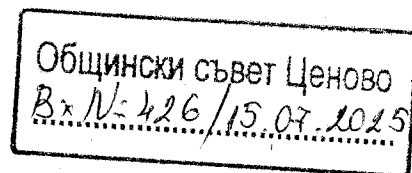




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. № 060/15.07.2025 година

ДО
ОБЩИНСКИ 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 № 2596/01.07.2014г., находящ се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, ул. „Васил Левски“ №15, представляващ поземлен имот УПИ IX – 190, в кв. 13 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 921 кв.м. Даване съгласие за неговата продажба.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с входящ номер 2351/17.06.2025 г. от _____, с адрес: гр. София, ул. „_____“ бл. __, ап. 13, с желание за закупуване на поземлен имот – собственост на община Ценово, с АЧОС № 2596/01.07.2014г., за който има отстъпено право на строеж, намиращо се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, ул. „Васил Левски“ №15 поземлен имот УПИ IX-190, кв. 13 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 921 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. Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на Община Ценово за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 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 1 679,90 лева / хиляда шестстотин седемдесет и девет лева и деветдесет стотинки/. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност е в размер на 4 610,00 лв. / четири хиляди шестстотин и десет 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 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 № 2596/01.07.2014г., намиращ се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, ул. „Васил Левски“ №15, представляващ поземлен имот УПИ IX-190, кв. 13 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 921 кв.м.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност в размер на 4 610,00 лв. / четири хиляди шестстотин и десет лева/ с ДДС и определя същата да е минимална начална тръжна цена на имота.

3. 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.

4. 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 № 2596 / 01.07.2014г.
2. Скица на имота
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000687 /08.07.2025 г.
4. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност.
5. Заявление с наш Вх. №2351 / 17.06.2025г.
6. Становище от кмета на с. Долна Студена
7. Нотариален акт

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

Кмет на Община Ценово

Съгласувал:

Мирослава Колева

Главен юрисконсулт

Изготвил:

Явор Петков

Специалист „ОС“

Нотариална такса по ЗННД.

Удостоверяван материален интерес: ..350.. лева

Пропорционална такса 18,45 лева

Обикновена такса..... 3,00..... лева

Допълнителна такса..... лева

ВСИЧКО : 21,45 лева

Сметка № 13326 от 02.06.2008 год.

Квитанция № от год.

**Вписване по ЗС /ПВ Служба по
вписванията**

Вх. Рег. № 4302 От 02-06-2008 год.

Акт № 98 том 111 дело № 1582 год.

Партида №.....

Такса за вписване по ЗДТ :..... 5..... лв.

Квитанция № 20408

СЪДИЯ ПО ВПИСВ

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО-ПРОДАЖБА на недвижим имот.

Акт № 200 ТОМ 6 РЕГ. № 4223 Н. Д. № 472 от 02.06.2008 г.

Днес на 02.06.2008 год.- (втори юни две хиляди и осма година), при мен **САШЕНКА КОНСТАНТИНОВА- Нотариус** в Съдебен район град Бяла, вписана под №385 в регистъра на Нотариалната камара град София в канцеларията ми в град Бяла, приех от една страна: от град обл. Столична, Ж.к. с ЕГН- с л. к. №' изд. на от МВР- Русе- **продавач** и от друга страна: от град обл. Столична, Ж.к. с ЕГН- с л. к. №' изд. на от МВР- София- **купувач**, след като се уверих в тяхната самоличност, правоспособност и дееспособност, същите ми заявиха, че по добра воля и без ничия принуда са постигнали съгласие за следното: -----

I. от град София, обл. Столична **ПРОДАВА** на от град София, обл. Столична следния свой собствен **недвижим имот**, намиращ се в село **ДОЛНА СТУДЕНА**, общ. Ценово, обл. Русе, ул. "Васил Левски" №15- (петнадесет арабско), а именно: -----

ЖИЛИШНА СГРАДА с РЗП- 70 кв.м., **ЛЯТНА КУХНЯ** с РЗП- 6 кв.м. и **СТОПАНСКА ПОСТРОЙКА** с РЗП- 20 кв.м., построени с **Отстъпено право на строеж в Общинско ДВОРНО МЯСТО-** (акт 372 от 29.01.2003г. на ОА- Ценово)- цялото с площ **945 кв.м.-** (деветстотин четиридесет и пет квадратни метра), съставляващо **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ -Х-53-** (десет римско, петдесет и три арабско), в квартал 13- (тринадесет), по регулационния план на село **Долна Студена**, обл. Русе- (одобрен със заповед №273 от 12.03.1965г.), при граници и съседи: улица "Васил Левски", УПИ-ХІ-52, УПИ-ХІХ-45 и УПИ-ІХ-54, за сумата **350 лева-** (триста и петдесет лева), която **продавачът** е получил напълно и в брой преди подписване на настоящия договор от **купувачката**.-----

Данъчната оценка на този недвижим имот е **316,20 лева-** (триста и шестнадесет лева и двадесет стотинки).-----

II. от град София, обл. Столична **заяви**, че **КУПУВА** подробно описания в пункт първи на този договор недвижим имот за сумата **350 лева-** (триста и петдесет лева), която е изплатила напълно и в брой на **продавача** така, както е отбелязано и в пункт първи на този договор.-----

Преди извършването и подписването на нотариалният акт, изясних фактическото положение и действителната воля на страните, разясних им ясно и недвусмислено правните последици от този договор, включително и тези, които биха довели до **накърняване** на

интересите им. -----

След като се уверих, че продавачът е праводател на недвижимия имот, предмет на този договор, съставих настоящия нотариален акт, който прочетох на висок глас на страните, те гласно го одобриха и подписаха и накрая се подписах и аз Нотариуса. -----

Акта съставих в пет еднообразни екземпляра, два на разпореждане при "Службата по вписванията" при Белевския районен съд, два за мен Нотариуса и един за КУПУВАЧА. -----

При съставянето на акта се представиха следните писмени доказателства установяващи правото на собственост и особените изисквания на закона: нотариален акт за собственост №196, том 5, рег. №2784, дело №400 от 09.08.2004г. на Нотариус №385 град Бяла, вписан в БРС с вх.рег. №2963, акт №184, том 5, дело №1051, парт. №13534, скица №103 от 01.04.2008г. на Община Ценово, удостоверение за данъчна оценка №0737000513 от 01.04.2008г. на Община Ценово, декларации по чл. 264 ДОПК от продавача, декларации по чл. 25 от ЗННД от страните, квитанция платена нотариална такса, кв. пл. д. прид. имот- 2%, квитанция вписване АВ при БРС.

ПРОДАВАЧИ: 1) 3

КУПУВАЧ: 1

НОТАРИУС: 4

БЕЛЕВ
ОБЩИНА
БЪЛГАРИЯ



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

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

Вписване по ЗСДПВ

Служба по вписванията

Вписване: 3279	ет 03.07.2014
вписан под № 139	ток 10
дв. входящ регистър: 3248	9151922
такса по ЗДТ:	
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА	
Съдия по вписванията	

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

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
.....
(име и фамилия)

АКТ № 2596
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 2596;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.07.2014г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал 2 от Закона за общинската собственост скица №173/18.06.2014
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 921 кв.м. (деветстотин двадесет и един кв.м.) IX-190 (девет римско, сто и деветдесет) в квартал 13 (тринадесет)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Долна Студена, кв 13, УПИ IX-190, по регулационния план на с. Долна Студена, одобрен с Решение № 193 от 23.04.2013г. на Общински съвет Ценово, Улица "Васил Левски", № 15
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - УПИ VIII-191 Изток - улица "Васил Левски" Юг - УПИ X-189 Запад - УПИ XVII-182 Северозапад - УПИ XVIII-181
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1679.90 (хиляда шестстотин седемдесет и девет лева и деветдесет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 372/ 29.01.2003, АЧОС, АДС №79/26.10.1973г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ чл.12, ал.5 от ЗОС Кмет на община Ценово	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Иг. Начева спец. ТСУ и ОС 110Д	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Отстъпено право на строеж. Сградите в имота са собственост на съгласно нотариален акт № 200, том 6, дело 472 от 02.06.2008г.	

Вх. №

2351

17.06. 2024 год.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

От

/име, презиме, фамилия/

Адрес: гр./с./

ул.

№

Господин Кмет,

Притежавам имот, намирая се в с. Долна Студена, общ. Ценово, ул. „Васил Левски“ №15, състоящ се от жилищна сграда с РЗП 40 кв.м., лятна кухня с РЗП 6 кв.м. и стопанска постройка с РЗП 20 кв.м., построени с отсъпено право на строеж в общинско дворно място /акт 372 от 29.01.2003 г. по ОА -Ценово/- цялото с площ 945 (девет стотин и тридесет и пет) кв.м., представляващо урегулиран поземлен имот -Х-53 - влиза в 13 регулационния план на с. Долна Студена, при граници и съсед: ул. „Васил Левски“, УПИ-ХІ-52, УПИ-ХІХ-45 и УПИ-ІХ-54, съгласно Фотограметричен акт за покупко-продажба на недвижим имот, Акт №200, том 6, рег. №4223, Н.Д. №472 от 02.06.2008 г.

Имам желание да закупя имота, представяващ общинския собственост.

1

Дата: 17.06. 2025 год.

С уважение:

/подпис и печат/

№ / 08.07.2025 г.

М 1:1000

На имот № 1.190, за който е образуван УПИ IX в квартал № 13 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 921 кв.м.

УПИ IX има площ 921 кв.м. и е отреден за Жилищно застрояване

Имотът е записан на:

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

Документ: АЧОС № 2596 от 01.07.2014 г. издаден от ОБЩИНА ЦЕНОВО, вписан в АВ с акт № 139 / 03.07.2014, том: 10, регистър: 3279, дело: 3248, Дв.вх.рег.№: 1922

За имота има учредено право на строеж за , ЕГН
с.ДОЛНА СТУДЕНА, п.код:7123 с Документ: Нотариален акт № 200 от 02.06.2008 г., том: 6, регистър: 4223, дело: 472, вписан в АВ с акт № 98 / 02.06.2008, том: VIII, регистър: 4302, дело: 1582

Имота има следните съседи:

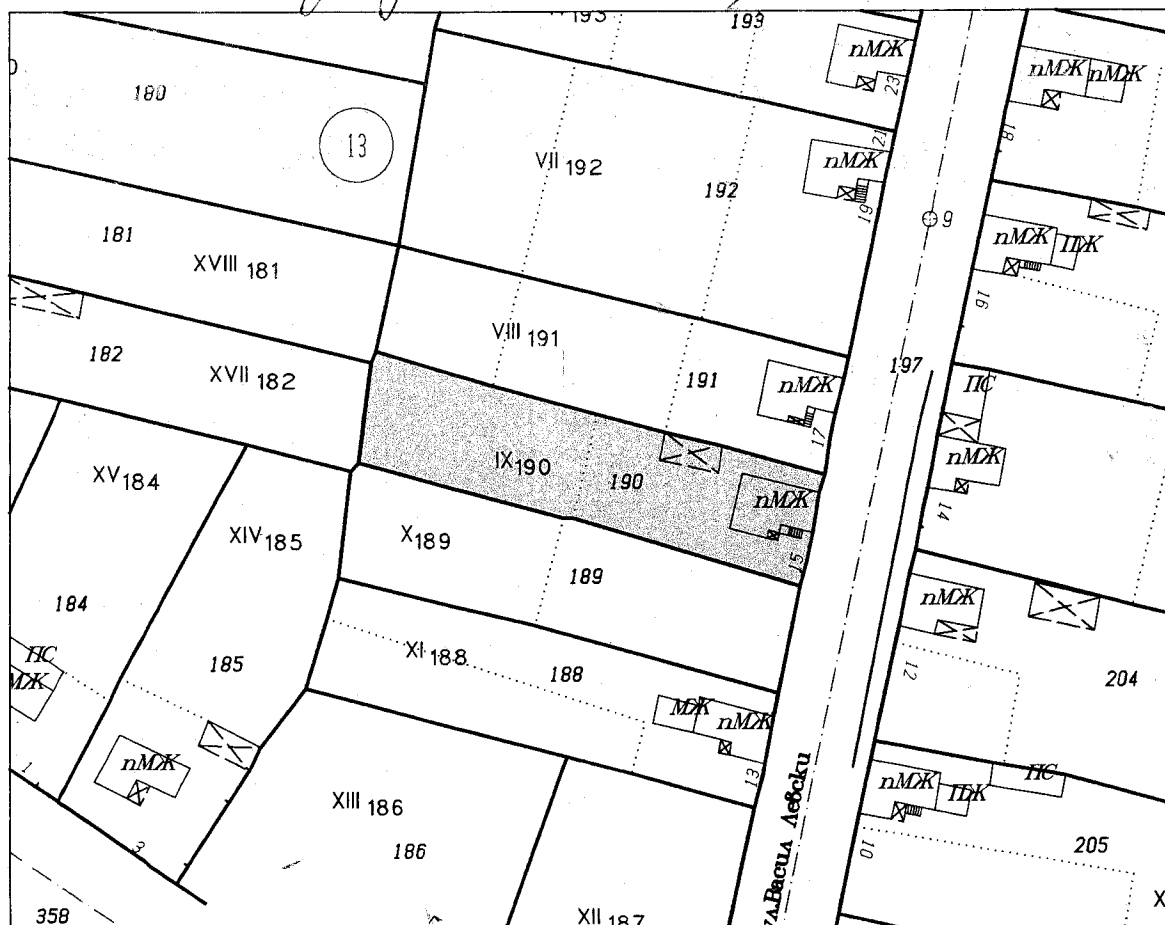
1. 22277.1.197	Улица	ОБЩИНА ЦЕНОВО
2. 22277.1.191	Поз. имот	ОБЩИНА ЦЕНОВО
3. 22277.1.181	Поз. имот	ОБЩИНА ЦЕНОВО
4. 22277.1.182	Поз. имот	ОБЩИНА ЦЕНОВО
5. 22277.1.189	Поз. имот	ОБЩИНА ЦЕНОВО

В имота има 1 сграда:

№ 22277.1.190.1 - 1 етаж, Полумасивна, Жилищна сграда - еднофамилна, 71 кв.м

Скицата ще послужи за

Таксата от 20.00 лв. е платена с квитанция № от 2025 г.



Скицата съдъ

Изработил:

/...

...../



Изх. № 6808000687 / 08.07.2025 г.
РНУ: 0f010189-7e19-497d-89c5-26e776adb857

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 7123 с.ДОЛНА СТУДЕНА ул.ВАСИЛ ЛЕВСКИ N: 15, кадастрален номер 190 от 2013 квартал 13, УПИ парцел IX 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	921,00		1/1	1 679,90	1 679,90

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 1679.90 лв. словом
ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 90 СТ.

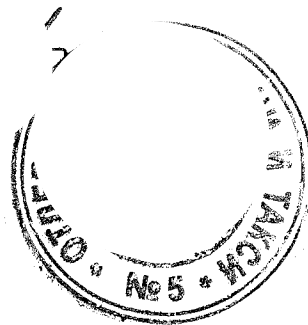
за собственика е: 1679.90 лв. словом
ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000687/08.07.2025 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 08.07.2025 г.

Подпис:

Изда



ЭКСПЕРТНА ОЦЕНКА

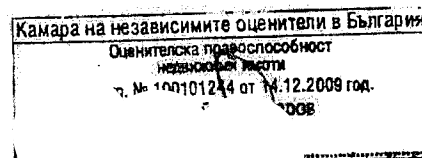
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Долна студена, представляващ УПИ IX-190 в кв.13 с площ от 921кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/д-р Петър Петров /
Кмет Община Ценово



ЭКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Иван Лазаров /

Русе, Юли 2025г.

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:

Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Долна студена, представляващ УПИ IX-190 в кв.13 с площ от 921кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово, предмет на АЧОС №2596 / 01.07.2014г.

1. 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 IX-190 в кв.13 с площ от 921кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово.

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 – 07.2025г.
Оценката е изготвена при курс на еврото по фиксинга на БНБ за 07.2025г.
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 №2596 / 01.07.2014г.;
- 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 IX-190 в кв.13 с площ от 921кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово.

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 пазарната стойност на УПИ IX-190 в кв.13 с площ от 921кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово.

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”

А. 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 3 – “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 2 – „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 3

В. ТРАНСПОРТНА ОБВЪРЗАНОСТ С ГОЛЕМИЯ ГРАД – категория 3

Г. ЖИЛИЩЕН СЕКТОР – категория 2

Д. ЗАНАЯТИ, ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ – категория 2

Участие на стойността на земята в общите разходи = А+Б+В+Г+ Д = 13

11 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 65лв до 100лв. За оценяваната площ – е приета продажна цена - 75лв/кв.м. имота се намира в идеален център на населеното място

Стойността на земята ще се изведе от формулата: $S_3 = P_3 \times C \times P_{Po}$

където:

S₃ – стойност на земята

P₃ – площ на земята;

C – продажна стойност на квадратен метър площ;

P_{Po} – участие на стойността на земята в общите разходи

№	Оценяван имот	Площ м2	С в лв.	Про в %	Сз в лв.
1	УПИ IX-190 в кв.13	921.00	75	6%	4145

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	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 3000 Местоположение: област Русе, район: с. Караманово, Данни: Площ: 650 кв.м., Газ, ТЕЦ Година на строителство: За жил.строителство, Допълнителна информация: Парцела е равен с площ от 650 квадратни метра, с къща за събаряне и допълнителна постройка в него. Разполага с партиди за ток и вода и е в район с постоянно живущи съседи. публикувана в 12:59 часа на 20 Юни, 2025 год.	терен	650	3 000	4.62 €	0.9
2	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 6500 Местоположение: област Русе, район: с. Ценово, Данни: Площ: 1000 кв.м., Газ, ТЕЦ Година на строителство: Допълнителна информация: парцел с къща в с. Ценово. Имотът е с площ 1000 кв.м., в регулация, с ток, с вода и е подходящ както за жилищно застрояване, публикувана в 15:52 часа на 3 Юли, 2025 год.	терен	1 000	6 500	6.50 €	0.9
3	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: лв. 5900/EUR 2300 Местоположение: област Русе, район: с. Пиперково, Данни: Площ: 1176 кв.м., незастроен парцел в село Пиперково. Намира се в центъра, близо до кметството. Имотът е ограден, близо до трафопост. публикувана в 15:25 часа на 7 Март, 2024 год.	терен	1 176	2 950	2.51 €	0.9
Средна стойност на анализите					3.56 €	0.90
Осреднена офертна коригирана стойност на 1м ² незастроен терен					3.21	
Оценяван имот		незастроен	1.0	3.21 €		
Стойност на ПИ				6.27 лв		
Корекция на офертната цена за пазарна реализация %					2.89	10.00%
Корекция на офертната цена за застроеност %					2.89	0.00%
Осреднена пазарна стойност за земята за 1м2 в €/м ²					3.00	
Стойност на ПИ		застроен	1.0	3.00 €		
Стойност на ПИ				5.9 лв		

№	Оценяван имот	Площ кв.м	Ц в лв./кв.м	К местоп.	Цена в лв.
1	УПИ IX-190 в кв.13	921.00	5.9	0.93	5075

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

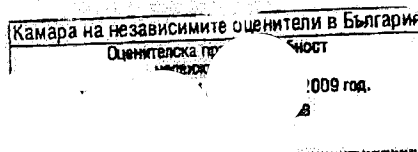
1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на УПИ IX-190 в кв.13 с площ от 921кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово, към датата на оценката 07.2025г., е :

№ по ре	Наименование	Ст-ст по МН	K1	Ст-ст по МСрСт	K2	Ст-ст в лв.
1	УПИ IX-190 в кв.13	4145	0.50	5075	0.50	4 610 лв

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: **4 610лв.**

Посочената стойност е с включено ДДС



Експерт-оценител: 
/ инж. Иван Лазаров /

КМЕТСТВО



КМЕТСТВО

7123 с. Долна Студена, Община Ценово, област Русенска,

ул. "Хан Аспарух" №20

ОБЩИНА ЦЕНОВО
Регистрационен номер и дата
Вх. № 2680 / 14.07.2025
Срещна
Платено

СТАНОВИЩЕ

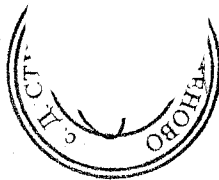
от кмета на с. Долна Студена, Община Ценово

Относно: Продажба на имот частна общинска собственост, представляващ УПИ IX-190, кв. 13 в село Долна Студена, целият с площ 921 кв.м.

В деловодството на община Ценово е постъпило заявление с вх. №2351/17.06.2025 г. от ... относно желание за закупуване на имот – общинска собственост представляващ УПИ –IX-190, кв. 13 с площ 921 кв.м. в с. Долна Студена, за който заявителката има отстъпено право на строеж.

Във връзката с горното: **Одобрявам продажбата на имота и призовавам Общинския съвет да одобри продажбата на посочения имот.**

Николай Николов
Кмет на с. Долна Студена



Дата: /