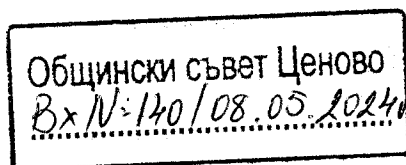




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. № 061/1.08.2024 година



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Цветомир Петров

Зам. – Кмет „РРИП“ на Община Ценово

За Кмет на Община Ценово

Съгласно Заповед № 111/07.05.2024 г.

Относно: определяне на продажната цена на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, предмет на АЧОС № 2371/06.08.2012г., находящ се в с. Новград, Община Ценово, област Русе, ул. „Приста“, представляващ поземлен имот УПИ VII, в кв. 84 по регулационния план на с. Новград, целият с площ 500 кв.м. Даване съгласие за неговата продажба.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с входящ номер 1464/26.04.2024г. от Крум Крумов, с адрес: с. Новград, ул. „Алеко Константинов“ № 10, с желание за закупуване на поземлен имот – собственост на община Ценово, с АЧОС № 2371/06.08.2012г., представляващ незастроено дворно място, намиращо се в с. Новград, Община Ценово, област Русе, ул. „Приста“ поземлен имот УПИ VII, кв. 84 по регулационния план на с. Новград, целият с площ 500 кв.м.

Имотът не се използва по предназначение и от него не постъпват приходи. Предвид изложеното, считам за целесъобразно да бъдат предприети действия за неговата продажба. Съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, продажба на имоти и вещи - частна собственост се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Предлагам решение за определяне на продажната цена и съгласие за продажба чрез провеждане на тръжна процедура на горе описания имот. Имота е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на Община Ценово за периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г. в т.2.1 Продажба на имоти общинска собственост с отстъпено право на строеж и свободни незастроени терени /дворни места/, в землището на с. Новград.

Данъчната оценка на имота е размер на 1 044,00 лева / хиляда четиридесет и четири лева/. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност е в размер на 2 117,00 лв. / две хиляди сто и седемнадесет/ без ДДС.

Съобразно горе написаното и на основание чл. 52, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му

с общинската администрация, предлагам на уважавания Общински съвет, следния проект за

РЕШЕНИЕ

/проект/

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2, от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал. 1, чл. 35 ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост на Община Ценово, чл. 32 ал. 1, т. 1, чл. 34, ал. 2 от Наредба 2 за общинската собственост на Община Ценово и чл. 3, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на общински съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, Общински съвет Ценово

РЕШИ:

1. Дава съгласие за откриване на процедура за продажба на поземлен имот частна общинска собственост, предмет на АЧОС № 3371/06.08.2012г., намиращ се в с. Новград, Община Ценово, област Русе, ул. „Приста“ представляващ поземлен имот УПИ VII, кв. 84 по регулационния план на с. Новград, целият с площ 500 кв.м.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност в размер на 2 117,00 лв. / две хиляди сто и седемнадесет/ без ДДС.

без ДДС и определя същата да е минимална начална тръжна цена на имота.

3. Дава съгласие Кмета на Община Ценово да извърши необходимите процедури за провеждане на публичен търг и сключи договор със спечелилия участник.

Приложения:

1. Акт за частна общинска собственост № 2371 / 06.08.2012г.
2. Скица на имота с №190 / 29.04.2024г.
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000407 /29.04.2024г.
4. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност.
5. Заявление с наш Вх. №1464 / 26.04.2024г.

С уважение:

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

Зам. – Кмет „РРИП“ на

За Кмет на Община Це

Съгласно Заповед № 114/

Съгласувал:

Мирослава Колева

Главен юрисконсулт

Изготвил:

Явор Петков

Специалист „ОС“



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

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията: 06-08-2012	
Вх. рег. № 51178	от 194
вписан под № 5444	том 1
дв. входящ регистър: 5444	
такса по ЗЛТ: 2.000	
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНЕТО:	
Съдия по вписванията:	
(име и фамилия)	

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

Д-р Петър Георгиев Петров

(име и фамилия)

АКТ № 2371
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 2371;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.08.2012
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56 от Закона за общинската собственост във връзка с §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС; чл. 20 от Наредба за събиране на държавните вземания; изпълнителен лист №758/1952г. и акт за въвод от 16.03.1953г.;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 500 кв.м. (петстотин кв.м.) УПИ VII (седем римско) в квартал 84 (осемдесет и четири)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Новград, кв 84, УПИ VII, Улица "Приста", по регулационния план на с. Новград, община Ценово одобрен със Заповед № 993/09.04.1931 г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - УПИ II Изток - улица "Приста" Юг - УПИ III Запад - УПИ II
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1140.00 (хиляда сто и четиридесет лева) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 4470/ 11.11.2008, АЧДС, АДС № 32/20.05.1955г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на община Ценово чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Иг. Начева Мл. сп. Актосъставител 	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



Изх. № 6808000407 / 29.04.2024 г.
РНУ: 32364f83-8ae9-42c8-bea1-d8efdfc21f2c

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000530671

Адрес за кореспонденция
ул. ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ № 66, с. ЦЕНОВО 7139

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 7133 с.НОВГРАД ул.ПРИСТА, кадастрален номер от 1931 квартал 84, УПИ парцел VII одобрен през 1931 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, КВ.М	мазе, КВ.М	таван, ид. части КВ.М	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	500,00		1/1	1 044,00	1 044,00

идентификатор:

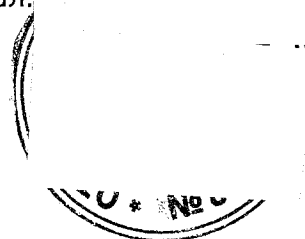
данъчната оценка на гореописания имот е: 1044.00 лв. словом
ХИЛЯДА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 1044.00 лв. словом
ХИЛЯДА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000407/29.04.2024 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ

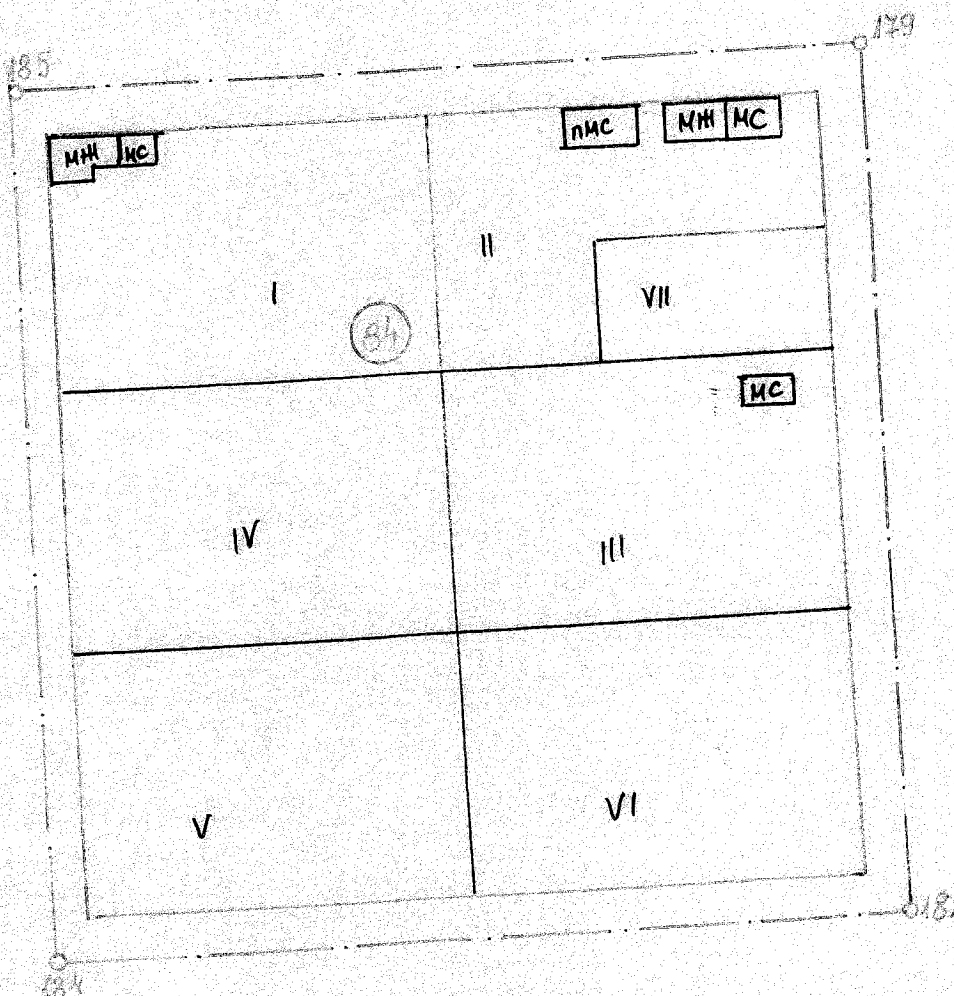
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 29.04.2024 г.

Подпис:
Издадено:



ОБЩИНА ЦЕНОВО

СКИЦА № 190 / 29.04.2024 г.
М 1: 1000



За урегулиран (неурегулиран) поземлен имот
№ VII в квартал 84 гр.(с.) Нов град
община Ценово, обл. Русе
Адрес: ул. "Престя" №
По кадастрален план, одобрен със
Заповед № 42 / 02.03.1931 г.
на кмета на Община Ценово (Изп. директор на АК).
По рег. план, одобрен със заповед № 993 / 1931 г.
№ 312 / 1952 г.

на кмета на Община Ценово.
Площ по кадастрален план: кв.м.
Площ по регулационен план: 500 кв.м.
Трайно предназначение: Урбанизирана територия
Начин на трайно ползване:
Собственици:
1. Община Ценово
Документ за собственост АЧОС № 2341 от
06.08.2012 г.
Документ за собственост
3.
Документ за собственост
Съсед:

Важи за служебно
Скицата е платена с лв.

Изработил:
/ А. /

Площта на УПИ (ПИ) е изчислена по графо-аналитичен метод.

Уличната регулация е (не е) приложена

За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ
За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ
За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ
За имота има (няма) открити процедури за изменение на ПУП.
Имотът е (не е) предвиден за изграждане на обект – публична държавна или общинска собственост.

Вх. №

1464

26.04

2024 год.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

Круи Тангев Крумов

(име, презиме, фамилия)

Адрес: гр./с./

Новоград

ул.

А. Константинов

№

10

Господин Кмет,

Моля да закупят имот, представяващ
ЗПИ III в квартал 84 по план № с Новоград,
общ. Ценово, предмет № АЧОС №2371/06.08.2012.

2-х
26.04.24
М. В. А. К.

Дата:

25.04.

2024 год.

С уважение:

/подпис и печат/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

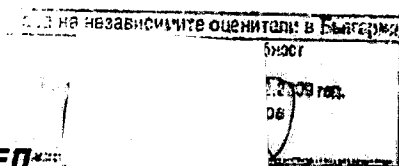
Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Новград, представляващ УПИ VII в кв.84 по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово с площ 500кв.м

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/Д-Р Петър Петров /
Кмет Община Ценово

ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/ инж. Иван Лазаров /



Русе, април 2024г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ЧАСТ

1. Възложител
2. Изпълнител
3. Предмет на оценката
4. Предназначение на оценката
5. Дефиниране стандарта на стойността
6. Дата на изготвяне на оценката
7. Допускания и ограничаващи условия
8. Ползвани материали
9. Правен статут
10. Описание на обекта
11. Методи на оценка

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ.

1. Метод на Негели;
2. Метод на сравнителната стойност;

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДОКЛАД

за извършената оценка:

Определяне на пазарна стойност урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Новград, представляващ УПИ VII в кв.84 по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово с площ 500кв.м, предмет на АЧОС №2371 / 06.08.2012г.

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Д-р Петър Георгиев Петров – Кмет Община Ценово

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Лицензиран оценител Иван Стайков Лазаров, вписан в публичния регистър на независимите оценители със сертификат рег.№100101244 от 14.12.2009г. от Камара на независимите оценители.

3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

➤ УПИ VII в кв.84 по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово с площ 500кв.м.

4. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Определяне на пазарна стойност на обекта.

5. ДЕФИНИРАНЕ СТАНДАРТА НА СТОЙНОСТТА:

- Пазарна стойност на имота - най-вероятната цена, платима в пари, или техен еквивалент, за която дадена собственост може да бъде продадена на конкурентен пазар при спазване на всички условия присъщи на справедливата сделка.

6. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

- Дата на изготвяне на оценката – 04.2024г.
Оценката е изготвена при курс на еврото по фиксинга на БНБ за 04.2024г.
1 € = 1,95583 лв.
- Валидност на оценката - 6 месеца

7. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

- Оценителят изготвил оценката, декларира, че няма търговски интерес към резултатите от оценката, нито към оценявания обект и няма да разгласява информация, свързана с оценявания обект.
- Настоящото становище е собственост на - Възложителя. Същото е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може копия, или данни от него да се предоставят на други лица.
- Оценителят приема за достоверни, без допълнителна проверка всички данни от документите, изброени в т.8 от настоящия доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси, изискващи опит в други области. Такива въпроси включват, но не се ограничават до, правни описания и други въпроси, геологически, електрически, конструктивни и други инженерни, и свързани с околната среда.
- Всички изчисления на приходи и разходи, съдържащи се в настоящия доклад, са използвани само за целите на определянето на стойността и не представляват предвиждания за бъдещи текущи резултати.
- Включените в настоящия доклад анализи по необходимост съдържат редица преценки и допускания по отношение на производителността на имота, състоянието на бизнеса и икономиката на макро- и микро- равнище, липсата на съществени промени в конкурентната среда и други въпроси. Някои от преценките и допусканията неизбежно няма да се осъществят, както е възможно да възникнат неочаквани събития и обстоятелства; следователно действителните резултати, постигнати в рамките на периода, обхванат от настоящия анализ, ще се различава от преценките ни и разликите могат да бъдат съществени.

- Оценката за определяне на пазарна стойност е изготвена при спазване на изискванията и ограниченията на действащата към датата на оценката законова и нормативна уредба.
- Оценката е съобразена с настоящата пазарна конюнктура и се приема, че същата няма да се промени в значителна степен през следващата една година.

8. ПОЛЗВАНИ МАТЕРИАЛИ

- Извършен оглед на място и запознаване с предоставените ми материали;
- Акт за частна общинска собственост АЧОС №2371 / 06.08.2012г.;
- Скица на оценявания имот;
- Налична база данни за оценявани имоти в района;
- Използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр.Русе,. Вестници „Русенски имоти” и „Русенски обяви” и др.

9. ПРАВЕН СТАТУТ

Правният анализ на собствеността не е предмет на тази експертиза и оценителят не носи отговорност при откриване в бъдеще евентуална обремененост на имота по отношение на собствеността му и/или други “тежести”.

10. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

❖ Местоположение

Оценяваният обект се намира в с. Новград община Ценово и представлява УПИ VII в кв.84 по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово с площ 500кв.м. Имотът е незастроен и има лице на ул.Приста.

11. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:

В съответствие със стандартите на бизнес оценяването са използвани два стандартни метода на оценка за терена, метод на Негели и метод на сравнителната стойност. Използването на същите, според мнението на оценителя, ще доведе до най-пълно и точно удовлетворяване целта на оценката. Конкретно оценката е реализирана чрез прилагане на метода на вещната стойност с отчитане пазарните условия, метода на приходната стойност и метода на сравнителната стойност.

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. Определяне на стойността на УПИ VII в кв.84 по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово с площ 500кв.м.

1.1. Метод на поземления дял (Метод на В. Негели)

Стойността на земята се определя като процент от пазарната стойност на цялата строителна реализация върху терена. Този процент е определен по брокерска информация за съответния район и е проверен по метода на швейцарския експерт Негели, актуализиран в условията на България. Той зависи от редица фактори като местоположение, интензивност на използване, транспортна обезпеченост, възможност за реализиране на приходи, проявени инвеститорски интереси и др.

Методът на швейцарския експерт Волфганг Негели, отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местонахождението, се основава върху познанието, че тя се намира, както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местонахождението и, има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на земята се определя с помощта на така нареченият “Ключ на категориите по местоположение”.

“Ключ на категориите по местоположение”

A. ОБЩА СИТУАЦИЯ

Категория по местоположение

Оценяваният имот попада в категория 2 – “Централните части на населени места за производствени, административни и жилищни нужди”.

Б. ИНТЕНЗИВНОСТ НА ИЗПОЛЗВАНЕ

Категория по местоположение

Оценяваният имот попада в категория 2 – “Сгради за производствени и административни нужди, 1 до 2 етажа, с две или три секции с изградени необходимите инсталации, и т.н. със средно високо ниво на използване на поземления имот.

В. ТРАНСПОРТНА ОБВЪРЗАНОСТ С ГОЛЕМИЯ ГРАД

Оценяваният имот попада в категория 3 – „Автобусен транспорт до големите градове и останали населени места”

Г. ЖИЛИЩЕН СЕКТОР

Оценяваният имот попада в категория 3 – “Едно и двуетажни жилищни и производствени и административни сгради”

Д. ЗАНАЯТИ, ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ

Оценяваният имот попада в категория 2 – “Търговия, производство и др”

Участие на стойността на земята в общите разходи

Категория 1 участие стойността на земята – 5 %

Категория 2 участие стойността на земята – 6 %

Категория 3 участие стойността на земята – 9 %

Категория 4 участие стойността на земята – 13 %

Категория 5 участие стойността на земята – 18 %

Категория 6 участие стойността на земята – 22 %

Категория 7 участие стойността на земята – 30 %

Категория 8 участие стойността на земята – 35 – 55 %

Определяне стойността на участието на земята според ключа на категориите по местоположение на имота:

А. ОБЩА СИТУАЦИЯ – категория 2

Б. ИНТЕНЗИВНОСТ НА ИЗПОЛЗВАНЕ – категория 2

В. ТРАНСПОРТНА ОБВЪРЗАНОСТ С ГОЛЕМИЯ ГРАД – категория 3

Г. ЖИЛИЩЕН СЕКТОР – категория 3

Д. ЗАНАЯТИ, ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ – категория 2

Участие на стойността на земята в общите разходи = А+Б+В+Г+ Д = 11

12 точки разделени на пет позиции = 2.4 – категория 2 – участие на стойността на земята 6%

За да се определи стойността на земята се приема, че урегулираният поземлен имот не е застроен и върху него може да бъде реализирано предвиденото по устройствен план ново строителство на сграда. Стойността на продаваните площи за нежилищно строителство в района варира от 50лв до 100лв. За оценяваната площ – е приета продажна цена - 67лв/кв.м.

Стойността на земята ще се изведе от формулата: $CЗ = ПЗ \times С \times ПРо$ където:

СЗ – стойност на земята

ПЗ –площ на земята;

С – продажна стойност на квадратен метър площ;

ПРО – участие на стойността на земята в общите разходи

№	Оценяван имот	Площ м2	С в лв.	Про в %	Сз в лв.
1	УПИ VII в кв.84	500.00	67	6%	2010.00

1.2. Метод на сравнителната стойност

Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваните обекти в сравнение с използваните аналози. За тези аналози е ползвана обменна брокерска информация и касаят реално осъществени сделки на отделни обекти с подобно

местоположение и строителство. В момента предлагането на обекти с подобна характеристика е ограничено, което е предпоставка за предлаганата стойност на имота

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ТЕРЕНА

№	Местоположение	Статут	Площ в м2	Цена в €	Единична цена в €/м ²	Кор. коеф.
1	с. Новград	терен	1 000	3 750	3.75 €	0.8
2	с. Караманово	терен	650	3 000	4.62 €	0.8
3	Ценово	терен	1 500	4 500	3.00 €	0.8
Средна стойност на аналозите					3.79 €	0.8
Осреднена офертна коригирана стойност на 1м ² незастроен терен					3.03	
Оценяван имот		незастроен	1.0	3.03 €		
Оценяван имот		незастроен	1.0	5.93 лв.		

№	Оценяван имот	Площ кв.м	Ц в лв./кв.м	К кор	Цена в лв.
1	УПИ VII в кв.84	500.00	5.93	0.8	2224

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на УПИ VII в кв.84 по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово с площ 500кв.м, към датата на оценката 04.2024г., е :

№ по ред	Наименование	Ст-ст по МН	K1	Ст-ст по МСрСт	K2	Ст-ст в лв.
1	УПИ VII в кв.84	2010	0.50	2224	0.50	2 117 лв

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: 2 117лв.

Посочената стойност е без включено ДДС

Експерт-оценител:

Камеда
Пер
инж. ...