

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

КАРНОБАТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КАРНОБАТ
бул. „България“ № 12
37/13.12.19

Община Карнобат
бул. „България“ № 12
Изх. № 08-00-287
Дата 12.12.2019 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ГЕОРГИ ДИМИТРОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ

ОТНОСНО: Учредяване право на ползване върху имот общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 30853.2.296 с площ 1,600 дка., целият с площ 16,340 дка., находящ се в местността „Кайряка“ по КККР на с.Зимен, с начин на трайно ползване „Ливада“

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Карнобат е постъпило заявление с вх.№ 94-00-4004/09.08.2019 год. от Нина Чавдарова Цонева за учредяване право на ползване върху част от поземлен имот с идентификатор 30853.2.296 с площ 1,600 дка., целият с площ 16,340 дка., находящ се в местността „Кайряка“ по КККР на с. Зимен, с начин на трайно ползване „Ливада“.

Съгласно чл. 37п, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи „За устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, на собственици на пчелини, регистрирани по реда на чл.8 от Закона за пчеларството, може да се учреди право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд. Правото на ползване се учредява върху свободни маломерни имоти или части от тях, които се определят със ситуационна скица, като се спазват изискванията на Закона за пчеларството. Правото на ползване се учредява без провеждане на търг, по пазарни цени определени от независим оценител.“

Изготвената пазарна оценка от независим оценител регистриран в Камарата на независимите оценители в Република България е в размер на 38,00 лв./дка. за година. В изпълнение на чл.37п, ал.7, т.2 от ЗСПЗЗ, г-жа Нина Цонева е уведомена за изготвената пазарна оценка от независим оценител и е изразила писмено своето съгласие.

Имайки предвид гореизложеното, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.37п, ал.1, ал.4, от ЗСПЗЗ и чл.34, ал.6 от ЗОС, предлагам Общински съвет Карнобат да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие за учредяване без търг или конкурс на възмездно право на ползване за устройване на постоянен пчелин за срок от 10 /десет/ години на Нина Чавдарова Цонева върху част от поземлен имот с идентификатор 30853.2.296 с площ 1,600 дка., целият с площ 16,340 дка., находящ се в местността „Кайряка“ по КККР на с. Зимен, с начин на трайно ползване „Ливада“ на цена: 38,00 лв./дка.за година;

2. ВЪЗЛАГА на Кмета на Община Карнобат да предприеме всички последващи действия, свързани с учредяване правото на ползване;

ВНОСИТЕЛ
ГЕОРГИ ДИ



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО по вписванията гр. Карнобат
ОБЩИНА КАРНОБАТ ОБЛАСТ БУРГАС

Актов № 30	том 1	дело №	2018
Наредна книга: том		стр.	
Вписване по ЗС/ПВ		Служба по вписванията: / 20	

УТВЪРЖДАВА

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Димитров
(име, фамилия)



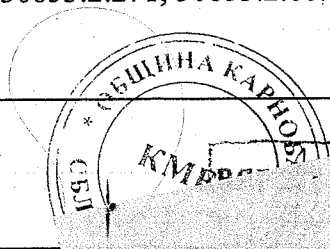
АКТ № 8578
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър: 43

Досие: 8578

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.12.2018 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1, чл.2, ал.1, т.3 и чл.59, ал.1 от ЗОС; Решение № 14/17.05.1995г. на ПК-Карнобат.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Целият имот. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 30853.2.296 (тридесет хиляди осемстотин петдесет и три, точка, две, точка, двеста деветдесет и шест) по КККР на с.ЗИМЕН, с площ 16340,00 кв.м (шестнадесет хиляди триста и четиридесет кв.м), трета категория, с начин на трайно ползване: ЛИВАДА. Номер по предходен план: 002296.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. ЗИМЕН, община Карнобат, област Бургас местност "КАЙРЯКА" имот с идентификатор 30853.2.296 по КККР одобрени със заповед № РД-18.702/14.03.2018г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	30853.2.61, 30853.2.62, 30853.2.157, 30853.2.266, 30853.2.155, 30853.2.153, 30853.2.161, 30853.2.160, 30853.2.73, 30853.2.72, 30853.2.271, 30853.2.60.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1441,20 лв.



ИМАЛА



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
№ 15-771421-23.08.2019 г.

Поземлен имот с идентификатор 30853.2.296

С. Зимен, общ. Карнобат, обл. Бургас

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-702/14.03.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

Адрес на поземления имот: местност КАЙРЯКА

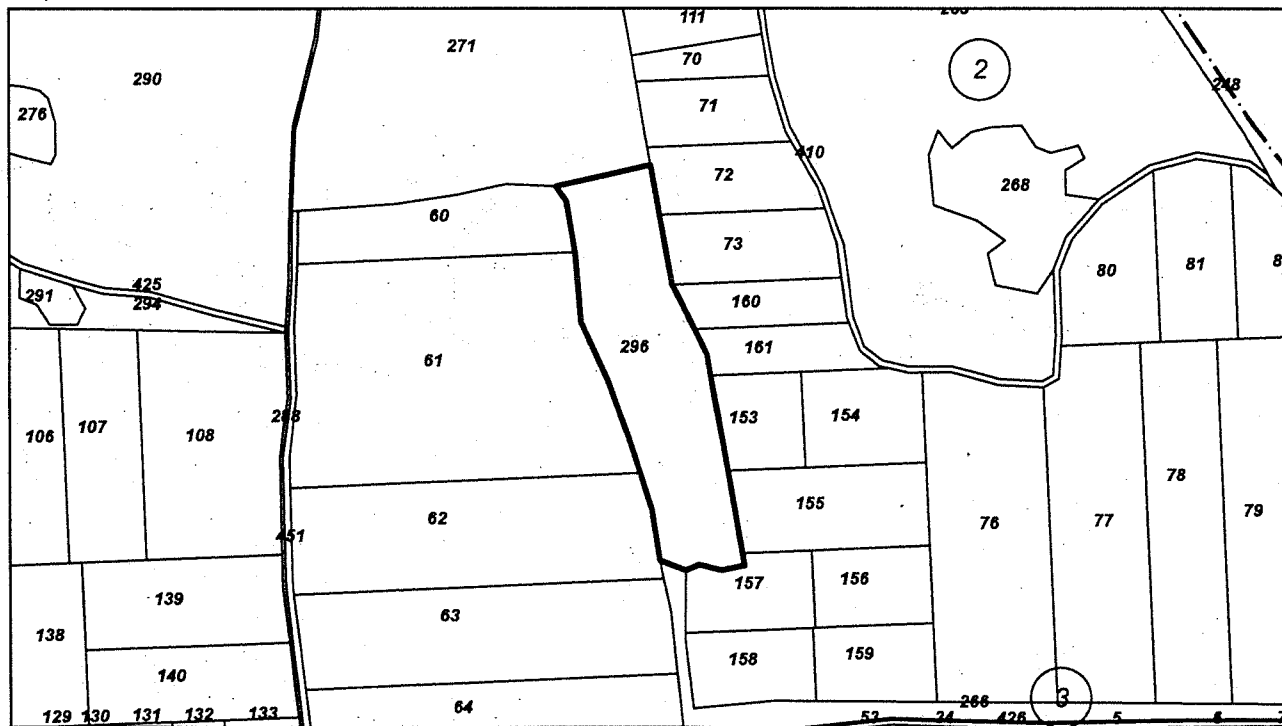
Площ: 16340 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Ливада

Категория на земята: 3

Координатна система ККС2005



М 1:5000

Предходен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 002296

Съседни: 30853.2.61, 30853.2.62, 30853.2.157, 30853.2.266, 30853.2.155, 30853.2.160, 30853.2.73, 30853.2.72, 30853.2.271, 30853.2.60

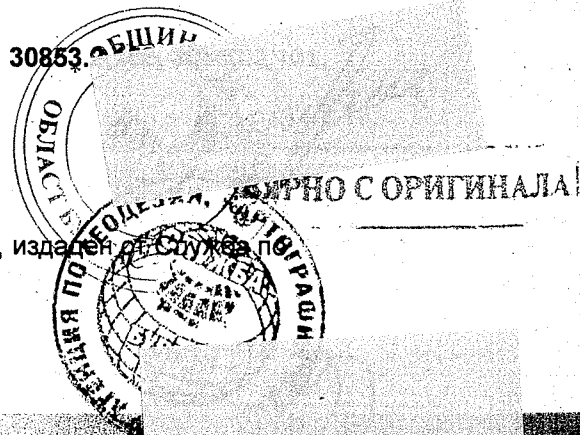
Собственици:

1. 000057026, ОБЩИНА КАРНОБАТ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 30 том 1 рег. 70 от 14.01.2019г., издаден от Служба по вписванията гр. Карнобат

Скица № 15-771421-23.08.2019 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-375717-20.08.2019 г.



Иск. № 5204042553 / 29.08.2019 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА КАРНОБАТ

ЕИК по БУЛСТАТ 000057026

Адрес за кореспонденция
бул. БЪЛГАРИЯ № 12, гр. КАРНОБАТ 8400

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 8428 с.ЗИМЕН, описание на земята: Местност"Кайряка" и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ливади	30853.2.296	Категория III	1600.00	54.50

данъчната оценка за ограниченото право на ползване 54.50 лв. словом:
ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 50 СТ.

за срок 10 г., считано от 29.08.2019 върху гореописания имот.

Данни за ползвателя: ЕИН: 8610260552, Име, фамилия: Нина Чавдарова Цонева

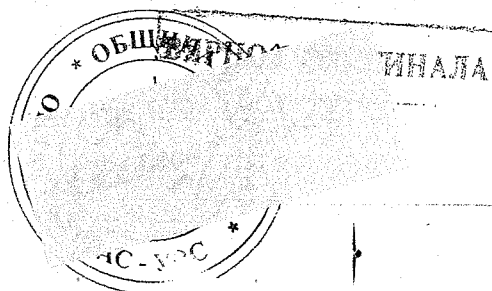
На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА КАРНОБАТ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000057026 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2019 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени задължения на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 1 ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 5204042553/29.08.2019 г., за издаване на удостоверение за учр.право на ползване

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАРНОБАТ, актуално към 29.08.2019 г.

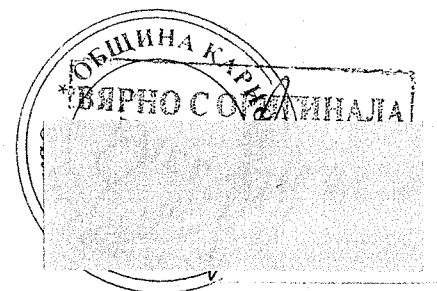
Подпис:
Издадено от: Нина Господинова



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

За определяне на наемна пазарна цена на недвижим имот с идентификатор 30853.2.296 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Зимен, община Карнобат, област Бургас

м. декември, 2019 г.



ДОКЛАД

за определяне на наемна пазарна цена на недвижим имот с идентификатор 30853.2.296 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Зимен, община Карнобат, област Бургас

1. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Община Карнобат

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Поземлен имот с идентификатор 30853.2.296 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Зимен, община Карнобат, област Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-702/14.03.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, в местността КАЙРЯКА, с площ 16340 кв.м., с трайно предназначение на територията земеделска, с начин на трайно ползване ливада, категория на земята при неполивни условия трета

3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на годишна наемна цена за учредяване право на ползване на Поземлен имот с идентификатор 30853.2.296 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Зимен, община Карнобат, област Бургас, за устройване на пчелин върху пасища и мери от ОПФ, по два метода, избрани от оценителя, след извършване оглед на място.

4. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ:

4.1 Скица № 15-771421/23.08.2019 г. изд. от СГКК гр. Бургас

4.2 Акт за публична общинска собственост № 7382 от 29.07.2014 г., вписан в АВ акт № 31, том 10, вх. Рег. № 3312/01.08.2014 г.

4.3 Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия с № 457-1 от 20.03.2014 г. изд. от ОСЗ Карнобат

4.4 Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК № 5204042553/29.08.2019 г. изд. от Община Карнобат

4.5 Заповед № РД 46-161 от 23.03.2019 г. на МЗХГ относно начални тръжни цени за отдаване под наем/аренда на земеделски земи от ДПФ в страната за стопанската 2019/2020 г.

5. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Александър Колев Колев, лицензиран оценител на земеделски земи, подобрения и насаждения върху тях, със сертификат рег. № 810100267 – от Камарата на независимите оценители в България, Удостоверение № 1013 ДВ бр16/20.02.07.

6. ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 10.12.2019 г.

7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 месеца.

8. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКАТА:

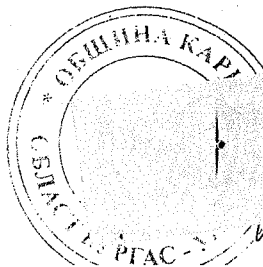
8.1 Метод за оценка по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи.

8.2 Метод за определяне на арендни /наемни вноски

9. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

9.1 Информация и документи предоставени от Възложителя.

9.2 Проучване особеностите на района, стопански условия, пазари, търсене и предлагане на недвижими имоти и др.



ТЕМАТА

9.3 Наредба за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи

9.4 Сключени договори за наем, аренда на земеделски земи през 2018 година по статистически зони, райони, области и общини – Agr_Rents_2018_xls.

9.5 Информация за изплащани ренти и наеми при ползване на земеделски имоти от сключени договори за аренда

9.6 Пазарни цени и пазарни анализи

10. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Експертът, изготвил оценката декларира, че няма търговски интерес към резултатите от оценката и че няма да разгласява информация, свързана с оценявания обект.

Оценителят приема за достоверни, без допълнително потвърждение всички данни от документите, представени от Възложителя и посочени в т. 4 от доклада.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Пазарната стойност на актива отразява неговото най-ефективно и добро използване.

Най – ефективното и добро използване на актива е това, което максимизира неговата продуктивност и което е осъществимо, законно и финансово изпълнимо. Най – ефективното и добро използване може да е продължаване на текущото му използване или неговата алтернативна употреба.

Справедлива пазарна стойност на наема/правото на ползване на недвижимият имот представлява вероятната сума, срещу която собственикът би отстъпил правото на ползване на физическо или юридическо лице, при което двете страни действат с желание без да е оказван натиск и са достатъчно осведомени по всички въпроси, имащи отношение към сделката.

III. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

Поземлен имот с идентификатор 30853.2.296 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Зимен, община Карнобат, област Бургас, одобрена със Заповед № РД 46-161 от 23.03.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, в местността КАЙРЯКА, с площ 16340 кв.м., с трайно предназначение на територията земеделска, с начин на трайно ползване ливада, категория на земята при неполивни условия трета

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЕКТА:

- ▶ Площ на имота – 16340 кв. м.
- ▶ Категория - III /трета/.
- ▶ Имотът отстои от строителните граници на населеното място от 1 до 3 км.
- ▶ Имотът отстои от път с трайна настилка до 1 км.
- ▶ Имотът се намира в землището на населено място от VII /седма/ категория/функционален тип.
- ▶ Начин на трайно ползване - ливада.
- ▶ Земята не е поливна.

3. ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

Чл. 37п. (Нов - ДВ, бр. 10 от 2009 г.; изм., бр. 62 от 2010 г.; отм., бр. 38 от 2014 г.; нов, бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.; доп., бр. 55 от 2018 г.) (1) (Доп. - ДВ, бр. 55 от 2018 г.) За устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, на собственици на



пчелини, регистрирани по реда на чл. 8 от Закона за пчеларството, може да се учреди право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд. Правото на ползване се учредява върху свободни маломерни имоти или части от тях, които се определят със ситуационна скица, като се спазват изискванията на Закона за пчеларството. Правото на ползване се учредява без провеждане на търг, по пазарни цени, определени от независим оценител.

(2) При устройване на постоянен пчелин върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд се осигурява не по-малко от 3 кв. м и не повече от 10 кв. м площ на едно пчелно семейство, като пчелинът следва да е на разстояние не по-малко от:

1. десет км от регистриран пчелин за производство на слитни пчелни майки и резерватни пчелини;

2. пет км от регистрирани репродуктивни пчелини за производство на племенни пчелни майки;

3. три км от съседни пчелини, регистрирани за отглеждане на пчелни семейства по биологичен начин.

(3) Постоянните пчелини се регистрират в съответствие с чл. 51, ал. 1 и 3 от Закона за ветеринарномедицинската дейност и чл. 8 от Закона за пчеларството. Кошерите и пчелните семейства се идентифицират съгласно чл. 51, ал. 9 от Закона за ветеринарномедицинската дейност.

(4) Правото на ползване по ал. 1 се учредява от:

1. министъра на земеделието, храните и горите - за пасища, мери и ливади от държавния поземлен фонд;

2. кмета на общината - за пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд.

(5) За учредяване право на ползване по ал. 1 собственикът на пчелина подава заявление, в което посочва срока, за който желае да му бъде учредено правото на ползване. Заявлението се подава до:

1. министъра на земеделието, храните и горите чрез директора на съответната областна дирекция „Земеделие“ по местонахождението на имота - в случаите по ал. 4, т. 1;

2. кмета на съответната община - в случаите по ал. 4, т. 2.

(7) В случаите по ал. 5, т. 2 въз основа на подаденото заявление се комплектува преписка, към която се прилагат:

1. документ, удостоверяващ, че заявителят има регистриран животновъден обект - постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства, който е вписан в регистъра по чл. 8 от Закона за пчеларството;

2. пазарна оценка на имота, изготвена от независим оценител, за която заявителят е уведомен писмено, с обратна разписка;

3. писмено съгласие на заявителя с изготвената от независимия оценител оценка на имота;

4. други документи, които се изискват от специални закони.

(8) Органът по ал. 5 се произнася по заявлението, като издава заповед за учредяване право на ползване или постановява отказ.

(9) Актовете по ал. 8 се съобщават и могат да се обжалват по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(10) Цената за учредяване право на ползване по ал. 1 се заплаща в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта за учредяване право на ползване. В случай че цената не бъде заплатена в определения срок, правата на лицето, в чиято полза е учредено правото на ползване, се погасяват.



ДА

(11) Въз основа на влязлата в сила заповед за учредяване право на ползване и извършеното плащане директорът на съответната областна дирекция „Земеделие“, съответно кметът на общината сключва договор със заявителя.

(12) Договорите за учредяване право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния и общинския поземлен фонд за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства се сключват за срок, не по-дълъг от 10 години.

(13) Договорите по ал. 12 се вписват в службата по вписванията по местонахождението на имота и се регистрират в съответната общинска служба по земеделие за сметка на лицето, в чийто полза е учредено правото на ползване.

(14) Лицата, които са сключили договори за право на ползване за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства, след изразено писмено съгласие на министъра на земеделието, храните и горите, съответно на кмета на общината, могат да изградят в имота временни спомагателни постройки и съоръжения, свързани с дейността им, които не представляват строежи по смисъла на Закона за устройство на територията.

(15) В едномесечен срок от изтичането на срока на договора или предсрочното му прекратяване лицата по ал. 14 премахват изградените в имота спомагателни постройки и съоръжения. При неизпълнение на задължението в определения срок правата на собственост върху постройките и съоръженията се упражняват от собственика на имота.

(16) Правото на ползване се прекратява при условията на чл. 11, ал. 3 от Закона за пчеларството.

(17) За настаняване или преместване на временен пчелин по смисъла на Закона за пчеларството не се учредява право на ползване върху пасища, мери и ливади от държавния или общинския поземлен фонд, а се издава разрешение от директора на областната дирекция „Земеделие“, съответно от кмета на общината. Издаването на разрешение е безвъзмездно

Съгласно Закона за пчеларството

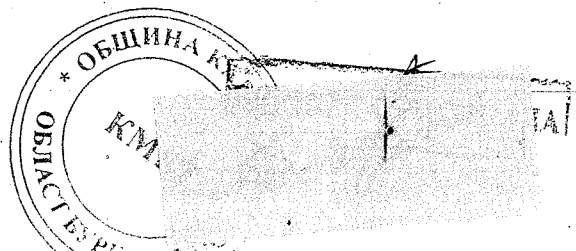
Чл. 12. (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2011 г., в сила от 09.04.2011 г.; доп., бр. 42 от 2018 г., в сила от 22.05.2018 г.) За учредяване право на ползване върху земеделски земи и върху горски територии - държавна собственост за устройване на постоянни пчелини с над 10 пчелни семейства се прилагат разпоредбите на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост.

III. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Според НСИ през 2018 г. средната цена на един декар земеделска земя достига 941 лв., което е със 7.9% повече в сравнение с 2017 година, като е отчетено увеличение в цената на нивите - с 12.6%. Цената на постоянно затревените площи намалява с 16.8%. През 2018 г. средната цена на един декар земеделска земя в област Бургас достига 724 лв., което е с 0,5 % повече в сравнение с 2017 г. Най-високата цена на земеделска земя е в община Карнобат – 969 лв.

Основно търсенето е за качествена земеделска земя, като факторите определящи нейната стойност са релеф, размер на парцела, качество на почвата, възможности за напояване и за получаване на субсидии. Няма голямо движение в размера на изплащаната рента.

През 2018 г. средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя достига 48 лева. Това прави около 4.3% увеличение на цената спрямо 2017 година. Спрямо предходната година увеличението на рентата за нивите е с 6,4%, а на постоянно затревените площи остава без промяна.



През 2018 г. в област Бургас средната цена на рентата на един декар наета/арендувана земеделска земя е в размер на 35 лева, като най-висока е рентата в град Карпобат - 43 лева. През 2019 година се наблюдава запазване на цените от 2018 г, като търсенето на пазара засега почти изцяло е вътрешно. Основните купувачи са земеделците и фермерите, които искат да си осигурят трайно ползване на земята. Купуват също дружествата, специализирани в търговията със земеделска земя.

IV. МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

► **Метод за оценка по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи.**

Съгласно Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи - Чл.2. Текущите пазарни цени на земеделските земи изразяват цената в левове на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактори.

Коефициенти за диференциране:

▪ Площ на имота: 16,340 дка

$K_1 = 0,10$

▪ Поливност: земята не е поливна

$K_2 = 0,00$

▪ Отстояние от основни пазари: гр. Бургас -50 км.

$K_3 = 0,00$

▪ Отстояние от бреговата линия на Черно море: над 10 км

$K_4 = 0,00$

▪ Отстояние до най-близкото населено място: от 1 до 3 км.

$K_5 = 0,15$

▪ Отстояние от път с трайна настилка: до 1 км.

$K_6 = 0,00$

▪ Базисна цена на декар за трета категория земя: 500 лв / дка

Общият корекционен коефициент $K_k = (0,10+0,00+0,00+0,00+0,15+0,00) + 1,00 = 1,25$

Началната цена коригирана по чл. 4, ал. 2 от Наредбата за 1 дка = $500 \times 1,25 = 625$ лв/дка

Коефициент за стопанска дейност - 1,5

Текущата пазарна цена на поземления имот за 1 дка = $1 \text{ дка} \times 625 \text{ лв/дка} \times 1,5 = 937,50 \sim 938 \text{ лв.}$

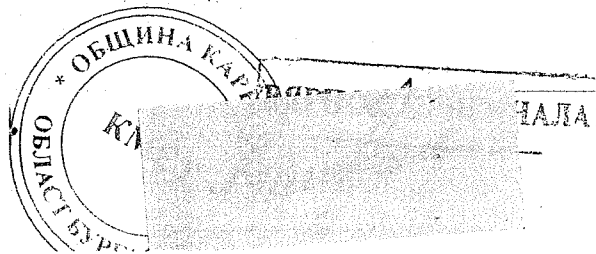
ЦЕНА НА 1 ДКА: 938,00 лева / според Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи/

Словом: *деветстотин тридесет и осем лева.*

► **Метод за определяне на арендни /наемни/ вноски:**

Съгласно Закона за данък върху доходите на физически лица, каквито са собствениците на земеделски земи, рента/аренда/наем е доход, който арендодателят /собственика/ получава по силата на договор за наем или аренда. Рентата като понятие се използва при отдаването под наем, временно възмездно ползване на земеделска земя. Този тип взаимоотношения се определят от подписаният между страните договор на наем/аренда.

Основният метод в практиката, който служи за определяне на наем /аренда/ представлява:



Наем /аренда/, изчислени като процент от стойността на земята.

Ав – К.Цз

Ав – арендна /наемна/ вноски

К – коефициентът, който изразява частта на арендата /наемната/ вноски, спрямо цената на земеделската земя

Цз – цената на земята

Към настоящият момент рентите/наемните нива са в размер на 3 10 % от цената на парцела, като влияние имат качеството на земята, конкуренцията в землището и размерът на субсидиите.

За Коефициент К приемам процент на арендната вноски, действащ в района на имота - 4 %.

$$Ав = 4 \times \frac{938}{100} = \frac{3752}{100} = 37,52 \sim 38 \text{ лв/дка/годишно}$$

Наемна цена на 1 дка за една година: 38,00 лева

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пазарна наемна цена за учредяване право на ползване за устройване на постоянен пчелин върху поземлен имот идентификатор 30853.2.296 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Зимен, община Карнобат, област Бургас

ЗА ЕДНА ГОДИНА - 38.00 лв/дка

Словом: тридесет и осем лева за декар

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ

