



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. № 061/16.07.2025 година

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО

Общински съвет Ценово
Вх. № 427/16.07.2025г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Д-р Петър Петров
Кмет на Община Ценово

Относно: Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., приета с Решение № 138 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 25/29.01.2025 г., в т. 2 Продажба на имоти общинска собственост в село Караманово, съгласие за продажба и определяне на продажната цена на урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост; предмет на АЧОС № 3800/13.06.2025 г., находящ се в с. Караманово, Община Ценово, област Русе, ул. „Асен Илиев“, представляващ поземлен имот УПИ XI-243, в кв. 61 по регулационния план на с. Караманово, целият с площ 444 кв.м.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с Вх. № 2452/25.06.2025 г. от _____ с адрес: _____, с желание за закупуване на поземлен имот – собственост на община Ценово с АЧОС № 3800/13.06.2025 г., представляващ Урегулиран поземлен имот XI-243, кв. 61, ул. „Асен Илиев“ по регулационния план на с. Караманово, целият с площ 444 кв.м. В имота попада сграда с №36316.1.243.1 със застроена площ 43 кв.м. представляваща масивна едноетажна сграда за търговия със собственик заявителя, видно от скица №208/09.07.2025 г.

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.

Имотът не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., приета с Решение № 138 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 25/29.01.2025 г. поради, което предлагам да се допълни Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. в т. 2 Продажба на имоти общинска собственост в село Караманово със следния имот: Урегулиран поземлен имот XI-243, кв. 61, ул. „Асен Илиев“ по регулационния план на с. Караманово, целият с площ 444 кв.м, АЧОС № 3800/13.06.2025 г.

Предлагам на Общински съвет да вземе решение за определяне на продажната цена и да даде съгласие за продажба чрез провеждане на тръжна процедура на горе описания имот.

Данъчната оценка на имота е в размер на 809,90 лева /осемстотин и девет лева и деветдесет стотинки/. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност е в размер на 2 229,00 лв. /две хиляди двеста двадесет и девет 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 уважаемия Общински съвет, следния проект за

РЕШЕНИЕ

/проект/

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8, ал. 2 и чл. 52, ал. 5, т. 2, от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал. 1, ал. 9, 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. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., приета с Решение № 138 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 25/29.01.2025 г., в т. 2 Продажба на имоти общинска собственост в село Караманово с имот предмет на АЧОС № 3800/13.06.2025 г., намиращ се в с. Караманово, Община Ценово, област Русе, ул. „Асен Илиев“ представляващ поземлен имот УПИ XI-243, кв. 61 по регулационния план на с. Караманово, целият с площ 444 кв.м.

2. Дава съгласие за откриване на процедура за продажба на поземлен имот частна общинска собственост, предмет на АЧОС № 3800/13.06.2025 г., намиращ се в с. Караманово Община Ценово, област Русе, ул. „Асен Илиев“ представляващ поземлен имот УПИ XI-243, кв. 61 по регулационния план на с. Караманово, целият с площ 444 кв.м.

3. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност в размер на 2 229,00 лв. /две хиляди двеста двадесет и девет лева/ с ДДС и определя същата да е минимална начална тръжна цена на имота.

4. 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.

5. 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 № 3800/13.06.2025 г.
2. Скици на имота и сградата.
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000698 /10.07.2025 г.
4. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност.
5. Заявление с наш Вх. № 2452/25.06.2025 г.
6. Становище от кмета на с. Караманово

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

Кмет на Община Ценово

Съгласувал:

Мирослава Колева

Главен юрисконсулт

Изготвил:

Явор Петков

Специалист „ОС“

№ 208 / 09.07.2025 г.

На сграда № 36316.1.243.1

Находяща се в с.КАРАМАНОВО, ЕКАТТЕ: 36316, общ. ЦЕНОВО, обл. РУСЕ по кадастрален план, одобрена със заповед № 61 от 26.04.2012 г. на Общински съвет Ценово.

Вписан в партида № на Имотния регистър към РС БЯЛА

Адрес:

Сградата попада в поземлен имот 1.243.

Площ по кадастрална карта : 43 кв.м.

Предназначение: Сграда за търговия

Брой етажи: 1, брой самостоятелни обекти: няма

Данни за законност:

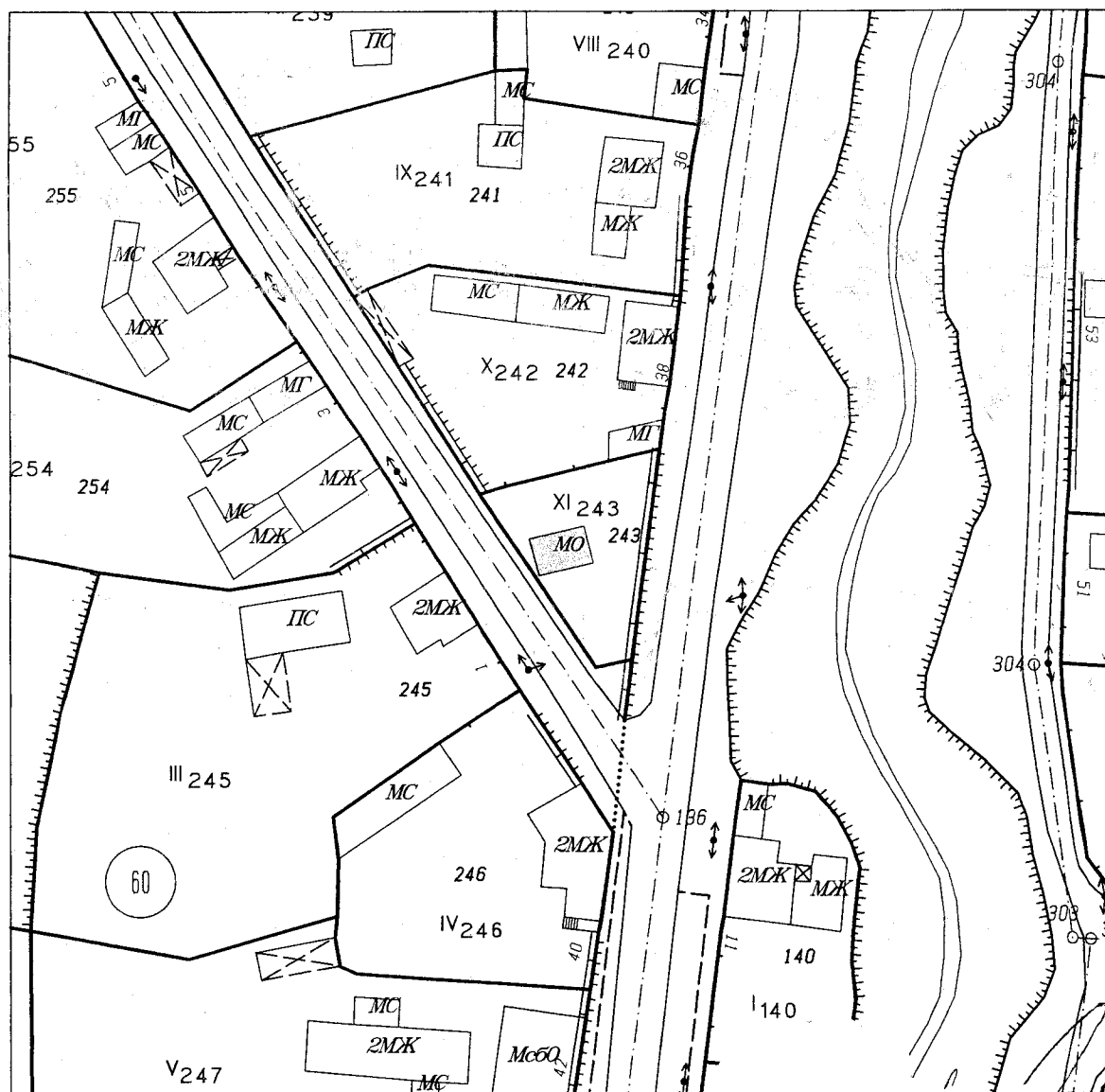
Стар идентификатор:

Собственици:

1., ЕГН

Документ: Нотариален акт № 161 от 18.06.2025 г. издаден от нотариус ДИМИТЪР ДЖОНОВ, том: 2, регистър: 2536, дело: 229, вписан в АВ с акт № 94 / 18.06.2025, том: 6, регистър: 1809, дело: 1127, Дв.вх.рег.№: 1808

Определящи точки в координатна система 1970 г.:



М 1:1000

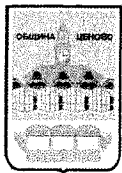
Скицата е актуална към 09.07.2025

Регионална служба по кадастъра -

/...../

Изг.

.....
.....
.....



Изх. № 6808000698 / 10.07.2025 г.
РНУ: cc3d9e05-3b07-4727-a726-5728740482ec

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 7130 с.КАРАМАНОВО ул.АСЕН ИЛИЕВ, кадастрален номер 243 от 2012 квартал 61, УПИ парцел XI одобрен през 2012 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	444,00		1/1	809,90	809,90

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 809.90 лв. словом
ОСЕМСТОТИН И ДЕВЕТ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 809.90 лв. словом
ОСЕМСТОТИН И ДЕВЕТ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000698/10.07.2025 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 10.07.2025 г.

Подпис:

Издам



№ / 09.07.2025 г.

М 1:1000

На имот № 1.243, за който е образуван УПИ XI в квартал № 61 по Кадастрален и регулационен на с.КАРАМАНОВО, ЕКАТТЕ: 36316, община ЦЕНОВО, одобрен с Решение № 61 от 26.04.2012 г. на Общински съвет Ценово.

Площта на имота е 444 кв.м.

УПИ XI има площ 444 кв.м. и е отреден за Обществено частно

Имотът е записан на:

1., ЕГН

Документ: Нотариален акт № 161 от 18.06.2025 г. издаден от нотариус ДИМИТЪР ДЖОНОВ, том: 2, регистър: 2536, дело: 229, вписан в АВ с акт № 94 / 18.06.2025, том: 6, регистър: 1809, дело: 1127, Дв.вх.рег.№: 1808

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

Документ: АЧОС № 3800 от 13.06.2025 г. издаден от ОБЩИНА ЦЕНОВО, вписан в АВ с акт № 58 / 13.06.2025, том: 6, регистър: 1765, дело: 1091, Дв.вх.рег.№: 1764

Имота има следните съседи:

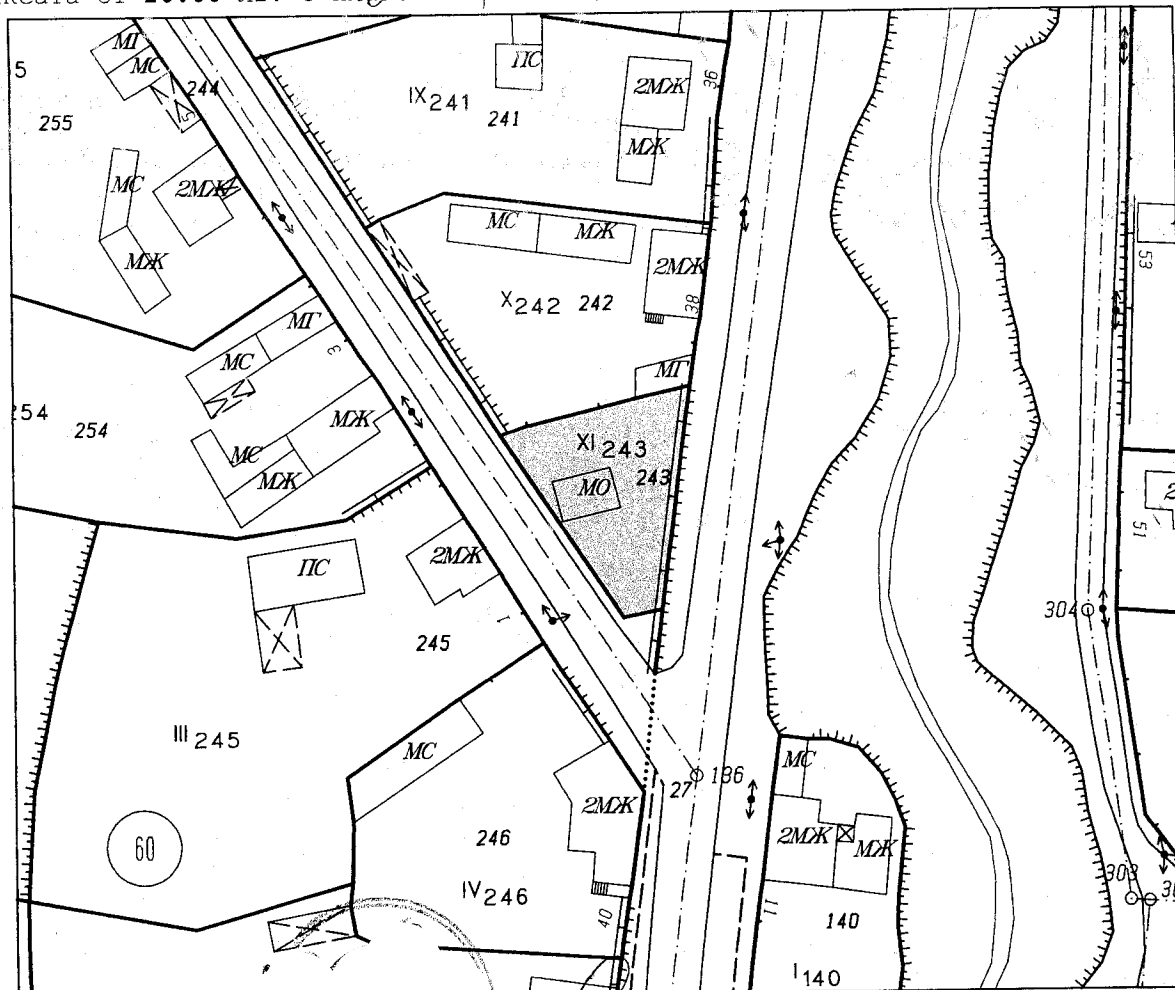
- | | | |
|----------------|-----------|----------------------|
| 1. 36316.2.27 | Улица | ОБЩИНА ЦЕНОВО |
| 2. 36316.1.242 | Поз. имот | ИВАН ТРИФОНОВ ИВАНОВ |
| 3. 36316.1.244 | Улица | ОБЩИНА ЦЕНОВО |

В имота има 1 сграда:

№ 36316.1.243.1 - 1 етаж, Масивна, Страда за търговия, 43 кв.м

Скицата ще послужи

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



Скицата съдържа:

Изработил:

/...../

СТАНОВИЩЕ

от кмета на с. Караманово, Община Ценово

Относно: Продажба на имот частна общинска собственост, представляващ УПИ XI-243, кв. 61 в село Караманово целият с площ 444 кв.м.

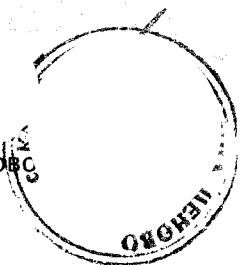
В деловодството на община Ценово е постъпило заявление с вх. №2452/25.06.2025 г. от ~~Бисер Блажев~~, относно желание за закупуване на имот – общинска собственост представляващ УПИ –XI-243, кв. 61 с площ 444 кв.м. в с. Караманово, в имота има сграда за търговия, чийто собственик е ~~Бисер Блажев~~

Изразявам положително становище за продажбата на описания имот.

Дата:

Бисер Блажев

Кмет на с. Караманово



Вх. № 2452
25.06. 2015 год.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

От...

Адрес: гр./с./

....., ул

№

Господин Кмет,

Притенявам сграда с № 36316.1.243.1
с площ 43 кв. м., която е построена върху
общинско дворно място, за който е
образуван УПИ XI-243 в кв. 61 в
село Караманово с площ 44 кв. м. Ненад
да закупи общинското място за да
стане собственик на земята.
Прилагам Нотариален акт

Тел. за връзка -

Дата: 25.06 2015 год.

С уважение

/подпис и/печат/

ЭКСПЕРТНА ОЦЕНКА

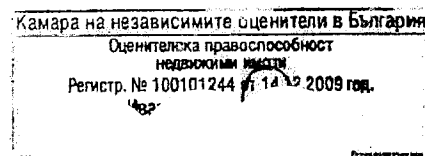
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Караманово, представляващ УПИ XI-243 в кв.61 с площ от 444кв.м по регулационния план на с. Караманово, 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. Караманово, представляващ УПИ XI-243 в кв.61 с площ от 444кв.м по регулационния план на с. Караманово, община Ценово, предмет на АЧОС №3800 / 13.06.2025г.

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 XI-243 в кв.61 с площ от 444кв.м по регулационния план на с. Караманово, 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 №3800 / 13.06.2025г.;
- 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. Караманово община Ценово и представлява УПИ XI-243 в кв.61 с площ от 444кв.м по регулационния план на с. Караманово, 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 XI-243 в кв.61 с площ от 444кв.м по регулационния план на с. Караманово, 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 - 70лв/кв.м. имота се намира в идеален център на населеното място

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

където:

C3 – стойност на земята

P3 – площ на земята;

C – продажна стойност на квадратен метър площ;

PRO – участие на стойността на земята в общите разходи

№	Оценяван имот	Площ м2	С в лв.	Про в %	Сз в лв.
1	УПИ XI-243 в кв.61	444.00	70	6%	1865

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 аналозите					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 1м ² 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 XI-243 в кв.61	444.00	5.9	0.99	2593

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

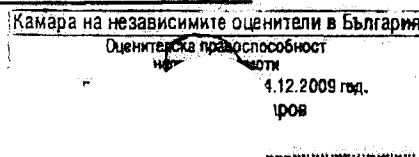
1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на УПИ XI-243 в кв.61 с площ от 444кв.м по регулационния план на с. Караманово, 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 XI-243 в кв.61	1865	0.50	2593	0.50	2 229 лв

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: **2 229лв.**

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

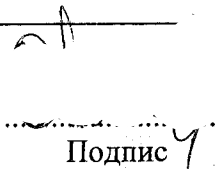
Вписване по ВЗ/ВБ том 6 / дело № 1091 / 20 г.
Служба по вписванията: том стр. 11 20

СЪДИЯ ПО ВПИСВ.
.....
(име и фамилия)

АКТ № 3800
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 3800;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	13.06.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост чл. 2, ал. 1, т. 7 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС; скица № 159 /12.06.2025г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 444 кв.м. (четирисотин четиридесет и четири кв.м.) УПИ XI- 243 (урегулиран поземлен имот единадесет римско, двеста четиридесет и три арабско) в квартал 61 (шестдесет и едно), отреден за "Обществено - частно"
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Караманово кв 61, УПИ XI- 243, по кадастралния и регулационен план на с.Караманово, одобрен с Решение № 61 от 26.04.2012г. на Общински съвет Ценово, Улица "Асен Илиев",
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - УПИ X-242 Изток - улица "Асен Илиев" Югозапад и - улица "Преслав"
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	809.90 (осемстотин и девет лева и деветдесет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
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 Върху имота попада сграда с № 36316.1.243.1, със застроена площ 43 кв.м, представляваща масивна едноетажна сграда за търговия (млекосъбирателен пункт), собственост на Михаил Билев Петков, съгласно нотариален акт № 150, том 8 , дело № 1538 от 09.06.2014г. на Служба по вписвания гр. Бяла, която е частна собственост и не е предмет на настоящия акт.	

Нотариална такса по ЗННД

**Удостоверяван
материален интерес
...5 000.00... лв.**

Пропорц. такса:95.50 лв.

Обикн. такса:7.00 лв.

Доп. такса: лв.

Всичко:.....102.50 лв.

Сметка №53240 от 18.06.2025 г.

Кв. № от

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

Вх.рег.№ 1809 от 18.06.2025

Акт № 94 том 6 д.№ 1124

Партида №: 7088 1808

Такса за вписване по ЗДТ

..... лв.

Кв. № г.

СЪДИЯ

НОТАРИАЛЕН АКТ

за продажба на недвижим имот

№ ...161... том ...2... рег. № ...2536... дело № ...229... от 18.06.2025г.

Днес, на 18.06.2025 г. /осемнадесети юни две хиляди двадесет и пета година/	
Димитър Джонов – нотариус с район на действие РС гр. Бяла, вписан под № 232 на Нотариалната камара, в канцеларията си в гр. Бяла, ул. „Генерал Арнолди“ № 3, приех от една страна ЕГН , с постоянен адрес: с. Караманово, ул. общ. Ценово, обл. Русе, притежаващ л.к. №, изд. на г. от МВР Русе и ЕГН , с постоянен адрес: с. Караманово, ул. “....., общ. Ценово, обл. Русе, притежаваща л.к. № изд. на от МВР Русе - продавачи , а от друга страна ЕГН , с постоянен адрес: с. Караманово, ул. общ. Ценово, обл. Русе, притежаваща л.к. изд. на г. от МВР Русе, като пълномощник на ЕГН , с постоянен адрес: гр. ул. “....., обл. Велико Търново, притежаващ л.к. № изд. на г. от МВР, съгласно пълномощно с рег.№3822 и рег.№3823, том 1, акт 72 от 18.06.2025 г. на нотариус №095 на НК при РС Габрово - купувач , и след като се убедих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт същите ми заявиха, че по добра воля сключват следния договор: *****	
I.	и
....., продават на чрез следния свой недвижим имот, а именно: *****	
Сграда с №36316.1.243.1 /тридесет и шест хиляди триста и шестнадесет, точка, едно, двеста четиридесет и три, точка, едно/, на 1/един/ етаж, Масивна, сграда за търговия , с площ от 43 кв.м /четиридесет и три квадратни метра/, построена върху общинско дворно място, съставляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ №1.243 /едно, точка, двеста четиридесет и три/, за който е образуван УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XI-243 /единадесет римско, тире, двеста четиридесет и три арабско/, в квартал 61 /шестдесет и едно/ по кадастрален и регулационен план на село Караманово , ЕКАТТЕ: 36316 , община Ценово , област Русе одобрен с Решение №61 от 26.04.2012 г., с площ от 444 кв. м /четиристотин четиридесет и четири квадратни метра/, УПИ XI има площ 444 кв. м /четиристотин четиридесет и	

четири квадратни метра/ и е отреден за Обществено застрояване, при съсед: 1. № 36316.2.27 – улица на Община Ценово; 2. №36316.1.242 – поз. имот на Иванов и 3. №36316.1.244 – улица на Община Ценово. *****

Данъчната оценка на този имот е 1158.40 лв. /хиляда сто петдесет и осем лева и четиридесет стотинки/, съгласно Удостоверение за данъчна оценка № 6808000615 от 16.06.2025 г. на Община Ценово. *****

Продажната цена е 5 000.00 лв. /пет хиляди лева/, същата е изплатена изцяло и в брой на продавачите от купувача, преди подписване на настоящия нотариален акт. *****

II. Продавачите ще предадат владението върху описаният в пункт първи имот днес, в деня на подписване на настоящия нотариален акт. *****

III. Продавачите и

декларират, че към настоящия момент са единствени собственици и ползват на имота и че лично упражняват фактическата власт върху него, че същия не е о лен с ипотеки, възбрани, учредени или запазени вещни права в полза на трети лица? рути тежести, върху него няма наложена обезпечителна мярка по Закона за не на незаконно придобитото имущество, че имота не е предмет на съдебни или н съдебни спорове и за него няма вписани иски молби, че не е внесен като аг вноски в капитала на търговско дружество, не е предмет на изпълнителни или печителни производства, не е предмет на реституционни претенции, че не същ ат никакви други обстоятелства, поради които купувачът може да бъде лишен от в ието или от правото на собственост върху имота, предмет на сделката, че същия продаван на други лица, нито с предварителен, нито с какъвто и да било договор, че представените за сделката документи са автентични и с вярно съдържание, че няма други документи, касаещи собствеността върху имота и че трети лица нямат каквито и да било права върху имота. В случай, че след продажбата купувачът бъде отстранен от имота по някоя от изброените по-горе причини, продавачите дължат на купувача връщане на продажната цена, заплатените от страна на купувача такси, данъци, извършените подобрения и направените други разходи относно имота, както и неустойка в размер на продажната цена, за които суми купувачът има право да се снабди с изпълнителен лист по реда на ГПК. *****

IV. Купувачът

ИЛИЕВА купува недвижимия имот, подробно описан в пункт първи и при условията на пунктове първи, втори и трети на настоящия нотариален акт. *****

V. Участниците в нотариалното производство

..... продавачи и като пълномощник на – купувач, декларираме, че сумата посочена по-горе като продажна цена на имота е действително уговореното плащане по сд и за деклариране на неверни данни и обстоятелства ни е известна отговорността по чл. 31 ****

Преди извършването и подписването на нотариалния акт, изясних фактически лжение и действителната воля на страните, разясних им ясно и недвусмислено прав ледии от този договор, включително и тези, които биха довели до накърняване на интере л. *****

След като се убедих, че праводателите са собственици на имота, пре на настоящия договор, а също така и че са изпълнени особените изисквания на закона, съст зи нотариален акт, който прочетох на висок глас на участващите лица, те го одобриха, саха и изписаха, трите си имена, след което го подписах и аз – нотариусът. *****

Бяха представени следните документи. *****

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт №169, №3162, дело №505 от 06.06.2014 г. на нотариус №385 на НК при РС Бяла, вписан в СлВ под акт №150, том 8, дело №1538, вх. рег. №2610 от 09.06.2014 г.

2. Скица № 164 от 16.06.2025 г. на Община Ценово.

3. Удостоверение за дан. оценка №6808000615 от 16.06.2025 г. на Община Ценово.

4. Пълномощно с рег. №3822 и рег. №3823, том 1, акт 72 от 18.06.2025 г. на нотариус №095 на НК при РС Габрово.

5. Декларации по чл. 25, ал. 8 от ЗННД – 3 бр.

6. Декларации по ДОПК – 4 бр.

7. Справки НАП от днес.

8. Вносни бележки за платени държавна такса и местен данък.

ПРОДАВАЧИ: 1.....

2.....

КУПУВАЧ:/пълномощник/

НОТАРИУС:

2015
12 декември
г. БЯЛА
Лика България