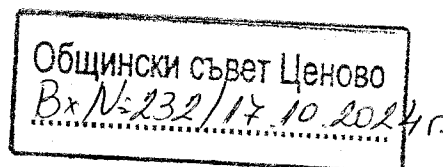




# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. 094  
..... 17.10.2024 г.



ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЦЕНОВО  
с. ЦЕНОВО, обл. РУСЕ

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Д-р Петър Георгиев Петров – Кмет на Община Ценово

Относно: Прекратяване на съсобственост между Община Ценово и физическо лице чрез продажба на общинските 170/2550 кв.м идеални части от УПИ III-60 в кв. 67 по регулационния план на с. Новград.

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Ценово е постъпило искане с входящ номер №3312/29.08.2024г. от Ивайло Върбанов Иванов с искане за прекратяване на съсобственост в УПИ III-60 в кв. 67 по регулационния план на с. Новград, чрез изкупуване на общинската идеална част от имота.

Заявителят е придобил 2380/2550 кв. м идеални части от застроен УПИ III-60 в кв.67 целият с площ 2550 кв. м по регулационния план на с. Новград, видно от нотариален акт № 52, том 3, дело 448 вх. № 783 от 15.03.2024г. на Служба по вписванията гр. Бяла.

Община Ценово е собственик на 170/2550 кв. м идеални части от застроен УПИ III-60 в кв.67 целият с площ 2550 кв. м по регулационния план на с. Новград, съгласно Акт за общинска частна собственост № 3617/03.09.2024г.

Съгласно чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, продажбата на имоти и вещи общинска собственост може да се извърши без търг или конкурс по ред определен в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон. В Закона за собствеността, в чл.33 е уредено, че при продажба на дял от имот, който е в режим на съсобственост, за останалите съсобственици възниква потестативно право да закупят от продаващия съсобственик неговата част при определените от него условия, преди имотът да бъде предложен на трети лица. Законът за собствеността определя съсобственика, като лице на което може да се продава дял от съсобствения имот без търг.

Общинските идеални части в УПИ не отговарят на чл.19 от Закона за устройство на територията за обособяване на самостоятелен урегулиран поземлен имот.

Съсобственият имот не носи приходи на Община Ценово, а в същото време тя е данъчно задължена, поради което е целесъобразно прекратяване на съсобствеността в имота чрез продажба дела на общината по пазарни цени.

В изпълнение разпоредбата на чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от Закона за общинската собственост е възложено на правоспособен независим оценител на недвижими имоти, вписан в регистъра на независимите оценители, изготвяне на пазарна оценка на общинските 170/2550 кв. м идеални части от незастроен УПИ III-60 в кв.67 целият с площ 2550 кв. м, определена в размер на 852,00 (осемстотин петдесет и два) лева.

Данъчната оценка на посочената идеална част от имота предмет на продажбата е 322,30 лв. (триста двадесет и два лева и тридесет стотинки)

Имотът, предмет на разпореждане **не е** включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2024 година, приета с Решение №21 от 31.01.2024 г., поради което следва да бъде допълнена с гореописания недвижим имот.

Съгласно чл.8, ал.9 от ЗОС, програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам същият да бъде включен в програмата, като в Раздел 2. „Продажба на имоти общинска собственост“ **се допълни в точка 2.2. „Прекратяване на съсобственост по реда на чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, чрез продажба на общински идеални части“**

Предвид гореизложеното 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 Общински съвет да приеме следния проект за

### РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 и чл.52, ал.5, т.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 2, чл. 36, ал. 1, т. 2 и чл.41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 37 ал. 1, т. 2 и 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 общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, Общински съвет Ценово

### РЕШИ:

1. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на Община Ценово за периода 01.01.2024г.-31.12.2024г. приета с Решение №21 от 31.01.2024 г. (Протокол № 6) в частта на Раздел 2. „Продажба на имоти общинска собственост“, **2.2. „Прекратяване на съсобственост по реда на чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, чрез продажба на общински идеални части“**

### С. НОВГРАД

| №  | Идеални части     | Площ УПИ  | ПИ, УПИ, квартал | АЧОС              |
|----|-------------------|-----------|------------------|-------------------|
| 1. | 170/2550 ид.части | 2550 кв.м | III-60, кв. 67   | 3617/03.09.2024г. |

2. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община Ценово и Ивайло Върбанов Иванов, на основание чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, чрез продажба на общинските 170/2550 кв. м идеални части от незастроен УПИ III-60 в кв.67 в с. Новград, община Ценово, област Русе целият с площ 2550 кв. м, по регулационния план на с. Новград, с АЧОС 3617/03.09.2024г. отреден за „жилищно строителство“ при граници на целия имот: север – УПИ VI-59; на изток – ул. „Васил Левски“; на юг – улица „Стефан Караджа“; на запад – УПИ IV – 61

3. Определя пазарната цена на имота, обект на продажбата на стойност **852 (осемстотин петдесет и два) лева** с ДДС, която е определена въз основа на пазарна оценка изготвена от експерт оценител, като дава съгласие същата да бъде и продажната цена на имота.

4. Всички необходимо присъщи разходи по сделката: ДДС, стойност на експертната оценка, такса вписване и др. са за сметка на Ивайло Върбанов Иванов

5. Възлага на Кмета на Община Ценово да извърши всички необходими административни действия по изпълнение на настоящото решение, съгласно разпоредбите на

Закона за общинската собственост и Наредба № 2 за общинската собственост на Община Ценово

6. Определя 30% от постъпленията от продажбата да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в Кметство с. Новград, община Ценово.

**Приложение:**

1. Акт за частна общинска собственост 3617/03.09.2024г.
2. Копие на скица № 299/02.09.2024г.
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000771/02.09.2024 г.
4. Заявление от Ивайло Върбанов Иванов – наш вх. № 3312/29.08.2024 г. с приложените документи.
5. Експертна оценка за определяне на пазарна
6. Нотариален акт № 52, том 3, дело 448 вх. № 783 от 15.03.2024г. на Служба по вписванията гр. Бяла.

**С уважение:**

**Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА ЦЕНОВО**

Съгласувал:  
Мирослава Колева  
Гл. юрисконсулт

Изготвил:  
Явор Петков  
Специалист „ОС“

Вх. № 3312

29.08 2024 год.

ДО  
КМЕТА НА  
ОБЩИНА ЦЕНОВО

## ЗАЯВЛЕНИЕ

От Ивайло Върбанов Иванов

/име, презиме, фамилия/

Адрес: гр./с./ Новиград, общ. Ценово, обл. Русе

ул. Евг № 32 тел. ?

Господин Кмет,

Моля се закуия 170/2550 и.д. застч  
от УПИ III-60 кв. 67 по иманвг на  
Новиград ул. Стефан Карауина - №31  
в който имат сме съсобственици.

### Приложения:

① Документ за собственост (примерни видове: нотариален акт, протокол за съдебна делба, договор за доброволна делба, приватизационен договор за покупко - продажба, отстъпено право на строеж с разрешение за ползване, съдебно решение, протокол за въвод във владение и др.)

2.....

3.....

Във връзка с издаването на документа съм/сме съгласен/на/ни да се ползват личните ми/ни данни.

С уважение: 1. ....

/подпис/



ОБЛАСТ РУСЕ  
ОБЩИНА ЦЕНОВО  
7139 с.ЦЕНОВО ул.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ N: 66

Изх. № 6808000771 / 02.09.2024 г.  
РНУ: 520e2083-bbe0-413b-8660-162c729956fd

## 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

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.СТЕФАН КАРАДЖА N: 31, кадастрален номер 60 от 1931 квартал 67, УПИ парцел III одобрен през 1931 г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

| Обект | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя  | 170,00        |               | 1/1                      | 322,30               | 322,30             |

идентификатор: .....

данъчната оценка на гореописания имот е: 322.30 лв. словом  
ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 322.30 лв. словом  
ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 30 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000771/02.09.2024 г., за да послужи пред ПРИ  
НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 02.09.2024 г.

Подпис: .../  
Издава



Пропорц. такса: .....95,10 лв.  
Обикн. такса: .....5,00 лв.  
Доп. такса: ..... лв.  
Всичко: .....100,10 лв.  
См. № 150 ..... от 14.03.2024 г.  
Кт ..... от 14.03.2024 г.

Вх. рег. № 483 от 15.03.2024 г.  
Акт № 52 том ..... дело № 448 г.  
Партидна книга: том ..... стр. 288  
Такса за вписване п. 2.1. 105 лв.  
Кв. № .....  
СЪДИЯ ПО ВПИС

отговорност върху недвижим имот по обстоятелствена проверка

-----На 14.03.2024 год. (четиринадесети март, две хиляди двадесет и четвърта година),  
**СТЕЛА ЯНКОВА-ЙОРДАНОВА – нотариус** с район на действие – Районен съд гр. Бяла, вписана под № 787 (седемстотин осемдесет и седем) в регистъра на Нотариалната камара на Република България, на основание постановлението си от 14.03.2024 год. и съгласно чл. 587, ал. 2 от ГПК, съставих този нотариален акт, с който признавам **ИВАЙЛО ВЪРБАНОВ ИВАНОВ с ЕГН** притежаващ лична карта №  
на на 29.07.2020 г. от МВР Русе, с постоянен адрес: с. Новград, община Ценово, област Русе, ул. „Етьр“ № 32, за собственик на основание давностно владение, на следния недвижим имот, находящ се в с. Новград, община Ценово, област Русе, а именно:-----

-----**2380/2550 ид. ч.** /две хиляди триста и осемдесет, две хиляди петстотин и петдесети идеални части/ от **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ III - 60** /три римско за шестдесет арабско/ - незастроен, в **квартал 67** /шестдесет и седми/ по регулационния план на село Новград, Община Ценово, обл. Русе, одобрен със Заповед № 993/1931 г., при граници и съседи: от две страни улица, УПИ IV – 61 и УПИ VI - 59.-----

-----Данъчната оценка на гореописания недвижим имот е **4969,40 лв.** (четири хиляди деветстотин шестдесет и девет лева и четиридесет стотинки), съгласно удостоверение за данъчна оценка № 6808000157/13.02.2024 г. на Община Ценово.-----

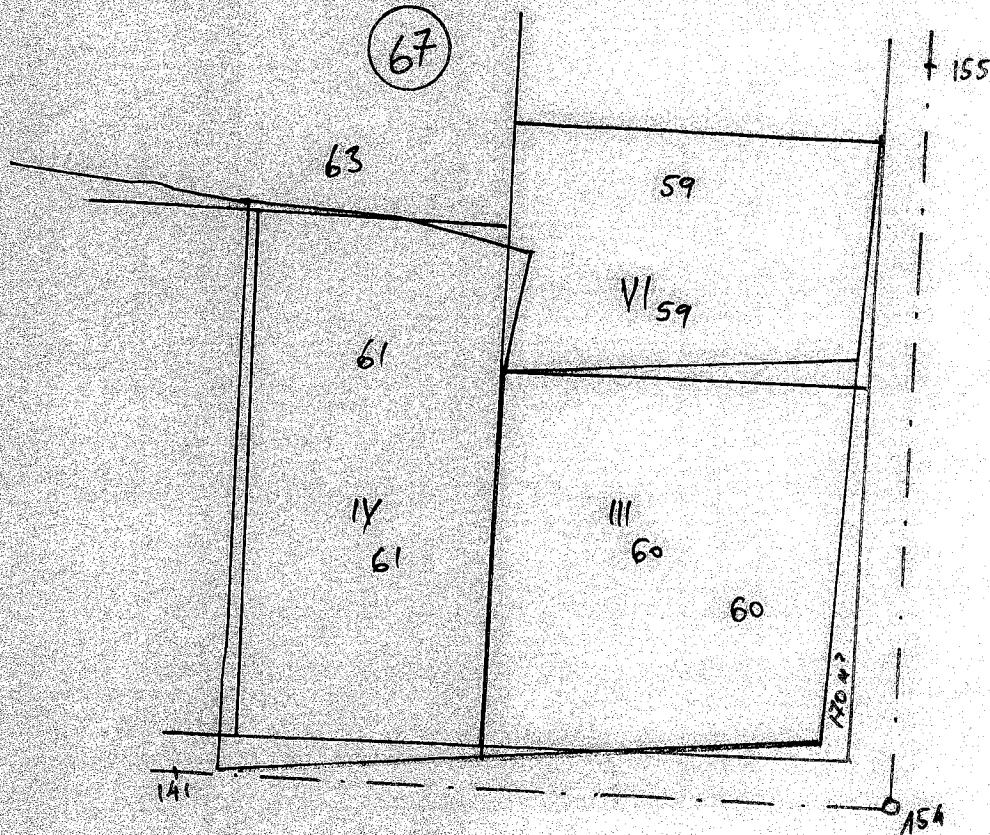
-----Този нотариален акт се състави в пет еднообразни екземпляра.-----

-----При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1) молба-декларация с изх. № 08/14.03.2024 год., заверена от кмета на с. Новград и секретаря на Община Ценово; 2) удостоверение № 01-93/06.03.2024 год. на областен управител на област Русе; 3) скица № 54/13.02.2024 г., издадена от Община Ценово; 4) удостоверение за данъчна оценка № 6808000157/13.02.2024 г. на Община Ценово; 5) вносна бележка за платена ДТ за вписване на нотариалния акт в Агенция по вписванията - Имотен регистър; 6) вносна бележка за платен данък за придобиване на недвижим имот по сметка на Община Ценово.-----

НОТАРИУС:

# ОБЩИНА ЦЕНОВО

СКИЦА № 299, от 09.02.2014 г.  
М 1: 1000



За урегулиран (неурегулиран) поземлен имот  
№ III 60 в квартал 67 гр. (с.) 4067019  
община Ценово, обл. Русе  
Адрес: ул. "Св. Караджа" № 31  
По кадастрален план, одобрен със  
Заповед № 72 / от 02. III 1981 г.  
на кмета на Община Ценово (Изп. директор на АК)  
По рег. план, одобрен със заповед № 995 / 1951 г.  
№ ..... / ..... г.

на кмета на Община Ценово.  
Площ по кадастрален план: ..... кв.м.  
Площ по регулационен план: 2550 кв.м.  
Трайно предназначение: Урбанизирана територия  
Начин на трайно ползване: .....

Собственици:  
1. ИБАЙЛО ВЪРБАЧОВ, ИБАЧОВ  
Документ за собственост .....  
2. А. А. № 52 Т. 3 г. № 448 / 15.03.2014 г.  
Документ за собственост 2380 / 2550 и г. 2.  
3. ОБЩИНА ЦЕНОВО  
Документ за собственост 170 / 2550 и г. 2.  
Съсед: .....

Важи за .....  
Скицата е платена ..... лв.

Изработил:

Р. Н. Н. Н.

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.

# **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

## **ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

на

Придаваема част с площ 170кв.м, към УПИ III-60 в кв.67, ул. Стефан Караджа" №31, по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово целия с площ 2550кв.м, отреден за жилищно строителство.

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

/Д-р Петър Петров /  
Кмет Община Ценово

**ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:**

/ инж. Иван Лазаров /

**Русе, септември 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 на придаваема част с площ 170кв.м, към УПИ III-60 в кв.67, ул. Стефан Караджа" №31, по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово целия с площ 2550кв.м, отреден за жилищно строителство, предмет на АЧОС №3617 / 03.09.2024г.

### **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**

➤ Придаваема част с площ 170кв.м, към УПИ III-60 в кв.67, ул. Стефан Караджа" №31, по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово целия с площ 2550кв.м, отреден за жилищно строителство.

#### **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 – 09.2024г.  
Оценката е изготвена при курс на еврото по фиксинга на БНБ за 09.2024г.  
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 №3617 / 03.09.2024г.;
- 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 Придаваема част с площ 170кв.м, към УПИ III-60 в кв.67, ул. Стефан Караджа“ №31, по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово целия с площ 2550кв.м, отреден за жилищно строителство. Имотът е застроен и има лице на ул. “Васил Левски“ и ул.“Стефан Караджа“.

## **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 придаваема част с площ 170кв.м, към УПИ III-60 в кв.67, ул. Стефан Караджа“ №31, по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово целия с площ 2550кв.м, отреден за жилищно строителство.**

### **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 - 72лв/кв.м.

Стойността на земята ще се изведе от формулата:  $C3 = ПЗ \times C \times ПРо$  **където:**

**C3** – стойност на земята

**ПЗ** – площ на земята;

**C** – продажна стойност на квадратен метър площ;

**Прo** – участие на стойността на земята в общите разходи

| № | Оценяван имот              | Площ<br>м2 | C<br>в лв. | Прo<br>в % | C3<br>в лв. |
|---|----------------------------|------------|------------|------------|-------------|
| 1 | Част от УПИ III-60 в кв.67 | 170.00     | 72         | 6%         | 734         |

#### **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 <sup>2</sup> | Кор. коеф. |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-----------|----------|----------------------------------|------------|
| 1                                                                         | с. Новград     | терен      | 1 000     | 3 750    | 3,75 €                           | 0,9        |
| 2                                                                         | с. Караманово  | терен      | 650       | 3 000    | 4,62 €                           | 0,9        |
| 3                                                                         | с.Ценово       | терен      | 1 500     | 4 500    | 3,00 €                           | 0,9        |
| Средна стойност на аналозите                                              |                |            |           |          | 3,79 €                           | 0,9        |
| Осреднена офертна коригирана стойност на 1м <sup>2</sup> незастроен терен |                |            |           |          | 3,41                             |            |
| Оценяван имот                                                             |                | незастроен | 1,0       | 3,41 €   |                                  |            |
| Оценяван имот                                                             |                | незастроен | 1,0       | 6,67 лв. |                                  |            |
| Корекция на офертната цена за пазарна реализация %                        |                |            |           |          | 3,24                             | 5,00%      |
| Корекция на офертната цена за застроеност %                               |                |            |           |          | 2,92                             | 10,00%     |
| Осреднена пазарна стойност за земята за 1м2 в €/м <sup>2</sup>            |                |            |           |          | 2,92                             |            |
| Стойност на ПИ                                                            |                | застроен   | 1,0       | 2,92 €   |                                  |            |
| Стойност на ПИ                                                            |                | застроен   | 1,0       | 5,70 лв. |                                  |            |

| № | Оценяван имот              | Площ кв.м | Ц в лв./кв.м | К кор | Цена в лв. |
|---|----------------------------|-----------|--------------|-------|------------|
| 1 | Част от УПИ III-60 в кв.67 | 170.00    | 5.7          | 1.0   | 969        |

### III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### 1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на придаваема част с площ 170кв.м, към УПИ III-60 в кв.67, ул. Стефан Караджа" №31, по регулационния план на с. Новград, общ. Ценово целия с площ 2550кв.м, отреден за жилищно строителство, към датата на оценката 09.2024г., е :

| № по ред | Наименование               | Ст-ст по МН | K1   | Ст-ст по МСрСт | K2   | Ст-ст в лв. |
|----------|----------------------------|-------------|------|----------------|------|-------------|
| 1        | Част от УПИ III-60 в кв.67 | 734         | 0.50 | 969            | 0.50 | 852 лв      |

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: **852лв.**

**Посочената стойност е с включено ДДС**

Експерт-оценител

/ инж. Иван Лазаров /



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

ОБЩИНА: Ценово

УТВЪРЖДАВАМ: ...  
(подпис и печат)

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

ОБЛАСТ: Русе

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Служба по вписванията гр. Бела                      |               |
| Вписване № 3043                                     | 03-09-2024 г. |
| Служба по вписванията: том 12 / дело № 1936 / 20 г. |               |
| Партидна книга: том                                 | стр.          |
| Имотна карта                                        | ДВР 3009      |
| Д.Т.                                                | кв. №         |
| СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЕ                                  |               |

(име и фамилия)

АКТ № 3617  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;  
Досие: 3617;

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ                                           | 03.09.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ                                            | чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост<br>чл.2, ал.1, т. 7 от ЗОС във връзка с §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС; скица № 299/02.09.2024г.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА                                     | 1.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 170 кв.м. (сто и седемдесет кв.м.)<br>общинска част / придаваема / от 170 кв. м ид. ч (сто и седемдесет квадратни метра идеална част) към УПИ III-60 (урегулиран поземлен имот три римско, шестдесет арабско) в квартал 67 (шестдесет и седем), целият с площ 2550 кв. м (две хиляди петстотин и петдесет квадратни метра), отреден за жилищно строителство. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА                                    | Област Русе, Община Ценово, Новград кв 67, УПИ III-60, по регулационния план на с. Новград, одобрен със Заповеди №72/02.03.1931г. и № 993/08.04. 1931г., Улица "Стефан Караджа", № 31,                                                                                                                                                                                              |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА                                            | Север - УПИ VI-59<br>Изток - улица "Васил Левски"<br>Юг - улица "Стефан Караджа"<br>Запад- УПИ IV-61                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА | 322.30 (триста двадесет и два лева и тридесет стотинки) лв.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Ивайло Върбанов Иванов I с.  
Новград, обл. Русе, ул. "Етър" № 32, Описание: 2580/2550  
идеални части от УПИ III-60 в кв. 67 целия имот с площ  
2550 кв.м, съгласно нотариален акт, вписан под акт № 52,  
том 3, дело № 448, дв. водач регистър 783, вх. рег. № 783  
от 15.03.2024 на СВ гр. Бяла

|            |                        |
|------------|------------------------|
| №          | 01                     |
| Датум      | 15.03.2024             |
| Място      | Бяла                   |
| Съставител | Ивайло Върбанов Иванов |

8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-  
РАНО АКТОВЕ

Няма

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