26/01/2023	Служба по вписванията - Царево	48619.44.4	Поземлен имот	гр.Царево	20150	1290	ПЛАКАТА/КАРДЕЛ/
350	Покупко-продажба на недвижим имот с н.а.	2022	1703	6	63	25000	07/07/2022	Служба по вписванията - Царево	48619.48.14	Поземлен имот	гр.Царево	24998	1000	СК.ФОНД-ЛИПАТА
Общо в лв/дка:													3450	
Средно аритметична пазарна стойност в лв/дка:													1150	
Редуцирана пазарна стойност в лв/дка:													920	

Пазарната стойност на оценявания имот по сравнителния метод на сравними продажби е: $920 \times 724,79 = 666\,851$ лв. без ДДС

Словом: шестотин шестдесет и шест хиляди осемстотин петдесет и един лева

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.

Пазарната стойност на оценявания обект, изведена като претеглена величина от стойностите, определени по отделните методи, към ефективната дата на оценката – 26.06.2023 г.

Таблица № 4

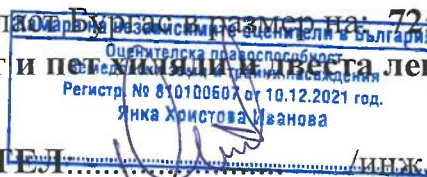
Методи на оценка	Пазарна стойност в лв /без включен ДДС/	Тежестен коефициент	Коригирана пазарна стойност в лв /без включен ДДС/
Нормативен метод	565336	0,1	79147
Метод на директните продажби	666851	0,4	273409
Метод на пазарните аналози	828122	0,5	372655
Справедлива пазарна стойност в лв /без включен ДДС/			725 211
Словом: седем стотин двадесет и пет хиляди двеста и единадесет лева			

Оценителят определя справедливата пазарна стойност на оценявания имот с идентификатор 48619.1.1005 с площ от 724 790 кв. м., трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване: лозе, категория трета, местност „Вергути”, частна общинска собственост, намиращ се в землището на гр. Царево, ЕКАТТЕ 48619, община Царево, област Бургас в размер на **725 200 лева.**

Словом: седем стотин двадесет и пет хиляди и двеста лева

Сумата е без включен ДДС

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ /инж. Янка Иванова/



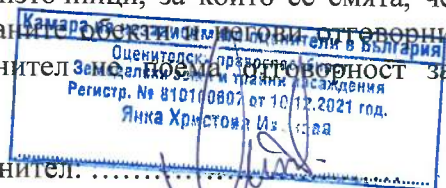
ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

1. Настоящата оценка е валидна само към датата на оценката и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
2. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до шест месеца след датата на оценката, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/ препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
3. Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените; Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
4. Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
5. Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
6. Заклученията на оценителя за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката;
** Съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" (обн., ДВ, бр.57/11.06.2002 г.), гл. III, чл. 13: "Заклученията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, имат препоръчителен характер."*
7. Оценителя в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
8. Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
9. Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
10. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.
11. Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
12. Настоящият Доклад за оценка не представлява съвет и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или неключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот.
13. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка, определена според изискванията на Български стандарти за оценяване.
14. Оценителят в тази оценка се позовава изцяло на данни, факти и информация, осигурени му от Възложителя, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закон за независимите оценители

Оценителя декларира, че:

1. Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
2. Аз или свързани с мен лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;
5. Оценителя гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
6. Декларира, че ще опазват търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
7. Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
8. При извършване на оценката съм приложила най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрила умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
9. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценителят гарантира отговорност за точността на предоставената информация.



Независим оценител.
/инж. Янка Иванова/
сертификат рег. № 810100607 от 10.12.2021 г.

 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100607 от 10 декември 2021 год.

ЯНКА ХРИСТОВА ИВАНОВА

родена на 02 септември 1972 год. в гр. Етрополе, община Етрополе

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден на основание Протокол –
Протоколно решение № 22 от 01 декември 2021 год. на Управителния съвет на КИОБ.



Георги Георгиев

Председател на УС на КИОБ

Изготвяне на актуална пазарна оценка за публична продажба на поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, частна общинска собственост в землището на гр. Царево, община Царево, област Бургас

юни, 2023 г.

ОПШИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
ОБЩИНА ЦАРЕВО

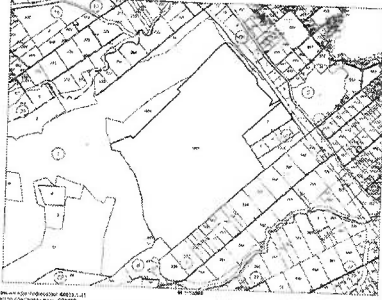
ОПШИНСКИ ГЕОДЕЗИСКИ, КАРТОГРАФСКИ И КАДАСТЪРЪН СЕРВИС
ИЗДАНИЕ: 19.04.2023 г.

ОПШИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
ОБЩИНА ЦАРЕВО

ОПШИНСКИ ГЕОДЕЗИСКИ, КАРТОГРАФСКИ И КАДАСТЪРЪН СЕРВИС
ИЗДАНИЕ: 19.04.2023 г.

ИМОТ: 48619.1.1005, гр. Царево
Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, общинска собственост, категория: земеделска земя, вид: лозе, площ: 724790 кв. м.

ИМОТ: 48619.1.1005, гр. Царево
Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, общинска собственост, категория: земеделска земя, вид: лозе, площ: 724790 кв. м.



ПРЕДСТАВЕНА ОТ: ГЕОДЕЗИСКИ СЕРВИС
ИЗДАНИЕ: 19.04.2023 г.

ИМОТ: 48619.1.1005, гр. Царево
Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, общинска собственост, категория: земеделска земя, вид: лозе, площ: 724790 кв. м.

ИМОТ: 48619.1.1005, гр. Царево
Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, общинска собственост, категория: земеделска земя, вид: лозе, площ: 724790 кв. м.

ОПШИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
ОБЩИНА ЦАРЕВО

ОПШИНСКИ ГЕОДЕЗИСКИ, КАРТОГРАФСКИ И КАДАСТЪРЪН СЕРВИС
ИЗДАНИЕ: 19.04.2023 г.

ИМОТ: 48619.1.1005, гр. Царево
Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, общинска собственост, категория: земеделска земя, вид: лозе, площ: 724790 кв. м.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристиките на поземлен имот и земеделска територия

Службата за геодезия, картография и кадастр - ГР БУРГАС, вна връзка със заявлението с вх. № 01-221642-19.04.2023 г., издава на **ОБЩИНА ЦАРЕВО** настоящото удостоверение за характеристики на поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, в землището на Царево:

Трайно обозначение на територията: Земеделска
Начин на трайно обозначение на поземления имот: Лозе
Площ: 724790 кв. м

Адрес на поземления имот: гр. Царево, местност ВЕРГУТИ

Категория на земята при настоящите условия: 3

Местоположение на лозарския имот спрямо сградните граници на населеното място, в които се намира:
до 1 км

Местоположение на лозарския имот спрямо пътната мрежа с трайна настъпва: долина с пътна мрежа

ОПШИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
ОБЩИНА ЦАРЕВО

ОПШИНСКИ ГЕОДЕЗИСКИ, КАРТОГРАФСКИ И КАДАСТЪРЪН СЕРВИС
ИЗДАНИЕ: 19.04.2023 г.

ИМОТ: 48619.1.1005, гр. Царево
Поземлен имот с идентификатор 48619.1.1005, общинска собственост, категория: земеделска земя, вид: лозе, площ: 724790 кв. м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ - ГР. ЦАРЕВО, ОБЩИНА ЦАРЕВО

1. ОБЯВА - <https://www.alo.bg/8357566>

Обява №: 8357566

Обява от: yavlena.carevo.alo.bg

Цена на имота: 22 000 EUR 1.33 EUR/кв.м, 2,60 лв./кв.м.

Местоположение: м.Студения извор, град Царево, област Бургас

Вид:Земеделска земя; Площ (кв.м):16500 кв.м, Категория:трета категория

Особености: До път, Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 38 дни.

Допълнителна информация

Гр. Царево, местност Студения извор, равен поземлен имот, граничащ с гора, само на два километра от морето и на 300м от асфалтов път. Подходящ за инвестиция. Лице - 160м.

2. ОБЯВА - <https://www.alo.bg/8255788>

Обява №:8255788

Цена на имота: 101 200 EUR 4 EUR/кв.м – 7,80 лв/кв.м.

Местоположение:град Царево, област Бургас

Вид:Земеделска земя; Площ (кв.м): 25300 кв.м

Категория: Не е посочено

Особености: До път

Актуализирана преди 7 дни. Валидна още 52 дни.

3. ОБЯВА - <https://www.olx.bg/d/ad/zemedelska-zemya-do-selo-lozenets-CID368-ID8QIFA.html>

Добавена 15 май 2023 г. Земеделска земя до село Лозенец; 46512 €

- **Бизнес**
- **Цена на декар: 2907 €/ дка – 2,9 евро/кв.м. – 5,60 лв./кв.м.**
- **Площ в декари: 16 дка**
- **Тип: Нива**
- **Категория земя: 4**
- **Аренден договор: Без аренден договор**

ОПИСАНИЕ

Земеделска земя с площ от 15504 кв. м. Намира се в близост до село Лозенец. Има съществуващ полски път до имота, до язовир. Ширина - 125 м. Дълбочина - 124 м.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2



