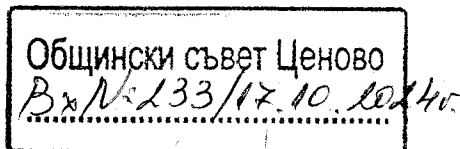




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. № 233/17.10.2024 година

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Д-р Петър Петров
Кмет на Община Ценово

Относно: определяне на продажната цена на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, предмет на АЧОС № 2622/24.11.2014г., находящ се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, ул. „Етър“ №20, представляващ поземлен имот УПИ I – 170, в кв. 12 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 1632 кв.м. Даване съгласие за неговата продажба.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с входящ номер 3665/28.09.2024г. от Донка Тодорова Великова, с адрес: с. Долна Студена, ул. „Етър“ № 20, с желание за закупуване на поземлен имот – собственост на община Ценово, актуван с АЧОС № 2622/24.11.2014г., представляващ застроено дворно място, намиращо се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, ул. „Етър“ №20 поземлен имот УПИ I – 170, кв. 12 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 1632 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. Долна Студена.

Данъчната оценка на имота е размер на 2 976,80 лева / две хиляди деветстотин седемдесет и шест лева и осемдесет стотинки/. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност е в размер на 8 176,00 лв. /осем хиляди сто седемдесет и шест лева/ с 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, чл. 52, ал. 5, т. 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 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 № 2622/24.11.2014г., намиращ се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, ул. „Етър“ №20 представляващ поземлен имот УПИ I – 170, кв. 12 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 1632 кв.м.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност в размер на 8 176,00 лв. /осем хиляди сто седемдесет и шест лева/ с ДДС и я определя за пазарна 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.

4. Всички необходими присъщи разходи по сделката са за сметка на спечелилия тържната процедура участник.

5. На основание чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация определя 30 % от постъпленията да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място.

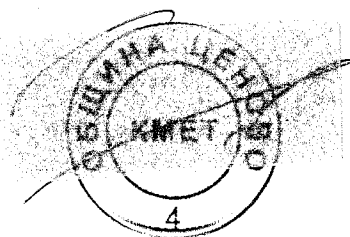
Приложения:

1. Акт за частна общинска собственост № 2622 / 24.11.2014г.
2. Скица на имота с №105 / 17.04.2024г.
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000909 /15.10.2024г.
4. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност.
5. Заявление с наш Вх. №3665 / 28.09.2024г.

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

Кмет на Община Ценово



Съгласувал:

Мирослава Колева

Главен юрисконсулт

Изготвил:

Явор Петков

Специалист „ОС“

ОБЩИНА ЦЕНОВО	
СЪСТАВИТЕЛСТВО И ДАТА	
Вх № 3665 / 28.09.2024	

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Донка Тодорова Великова, ЕГН 5811043514 с постоянен адрес: с. Долна Студена,
община Ценово, област Русе, ул. „Етър“ № 20

Уважаеми господин Кмет,

Желая да закупя общинско дворно място, представляващо имот УПИ I-33, в квартал 12 по регулационния план на с. Долна Студена, ул. „Етър“ № 20, за което има учредено отстъпено право на строеж на основание Договор за ОПС от 15.08.1963г. на СНС – Ценово.

Цялата площ на имота е 1 560 м².

Приложение: Договор за доброволна делба

26.09.2024г.

С уважение: ✓



ОБЛАСТ РУСЕ
ОБЩИНА ЦЕНОВО
7139 с.ЦЕНОВО ул.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ № 66

Изх. № 6808000909 / 15.10.2024 г.
РНУ: f7443ae7-e833-4f9e-b1de-554588bcb01a

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 000530871

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 7123 с.ДОЛНА СТУДЕНА ул.ЕТЪР №: 20, кадастрален номер 170 от 2013 квартал 12, УПИ парцел I одобрен през 2013 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	1 632,00		1/1	2 976,80	2 976,80

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 2976.80 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 2976.80 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 80 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000909/15.10.2024 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 15/10.2024 г.

Подпис:

Издадено: Пл.....



№ 359 / 09.10.2024 г.
М 1:1000

На имот № 1.170, за който е образуван УПИ I в квартал № 12 по кадастрален и регулационен на с.ДОЛНА СТУДЕНА, ЕКАТТЕ: 22277, община ЦЕНОВО, одобрен с Решение № 193 от 23.04.2013 г. на Общински съвет Ценово.

Площта на имота е 1632 кв.м.

УПИ I има площ 1632 кв.м. и е отреден за Жилищно застрояване

Имотът е записан на:

1.ОБЩИНА ЦЕНОВО, БУЛСТАТ 000530471, с.ЦЕНОВО, ул. "ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" № 66, п.код:7139

Документ: АЧОС № 2622 от 24.11.2014 г. издаден от ОБЩИНА ЦЕНОВО, вписан в АВ с акт № 9 / 26.11.2014, том: 21, регистър: 6313, Дв.вх.рег.№: 3992

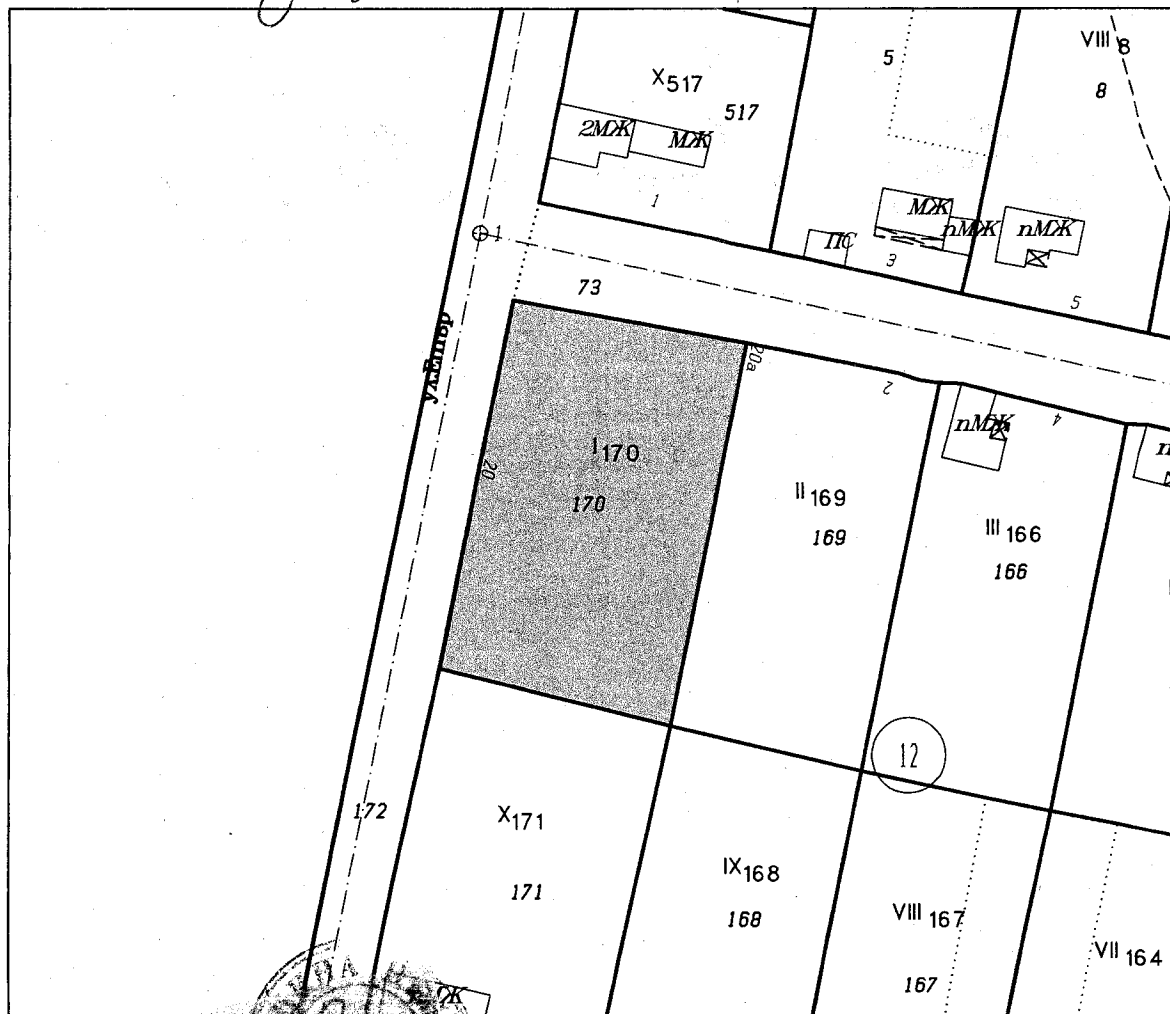
За имота има учредено право на строеж за ДОНКА ТОДОРОВА ВЕЛИКОВА, ЕГН 811045514, с.ДОЛНА СТУДЕНА, ул. "ЕТЪР" № 20, п.код:7123 с Документ: Договор за делба № 42 от 14.10.2011 г., том: 10, вписан в АВ с акт № 181 / 17.10.2011, том: 11, регистър: 6967, Дв.вх.рег.№: 6896

Имота има следните съседи:

- | | | |
|----------------|-----------------|---------------|
| 1. 22277.1.171 | Инд.застрояване | ОБЩИНА ЦЕНОВО |
| 2. 22277.1.172 | Улица | |
| 3. 22277.1.73 | Улица | |
| 4. 22277.1.169 | Инд.застрояване | ОБЩИНА ЦЕНОВО |

Скицата ще послужи *за решение*

Таксата от 20.00 лв. е платена с квитанция № от 2024 г.



Скицата съдър...

Изработил:

.....

Договорът съдържа 3 стр.
Акт 42, том 10

№ 968	от 17-10-2011
Въведен под № 188	том 10
Дж. изготвил регистр.	6846
Толка на СДП	10-16
Създаден под: 17-10-2011	

ДОГОВОР
ЗА ДОБРОВОЛНА ДЕЛБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ В СЕЛО ДОЛНА
СТУДЕНА, ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛ. РУСЕ./договор за
15.08.1963г./

Днес, на 14.10.2011 год. - (четирнадесети октомври, две хиляди и един) г. в град Бяла, Русенска област, долуподписаните: -----

1) **ДОНКА ТОДОРОВА ВЕЛИКОВА** - от село Долна Студена, общ. Русе, ул. "Етер" №20, с ЕГН-581104314, д.ж. №04121996, на 26.10.2010 година от МВР-Русе;*****

2) **ТАНЯ ЙОРДАНОВА МАРИНОВА** - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-410424539, д.ж. №04071997, на 19.07.2010 година от МВР-Русе;*****

3) **ТАНЯ ЙОРДАНОВА ВЕЛИКОВА** - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-410424532, д.ж. №04071997, на 15.06.2004 година от МВР-Русе;*****

4) **ТАНЯ ЙОРДАНОВА МАРИНОВА** - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-410424532, д.ж. №04071997, на 12.04.2011 година от МВР-Русе;*****

5) **ДОНКА МАРИНОВА ДРАШКОВА** - от село Пиргово, община Иваново, област Русе, с ЕГН-410424532, д.ж. №04071997, на 03.09.2010 година от МВР-Русе;*****

6) **МИЛЕНА ЙОРДАНОВА МАРИНОВА** - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-7908303418, д.ж. №04231893, на 10.06.2011 година от МВР-Русе.

7) **ИВАНКА МАРИНОВА ЯНКОВА** - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-410424532, д.ж. №04071997, на 26.06.2010 година от МВР-Русе, като взехме че сме единствени прехи и законни наследници на общия ни наследодател: **МАРИН ВЕЛИКОВ ЯНКОВ** - поч. на 14.06.1995г., б. ж. на село Долна Студена, община Ценово, обл. Русе, удостоверение за наследници №213 от 19.08.2011г. на Кметство Долна Студена и съсобственици по наследство на сгради с договор за отстъпване право на строеж от 15.08.1963 година на основание решение на ИК на СНС-Ценово, взето с протокол от 31.10.1961г., одобрен от Министъра на КСБ №19 от 12.10.1962 година и на основание чл. 35 от ЗСобствеността по добра воля и без ничия принуда сключваме настоящия договор за доброволна делба на недвижим имот като се споразумяваме за следното: -----

ДЯЛ ПЪРВИ: В дял на **ДОНКА ТОДОРОВА ВЕЛИКОВА** - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-581104314 и се дава, тя се съгласява да получи и получава следния недвижим имот, намиращ се в село **ДОЛНА СТУДЕНА**, общ. **ЦЕНОВО**, обл. **Русе**, на улица "Етер" №20- (двадесет, арабско), а именно: -----

ЖИЛИЩНА СГРАДА с РЗП- 64 кв.м. - /шестдесет и четири квадратни метра/, строена през 1965 година, **ЛЯТНА КУХНЯ** с РЗП-30 кв.м. - /тридесет квадратни метра/, строена през 1978г., **ГАРАЖ** с РЗП-32 кв.м. - /Тридесет и два квадратни метра/, строен през 1978 г., **НАВЕС С ОГРАДНИ СТЕНИ** - с РЗП-74 кв.м. и **НАВЕС БЕЗ ОГРАДНИ СТЕНИ** с РЗП-31 кв.м., заедно с всички подобрения в имота, посторени с отстъпено право на строеж /договор за отстъпване право на строеж от 15.08.1963 година на основание решение на ИК на СНС-Ценово/ в **ОБЩИНСКО ДВОРНО МЯСТО** - цялото с площ от 1560 кв.м. - / хиляда петстотин и шестдесет квадратни метра/, съставляващо **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ -I-33** - /едно римско тире арабско тридесет и три/, в квартал 12 - /дванадесет/, по регулационния план на **СЕЛО ДОЛНА**

СТУДЕНА, община Ценово, област Русе-/Заповед №273/1965г и Заповед №273/1965г./, с
границы и съседни: улица „Етър“, улица, УПИ-II-32, УПИ-XI-35 и УПИ-XII-34.

Данъчната оценка на този недвижим имот е 1963,50 лева- (хиляда деветстотин и
шестдесет и три лева и петдесет стотинки).

Съделителите: **ТАНЯ ЙОРДАНОВА МАРИНОВА** - от село Долна Студена, **СИЛВИЯ
ЙОРДАНОВА ВЕЛИКОВА** - от село Долна Студена, **ЛЮЛЯНА МАРИНОВА
МАРИНОВА** - от село Долна Студена, **ГИНКА МАРИНОВА ДРАШКОВА** - от село
Пиргово, **ИВАНКА МАРИНОВА ЯНКОВА** - от село Долна Студена, област Русе, и
МИЛЕНА ЙОРДАНОВА МАРИНОВА - от село Долна Студена, заявиха, че не желаят
да им се възложи в дял от този имот, тъй като са получили парично уравниение всеки в
размер на 150 лева- (сто и петдесет лева) от съделителката-собственик.

С настоящия договор страните заявяват, че прекратяват съсобствеността си върху по-
горе посочения недвижим имот, нямат претенции един спрямо друг и считат
отношенията си с подписването на договора за уредени, а съсобствеността за прекратена.

Договора се състави в пет еднообразни екземпляра, два на разпореждане при Службата
по вписванията при БРС, два за Нотариуса и за съделителя- собственик.

При съставянето на договора се представиха следните писмени документи установяващи
правото на собственост и изискванията на закона: типов договор за ОПС върху
държавна земя от 15.08.1963 година на СНС-Д.Студена, удостоверение за
наследници №213 от 19.08.2011 година на Кметство село Долна Студена,
удостоверение №35 от 25.08.2011 година на Община Ценово, скица №138 от
19.08.2011 година на Община Ценово, удостоверение за данъчна оценка
№0737001133 от 19.08.2011 година на Община Ценово, декларации по чл. 264 ДОПК
от съделителите, квитанция вписване АВ, кв данък придобит имот по сметка на Община
Ценово, кв. пл. н. т.

СЪДЕЛИТЕЛИ: 1).....(Донка Великова)

Донка Йорданова Великова

2).....(Таня Маринова)

Таня Йорданова Маринова

3)...../Силвия Великова/

Силвия Йорданова Великова

4)...../Люляна Маринова/

Люляна Йорданова Маринова

5)...../Гинка Драшкова/

Гинка Йорданова Драшкова

6/...../Милена Маринова/

.....

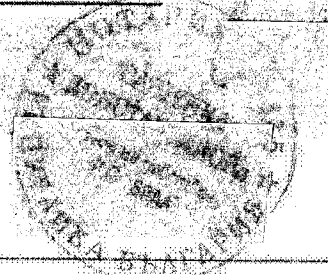
7/...../Иванка Янкова/

.....

На 14.10.2011 година, САШЕНКА КОНСТАНТИНОВА
НОТАРИУС в район на РАЙОНЕН СЪД - БЯЛА, рег. №385 на Нотариалната
камара, удостоверявам подписите върху този документ положени от ДОНКА
ТОДОРОВА ВЕЛИКОВА - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-
ТАНЯ ЙОРДАНОВА МАРИНОВА - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-
СЛАВИЯ ЙОРДАНОВА ВЕЛИКОВА - от село Долна Студена, област
Русе, с ЕГН- ПОЛЯНА МАРИНОВА МАРИНОВА - от село Долна
Студена, област Русе, с ЕГН- ГИНКА МАРИНОВА ДРАШКОВА - от
село Пиргово, община Иваново, област Русе, с ЕГН- МИЛЕНА
ЙОРДАНОВА МАРИНОВА - от село Долна Студена, област Русе, с ЕГН-
ИВАНКА МАРИНОВА ЯНКОВА - от село Долна Студена, област
Русе, с ЕГН-

рег. № 6516 , Събрана такса: 56,03 лева.

НОТАРИУС:



.....

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

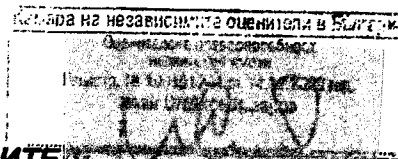
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Долна Студена, представляващ УПИ I-33 в кв.12 по регулационния план на с. Долна Студена, общ. Ценово с площ 1632кв.м

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/Д-р Петър Петров /
Кмет Община Ценово



ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/ инж. Иван Лазаров /

Русе, 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 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. Долна Студена, представляващ УПИ I-33 в кв.12 по регулационния план на с. Долна Студена ул. „Етьър“ №20, Община Ценово с площ 1632кв.м, предмет на АЧОС №2622 / 24.11.2014г.

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 I-33 в кв.12 по регулационния план на с. Долна Студена ул. „Етьър“ №20, Община Ценово с площ 1632кв.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 – 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 АЧОС №2622 / 24.11.2014г.;
- 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. Долна Студена община Ценово и представлява УПИ I-33 в кв.12 по регулационния план на с. Долна Студена ул. „Етьр“ №20, Община Ценово с площ 1632кв.м.

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 I-33 в кв.12 по регулационния план на с. Долна Студена ул. „Етьр“ №20, Община Ценово с площ 1632кв.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 - 72лв/кв.м.

Стойността на земята ще се изведе от формулата: $C3 = P3 \times C \times PPO$ **където:**

C3 – стойност на земята

P3 –площ на земята;

C – продажна стойност на квадратен метър площ;

PPO – участие на стойността на земята в общите разходи

№	Оценяван имот	Площ м2	С в лв.	Про в %	Сз в лв.
1	УПИ I-33 в кв.12	1632.00	72	6%	7050

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. коэф.
1	с. Новград	терен	1 000	3 750	3,75 €	0,9
2	с. Караманово	терен	650	3 000	4,62 €	0,9
3	Ценово	терен	1 500	4 500	3,00 €	0,9
Средна стойност на аналозите					3,79 €	0,9
Осреднена офертна коригирана стойност на 1м ² 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 1м ² в €/м ²					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	УПИ I-33 в кв.12	1632.00	5.7	1.0	9302

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на УПИ I-33 в кв.12 по регулационния план на с. Долна Студена ул. „Етьър“ №20, Община Ценово с площ 1632кв.м, към датата на оценката 10.2024г., е :

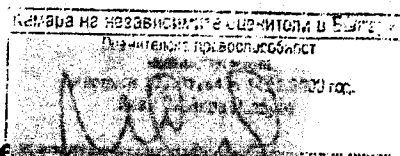
№ по ред	Наименование	Ст-ст по МН	K1	Ст-ст по МСрСт	K2	Ст-ст в лв.
1	УПИ I-33 в кв.12	7050	0.50	9302	0.50	8 176 лв

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: **8 176лв.**

Посочената стойност е с включено ДДС

Експерт-оценител

/ инж. Иван Лазаров





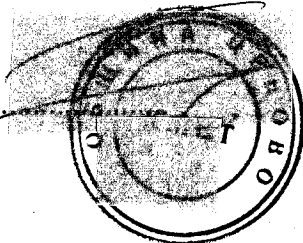
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

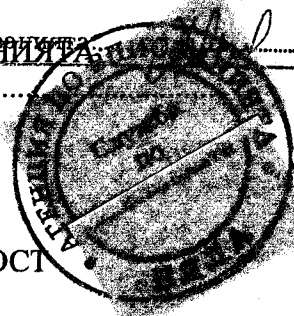


Вписване	№ 6312	от 26-11-2014
Служба по вписванията	№ 27	том 27
дв. входящ регистър	№ 6268	
такса по ЗДТ	№ 3992	

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

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)



АКТ № 2622
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;

Досие: 2622;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.11.2014г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал 2 от Закона за общинската собственост скица №343/12.11.2014г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 1632 кв.м. (хиляда шестстотин тридесет и два кв.м.) I-170 (едно римско, сто и седемдесет) в квартал 12 (дванадесет)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Долна Студена, кв 12, УПИ I-170, по регулационния план на с. Долна Студена, одобрен с Решение № 193 от 23.04.2013г. на Общински съвет Ценово, Улица "Етьр", № 20
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - улица "Олимпи Панов" Изток - УПИ II-169 Юг - УПИ X- 171 Запад - улица "Етьр"
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	3721.00 (три хиляди седемстотин двадесет и един лева) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

МУП - 11 - 03.10
МОТ
МУП - 11 - 03.10
МУП - 11 - 03.10



8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ №351/ 27.01.2003, АЧОС, АДС №59/18.10.1973г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
чл.12, ал.5 от ЗОС

Кмет на община Ценово

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Силвия Иг. Начева
спец. ТСУ и ОС

Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Отстъпено право на строеж. Сградите в имота са собственост на Донка Тодорова Великова, съгласно Договор за доброволна делба вписан под №181, том 11, дв.вх. рег. №6896 и вх.№ 6967 от 17.10.2011г.