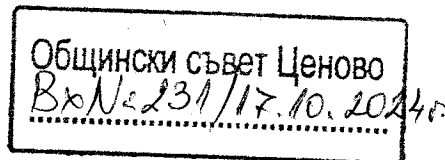




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ



Изх. № 092/17.10.2024 година

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от д-р Петър Георгиев Петров
Кмет на Община Ценово

Относно: Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г., приета с Решение № 21 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 6/30.01.2024 г., в т. 4.2 Учредяване право на ползване върху земеделски земи за разполагане на пчелни кошери и учредяване право на ползване за срок от 10 /десет/ години за устройване на постоянен пчелин.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с Вх. № 3863 от 09.10.2024 г. от Иван Петков Иванов, с адрес: село Ценово, община Ценово, област Русе, ул. „Никола Обретенов“, № 8, с желание да му бъде предоставен 1,000 дка. от имот с идентификатор 78361.22.771, землище Ценово, общинска собственост с АЧОС 3186/02.11.2022 г., местност „Тъшлиеулу“, НТП: Гори и храсти в земеделска земя, с площ 49,765 дка. Заявлението е свързано с устройване на постоянен пчелин до 100 /сто/ пчелни семейства върху част от горепосоченият имот. Приложено е удостоверение за регистрация на животновъден обект №181428/16.08.2017г. След извършената проверка се констатира, че заявителят притежава 45 броя пчелни семейства, които са настанени в с. Ценово, общ. Ценово, обл. Русе, ул. Никола Обретенов №8 и отговаря на условията за устройване на постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства.

Имота не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г., приета с Решение № 21 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 6/30.01.2024 г., с което предлагам да се допълни точка 4.2 Учредяване право на ползване върху земеделски земи за разполагане на пчелни кошери със следния имот:

с. Ценово

Имот с идентификатор	Площ в дка.	Местност	НТП
Част от 78361.22.771	1,000 дка и.ч.	Тъшлиеулу	Гори и храсти в земеделска земя

Съгласно чл. 69, ал. 2, т. 3 от Закона за горите, правото на ползване върху поземлени имоти в горски територии се учредява от кмета на общината след решение на общински съвет – за поземлени имоти в горски територии – общинска собственост. Правото на ползване се учредява върху маломерни имоти или части от тях, без провеждане на търг, по пазарни цени определени от независим оценител.

Експертната оценка за определяне на пазарната стойност за годишна наемна цена на част от имот с идентификатор 78361.22.771 с площ 1,000 дка. е в размер на 100 лева /сто лева/. Предлагам годишната наемна цена за част от имот с идентификатор 78361.22.771 с площ 1,000 дка, за настаняване на пчелни семейства да е равна на експертната оценка, а именно 100 лева за 1 дка.

Воден от горното 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 – Ценово, следния проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, и т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 и ал. 9, чл. 39 ал. 2 и ал. 3 от ЗОС, чл. 11 ал. 1 и ал. 2 от ЗП, чл. 69, ал. 2, т. 3 от ЗГ и чл. 3, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, Общински съвет Ценово

РЕШИ:

1. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г., приета с Решение № 21 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 6/30.01.2024 г., в т. 4.2 Учредяване право на ползване върху земеделски земи за разполагане на пчелни със следния имот:

с. Ценово

Имот с идентификатор	Площ в дка.	Местност	НТП
Част от 78361.22.771	1,000 дка и.ч.	Тъшлиеулу	Горска

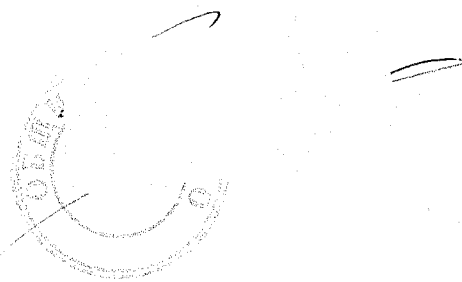
2. Учредява право на ползване за срок от 10 /десет/ години за устройване на постоянен пчелин с над 10 пчелни семейства на Иван Петков Иванов, с адрес: село Ценово, община Ценово, област Русе, ул. „Никола Обретенов“, № 8, върху 1,000 дка идеална част от имот с идентификатор 78361.22.771, землище Ценово, община Ценово местност „Тъшлиеулу“, НТП: Гори и храсти в земеделска земя, с обща площ 49,765 дка.
3. Определя годишна наемна цена на ползване върху 1,000 дка идеална част от имот с идентификатор 78361.22.771, НТП: Горска, местност „Тъшлиеулу“, който се намира в землището на с. Ценово в размер на 100,00 /сто/ лева за идеална част от 1,000 дка.
4. Дава съгласие Кмета на Община Ценово да извърши необходимите процедури за провеждане на публичен търг и сключи договор със спечелилия участник.

Приложение към докладната записка:

1. Копие на заявление с наш вх. № 1075 от 25.03.2024 г.
2. Скица на имота.
3. Експертна оценка.
4. Данъчна оценка
5. Удостоверение за регистрация на животновъден обект
6. Служебна бележка

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ
Кмет на Община Ценово



Съгласувал:

Мирослава Колева
Главен юрисконсулт

Изготвил:

Явор Петков
Специалист „ОС“

Вх. № 3862
09.10. 2023 год.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

Иван Петков Иванов

(име, презиме, фамилия)

Адрес: гр./с./ Ценово ул. Никола Обретенов № 8

Господин Кмет,

Моля да ми се уреди право на ползване
в имот от общинския поземелен фонд за срок
от 10 години за устройване на постоянен имот,
в имот с идентификатор 78361.22.771, площ 1 декар
от общата площ на имота 49,765 ха, НВ 17-гори
и храсти в земеделска земя. Прибавям удостоверение
за регистрация на животновъден обект с № 7139-0530
В имота отглеждат 45 краве семейства, желанието
ми е да ги увелича на 100 броя, за което ми е необходимо
Прия. от площта на имота.

Дата: 09.10. 2024 год.

С уважение:

(подпис и печат)



Изх. № 6808000908 / 15.10.2024 г.
РНУ: dda1abb3-5d82-4afc-af27-bb6eef011167

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 ЦЕНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ

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 находящ се в 7139 с.ЦЕНОВО, описание на земята: ГОРИ И ХРАСТИ В ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	78361.22.771	Категория X	1000.00	5.90

данъчната оценка за ограниченото право на ползване 5.90 лв. словом:
ПЕТ ЛВ. И 90 СТ.

за срок 10 г., считано от 15.10.2024 върху гореописания имот.

Данни за ползвателя: ЕИН: Име, фамилия:

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

1. ОБЩИНА ЦЕНОВО, ЕГН/БУЛСТАТ: няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

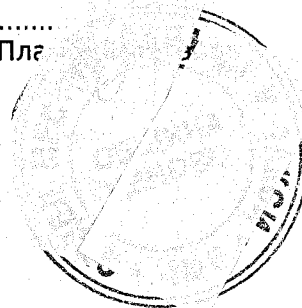
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000908/15.10.2024 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО, актуални към 15.10.2024 г.

Подпис:

Издаде: Плг





УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЖИВОТНОВЪДЕН ОБЕКТ

№181428/16.08.2017г.

Областна дирекция по безопасност на храните гр. Русе с настоящето удостоверява,
че животновъден обект: **пчелин**,

/вид/

предназначен за отглеждане на /вид животни/: **пчелни семейства**,

с капацитет: **100** броя кошери,

собственост на: Иван Петков Иванов,

с. Ценово, общ. Ценово, обл. Русе, ул. „Н.Обретенков“ № 8,

ЕГН:

намиращ се в с. Ценово, общ. Ценово, ул. „Н.Обретенков“ № 8,

с GPS координати: $x - 43.536101^\circ$, $y - 25.654296^\circ$,

отговаря на ветеринарномедицинските изисквания.

В животновъдния обект се отглеждат **5** бр. пчелни семейства в **5** бр. кошери.

/вид и категория/

Технология на отглеждане на животните: екстензивно.

Обектът е одобрен с протокол от 10.08.2017г. от комисия, назначена със заповед
№513/05.07.2017г. на директора на ОДБХ гр. Русе.

Обектът е вписан в регистър на ОДБХ Русе и в ИИС на БЛБХ – ВетИС.

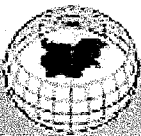
е ветеринарен регистрационен №

Нов регистрационен №

Удостоверението се издава на основание ~~Заявление~~ за регистрация на животновъден
обект с вх. № 319/04.07.2017г. в Ош. 137, ал. 6 от Закона за
ветеринарномедицинската дейност.

КТОР:

/д-р Георги Дяков /



Изходящ № 25-150433-05.06.2024 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Горска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. РУСЕ, във връзка със
заявление с вх. № 01-309839-05.06.2024 г., издава на **Силвия Игнатова Начева ОЗЛ**
Ценово

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
78361.22.771, в землището на **Ценово**:

Трайно предназначение на територията: **Горска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Гори и храсти в земеделска земя**

Площ: **49765** кв. м

Адрес на поземления имот: **с. Ценово, местност ТЪШЛИЕУЛУ**

Категория на земята при неполивни условия: **0**

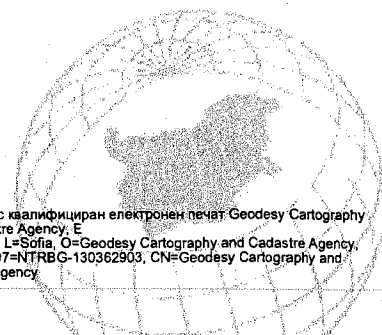
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
от 1 до 3 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
граничи с пътна мрежа



Силвия Игнатова Начева ОЗЛ Ценово

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

СЛУЖЕБНА БЕЛЕЖКА

Община Ценово издава настоящата служебна бележка на Иван Петков Иванов, с ЕГН: [blank] постоянен адрес: село Ценово, община Ценово, област Русе ул. Никола Обретенков №8, в уверение на това, че същият е разположил 45 броя пчелни семейства в пчелни кошери, находящи се на адрес: село Ценово, община Ценово, област Русе, ул. Никола Обретенков № 8, притежаващ удостоверение за регистрация на животновъден обект с ветеринарен регистрационен № 7139-0530.

Изготвил:
Явор Петков
Специалист „ОС“
16.10.2024 г.

ЭКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Наемна цена на част в размер на 1,000дка за поставяне на 100 пчелни семейства от общински поземлен имот с идентификатор 78316.22.771 по КККР на с. Ценово, община Ценово местност „Тъшлиеулу“, целият с площ от 48.765дка, трайно предназначение на територията: земеделска, шеста категория, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/ Д-Р Петър Петров /
Кмет Община Ценово

ЭКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ

/ инж. Иван Яззаров /

октомври 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 дохода;
2. Метод на пазарния аналог

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДОКЛАД

за извършената оценка:

Определяне на пазарната стойност за Наемна цена на част в размер на 1,000дка за поставяне на 100 пчелни семейства от общински поземлен имот с идентификатор 78316.22.771 по КККР на с. Ценово, община Ценово местност „Тъшлиеулу“, целият с площ от 48.765дка, трайно предназначение на територията: земеделска, шеста категория, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя.

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

• 1,000 декар от бщински поземлен имот с идентификатор 78316.22.771 по КККР на с. Ценово, община Ценово местност „Тъшлиеулу“, целият с площ от 48.765дка

4. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Определяне на пазарна стойност на поземления имот

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 – 10.2024г.
Оценката е изготвена при курс на еврото по фиксинга на БНБ за 10.2024г.
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 №3186/02.11.2022г.;
- 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 общински поземлен имот с идентификатор 78316.22.771 по КККР на с. Ценово, община Ценово местност „Тъшлиеулу“, целият с площ от 48.765дка, трайно предназначение на територията: земеделска, шеста категория, начин на трайно ползване: гори и храсти в зем.земя предмет на оценката са 1,000дка за поставяне на 100 пчелни семейства.

11. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:

В съответствие със стандартите на бизнес оценяването са използвани два стандартни метода на оценка за терена, метод на дохода 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 за наем на 1,000дка от общински поземлен имот с идентификатор 78316.22.771 по КККР на с. Ценово, община Ценово местност „Тъшлиеулу“, целият с площ от 48.765дка.

1.1.Метод на дохода

(КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА ЧРЕЗ ДИСКОНТИРАНЕ НА ОЧКВАНИТЕ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ)

1.2.Описание на метода

Методът се базира на това как имотът ще възвърне своята стойност, ако бъде отдаван под наем за определен период от време, при приетата норма за печалбата

на тази дейност за оставащите години на нормална експлоатация на имота и съоръженията. От наемната стойност се приспадат прилежащи разходи за поддръжка и възстановяване.

Приема се $N_{ср}$ – наем при r – % печалба и брой години n – за експлоатация на имота

$$Y P @ r / n = \frac{(1 + I)^n - 1}{(1 + I)^n}$$

$CV = N_{ср} \times Y P @ r / n$ - стойността на имота в лв.

$$N_{ср} = \frac{CV}{Y P @ r / n \times 12} \quad - \text{среден наема за месец}$$

1.3. Оценка на имота

Пазарната стойност за наем на оценявания имот в по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в таблици в Приложение 1

2. Метод на пазарния аналог

2.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността за наем на имотите въз основа на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност за наем на оценяваните обекти, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени отдавания под наем или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената за наем на квадратен метър разгъната застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

$СПСп.ср. = F1 \times Ц_{кор}$ където;

$СПСп.ср$ - стойност за наем на имота

$F1$ - площ на омота

$Ц_{кор}$ - коригираната пазарна стойност за наем на 1 кв.м. полезна площ

2.3. Оценка на обекта

За изготвяне на настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр.Русе, Вестници „Русенски имоти“ и „Русенски обяви“ и др.

Изчисленията за наем на имота по метода на пазарните аналози са показани в таблица в Приложение 1

IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарна стойност за наемна цена на част в размер на 1,000дка за поставяне на 100 пчелни семейства от общински поземлен имот с идентификатор 78316.22.771 по КККР на с. Ценово, община Ценово местност „Тъшлиеулу“, целият с площ от 48.765дка, изведен като съвкупност от претеглените стойности, определени по отделните методи, към датата на оценката 10.2024г. възлиза на:

Пазарната стойност за наем /рента/ на 1 дка от ПИ 78316.22.771 е:

<i>№ по ред</i>	<i>Наименование</i>	<i>Ст-ст по МД</i>	<i>K1</i>	<i>Ст-ст по МСрСт</i>	<i>K2</i>	<i>Ст-ст в лв.</i>
1	част от ПИ 78316.22.771	107	0.50	93	0.50	100 лв

Експерт - оценител:

/инж. Иван Лазаров/

Приложение 1

1.Метод на дохода

След направеното проучване за търсенето и предлагането на подобни имоти в различни агенции за недвижими имоти. Ползвани са данни от специализираната преса и сайтове за близки по вид, квадратура и размери имоти близки до процесните имоти.

Най-атрактивни за инвестиции в земя са Ценово, Новград и Долна Студена, с цени над средните за региона. По-слабо е търсенето в Караманово и Кривина, поради наличието на дългосрочни договори и по-ниските категории и качество на земята.

№	Местоположение	НТП	Цена в €	Цена в лв	Кор. коеф.	Кор. Ц в лв.
1	Нива в замлището на с. Белцов	нива	1 585	3100	0.95	2 945 лв
2	Нива в замлището на с.Пиперкво	нива	1 330	2601	0.95	2 471 лв
3	Нива в замлището на с. Новград	нива	1 330	2601	0.95	2 471 лв
	Средно за имота					2 629 лв

Информацията за средните пазарни цени са вземати от сайт www.zemi.bg

Приетата норма за печалбата на тази дейност е – 8%

Оставащите години на нормална експлоатация на сградния фонд – 50г.

Определяне средната стойността за наем

№ по ред	Последователност на оценяване	Оценявани обекти
		ПИ 39788.4.93
1	Дата на оценката	2024
2	Полезна площ	1.000
3	Стойност за 1дка	2629
4	Стойност на имота	2629
5	Фактор AF	21.48
6	Остатъчна експлоатац. годност в год.	50
7	Норма възвращаемост в %	8
8	Брутен годишен доход в лева	122
9	К кор.	1
10	Разход за стопанисване в лева	15
11	Трайно реализ. чист год. приход в лева	107
12	Брутен годишен наем в лева	107 лв

3. Метод на пазарните аналози

Според информацията на оценителя, събрана от фирми предприемачи, кантори за продажба на недвижими имоти, предполагаемата пазарна цена за такъв вид обекти в тази част на района варира в границите както е посочено по долу.

Отчитайки **реално пазарните показатели** на оценяваните имоти, тяхното **местоположение, фактическото им състояние, както и пазарните условия за района** и след извършване на съответните корекции е определена **коригирана пазарна стойност за 1м² площ.**

Качеството на земята в община Ценово е добро. Средната рента за 2024г. е 80-90 лв./дка. Най-атрактивни за инвестиции в земя са Ценово, Новград и Долна Студена, с цени над средните за региона. По-слабо е търсенето в Караманово и Кривина, поради наличието на дългосрочни договори и по-ниските категории и качество на земята.

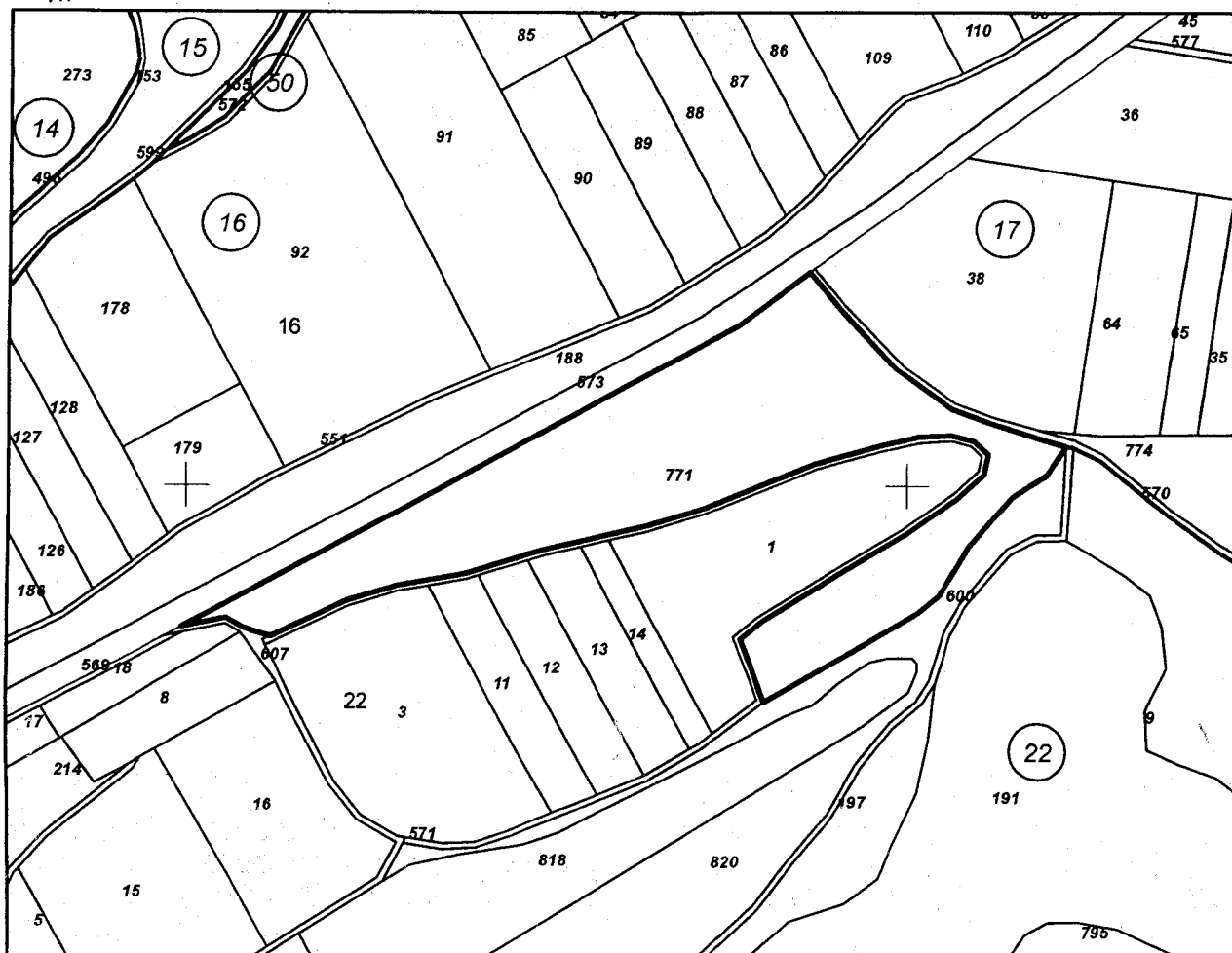
Средна рента за декар земеделска земя в община Ценово за 2024 год. – 80- 90 лв.

Определяне стойността за наем на имот

№	Наименование	Площ в дка	Цкор в лв	К1	С-ст в лв.
1.1	ПИ 39788.4.93	1.00	80.00	1.2	93



Координатна система ККС2005



М 1:5000

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **000771**

Съседи: **78361.22.607, 78361.22.820, 78361.22.600, 78361.22.571, 78361.17.570, 78361.16.573**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000530671, ОБЩИНА ЦЕНОВО

площ 49765 кв. м от правото на собственост

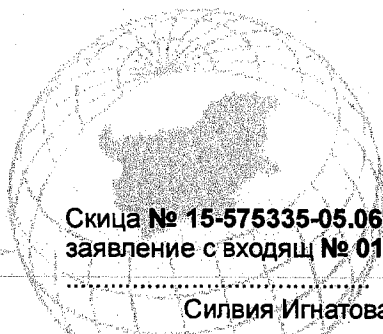
Акт за частна общинска собственост № 116 том 13 рег. 4576 дело 2451 от 09.11.2022г., издаден от
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА БЯЛА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-575335-05.06.2024 г. издадена въз о
заявление с входящ № 01-309839-05.06.2024 г.

Силвия Игнатова Начева ОЗЛ Ценово



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

7000, Ул. "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 082/872035; 822145,
ruse@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-575335-05.06.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 78361.22.771

С. Ценово, общ. Ценово, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-555/14.08.2019 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
19.01.2024 г.

Адрес на поземления имот: с. Ценово, местност ТЪШЛИЕУЛУ

Площ: 49765 кв. м

Трайно предназначение на територията: Горска

Начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя

Отдел/ подотдел	Площ в кв. м	Вид на гората / вид на подотдела
141/б	37274	Широколистни високостъблени / склопена култура
141/в	9781	Нискостъблени / издънково насаждение

Скица № 15-575335-05.06.2024 г. издадена въз с
заявление с входящ № 01-309839-05.06.2024 г.

Силвия Игнатова Начева ОЗЛ Ценово

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy, Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Soфия, O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362803, CN=Geodesy, Cartography and
Cadastre Agency



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

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
д-р Петър Петров
(име и фамилия)

Вписване по ЗСДВ
Служба по вписванията:

Служба по вписванията гр. Бяла	
Вх. рег. №	4576
Акт №	118
том	13
дело №	2451
г.	09-11-2022
Партидна книга: том	стр.
Имотна партада	2019
Д.Т.	кв. №
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЕ	
Съдия по вписва	

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЕ
(име и фамилия)

АКТ № 3186
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 3186;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.11.2022г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от Закона за общинската собственост чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС, скица № 15-1239801-25.10.2022г. на СГКК- гр. Русе
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 49765 кв.м. (четиридесет и девет хиляди седемстотин шестдесет и пет кв.м.) с идентификатор № 78361.22.771 (седем, осем, три, шест, едно, точка, две, две, точка, седем, седем, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Ценово, трайно предназначение на територията - Земеделска; начин на трайно ползване - Гори и храсти в земеделска земя , категория - шеста; (идентичен с поземлен имот № 000771 по КВС)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Ценово Поземлен имот с идентификатор № 78361.22.771, местност ТЫЦЛИЕУЛУ по Кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-555/14.08.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	78361.22.607; 78361.22.820; 78361.22.600; 78361.22.571; 78361.17.570; 78361.16.573
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	8047.00 (осем хиляди и четиридесет и седем лева) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма;
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 120/ 27.08.2001, АЧОС
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на Община Ценово чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Игнатова Начева Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	