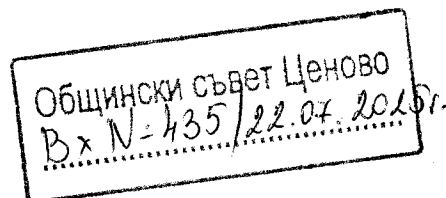




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх.....068.....
.....22.07.....2025 г.



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЦЕНОВО
с. ЦЕНОВО, обл. РУСЕ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Д-р Петър Георгиев Петров – Кмет на Община Ценово

Относно: Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 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. 2.2 Прекратяване на съсобственост по реда на чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС. Прекратяване на съсобственост между Община Ценово и физическо лице чрез продажба на общинските 550/758 кв.м идеални части от УПИ XII-335 в кв. 28 по регулационния план на с. Белцов.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Ценово е постъпило искане с входящ номер №2369/18.06.2025г. от _____ и _____ с искане за прекратяване на съсобственост в УПИ XII-335 в кв. 28, ул. „Кирил и Методий“ по регулационния план на с. Белцов, чрез изкупуване на общинската идеална част от имота.

Заявителят е придобил 208/758 кв. м идеални части от отреден за жилищно строителство УПИ XII-335 в кв.28 целият с площ 758 кв. м по регулационния план на с. Белцов.

Община Ценово е собственик на 550/758 кв. м идеални части от застроен УПИ XII-335 в кв.28 целият с площ 758 кв. по регулационния план на с. Белцов, съгласно Акт за общинска частна собственост № 2842/20.10.2020 г.

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.

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 550/758 кв. м идеални части от УПИ XII-335 в кв.28 целият с площ 758 кв. м, определена в размер на 2 760,00 (две хиляди седемстотин и шестдесет лева) лева с ДДС.

Данъчната оценка на посочената идеална част от имота предмет на продажбата е 1264,40 лв. (хиляда двеста шестдесет и четири лева и четиридесет стотинки)

Имотът, предмет на разпореждане **не е** включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2025 година, приета с Решение №138 по протокол №25 от 29.01.2025 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, ал. 9, 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 01.01.2025г.-31.12.2025г. приета с Решение №138 от 29.01.2025 г. (Протокол № 25) 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. БЕЛЦОВ

№	Идеални части	Площ УПИ	ПИ, УПИ, квартал	АЧОС
1.	550/758 ид.части	758 кв.м	XII-335, кв. 28	2842/20.10.2020г.

2. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община Ценово и , на основание чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, чрез продажба на общинските 550/758 кв. м идеални части от УПИ XII-335 в кв.28 в с. Белцов, община Ценово, област Русе целият с площ 758 кв. м, по регулационния план на с. Белцов, с АЧОС 2842/20.10.2020г. отреден за „жилищно строителство“ при граници на целия имот: северозиток – УПИ XIII-общ.; на изток – УПИ X-335; на юг – УПИ XI-335; на запад – зелена площ

3. Определя пазарната цена на имота, обект на продажбата на стойност **2 760,00 (две хиляди седемстотин и шестдесет лева) 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, такса вписване и др. са за сметка на и

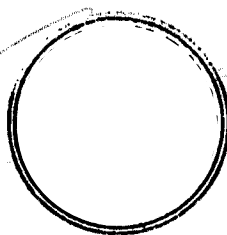
5. Възлага на Кмета на Община Ценово да извърши всички необходими административни действия по изпълнение на настоящото решение, съгласно разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредба № 2 за общинската собственост на Община Ценово

6. 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.

Приложение:

1. Акт за частна общинска собственост 2842/20.10.2020г.
2. Скица на имота
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000727
4. Заявление от Димитринка Иванова и Диана Венова – с наш вх. № 2369/18.06.2025 г.
5. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ЦЕНОВО





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

ОБЩИНА: Ценово

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

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

ОБЛАСТ: Русе

Вписване по 3С/ПВ 10
Служба по вписванията:

Служба по вписванията гр. Бяла	
Вх. рег. № 3491	23-10-2020 г.
Актуален том 12	дело № 2181 /20 г.
Партидна книга: том стр.	
Имотна партида 280P № 3481	
Д.Т.	кв. № 1 20 г.
Служба по вписванията	

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

АКТ № 2842
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 2842;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.10.2020г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост във връзка с §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС; Заповед № 5-95-00-483/23.09.2020г. на Областен управител на област Русе за отписване от актовете книги за държавна собственост, скица № 383/09.10.2020г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 550 кв.м. (петстотин и петдесет кв.м.) представляващи 550/758 (петстотин и петдесет от седемстотин петдесет и осем) идеални части от УПИ XII-335 (дванадесет римско, триста тридесет и пет) в квартал 28 (двадесет и осем) целият с площ 758 (седемстотин петдесет и осем) квадратни метра, отреден за жилищно строителство.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Белцов кв 7, УПИ XII-335, по кадастралния и регулационен план на с. Белцов, община Ценово одобрен със Заповед № 796/23.05.1963 г., Улица "Кирил и Методи",
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - УПИ XIII-общ. Изток - УПИ X-335 Юг - УПИ XI-335 Запад - зелена площ
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1254.00 (хиляда двеста пет БЯРНО С ОРИГИНАЛ подпис

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

наследници на д-р Чо. Трифонов 1 сортиров, Описание.
208/758 идеални части от УПИ XII-335 в кв. 28 целият с
площ 758 кв.м

8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-
РАНО АКТОВЕ

№ 36/ 24.09.1974, АДС

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

ВЯРНО С ОРИГИНА

подл.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район С.БЕЛЦОВ

Община ЦЕНОВО

Област РУСЕ

Изх. № 22

Дата: 16.06.2025 г.

ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име:

собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане:

е със семейно положение: ЖЕНЕН Починал/а на:

ден, месец, година

Акт за смърт №

/ ,
ден, месец, година

съставен в: С.БЕЛЦОВ

РУСЕ

населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
1.	РУСЕ ЦЕНОВО С.БЕЛЦОВ УЛ.ЧАЙКА 001		СЪПРУГА	
2.	РУСЕ ЦЕНОВО С.БЕЛЦОВ УЛ.ЧАЙКА 001		ДЪЩЕРЯ	-----
3.			СИН	

Длъжностно лице: ЗОРКА АБРАМОВА

ИМ

Подпис и печат:



УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Име:

св.

ЕГН/Дата на раждане:

№ по ред	Име: собствено, бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
	Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.			
3.1.			ДЪЩЕРЯ	-----

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението.

Длъжностно лице: ЗОРКА АБРАМОВА

име: _____

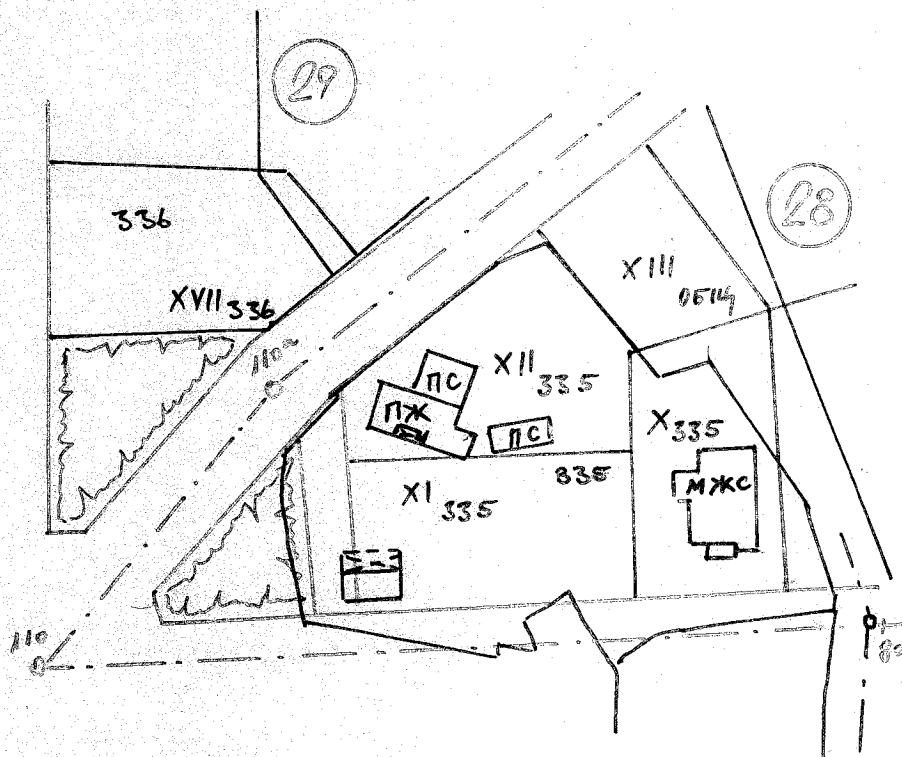
твеец _____

милно _____

Подпис и печат:

ОБЩИНА ЦЕНОВО

СКИЦА № 209 / 09.07.2025г.
М 1: 1000



За урегулиран (неурегулиран) поземлен имот
№ XII-335 в квартал 28 гр. (с.) БЕЛЦОВ
община Ценово, обл. Русе
Адрес: ул. Кирил и Методий
По кадастрален план, одобрен със
Заповед № 796 / 23.V.1963 г.
на кмета на Община Ценово (Изп. директор на АК).
По рег. план, одобрен със заповед № 796 / 1963 г.
№ г.

на кмета на Община Ценово.
Площ по кадастрален план: кв.м.
Площ по регулационен план: 758 кв.м.
Трайно предназначение: Урбанизирана територия
Начин на трайно ползване:

Собственици:
1. ОБЩИНА ЦЕНОВО
Документ за собственост
2. АЧОС № 2842 / 20.10.2020 г.
Документ за собс
3. Н.Ц.И.НА...
Документ за собственост
Съсед: 4. А. № 79, т. 15, с. № 2252
дкт. 10.11.2009г. кт. СТ. П. Б. 91

Важи за ПРОДАЖБА
Скицата е платена с за лв.

Изработил..

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.

Вх. № 2369
18.06. 2025 год.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

Адрес: гр./с./ ул. №

Господин Кмет,

Прикрепявам цвят в с. Белчев представен
УПЧ - XII - 335, който е в съответност
с община Ценово, като припраща
550 идеални части от 258 общо. Нека
да закупим общинските идеални части.

Тел. за връзка -

Тел. за връзка -

Дата: 16.06. 2025 год.

С уважение: /п



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

Изх. № 6808000727 / 18.07.2025 г.
РНУ: 270d6221-1a1b-456d-8b6d-d7a678da272f

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция
ул. ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ № 66, с. ЦЕНОВО 7139

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6808Н7417, находящ се в 7138 с.БЕЛЦОВ у., планоснимачен номер 335 от 1963 квартал 28, УПИ парцел XII одобрен през 1963 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	758,00		550/758	1 264,40	1 742,60
идентификатор:					

данъчната оценка на гореописания имот е: 1742.60 лв. словом
ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 60 СТ.

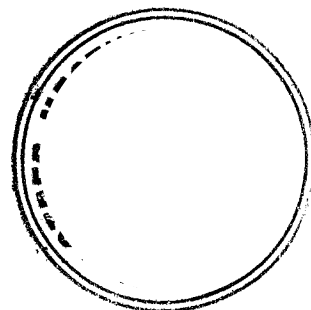
за собственика е: 1264.40 лв. словом
ХИЛЯДА ДВЕТА ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 40 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ЦЕНОВО - собственик		Няма непогасени задължения
- собственик		Няма непогасени задължения
бственик		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

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



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Белцов, представляващ 550/758 ид.части от УПИ XII-335 в кв.28 по регулационния план на с. Белцов, община Ценово.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/д-р Петър Петров /
Кмет Община Ценово

Камара на независимите оценители в България		
Оценителска правоспособност		
Регистр. №	от	год.
1	1	9

ЕКСПЕРТ - 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. Белцов, представляващ 550/758 ид.части от УПИ XII-335 в кв.28 по регулационния план на с. Белцов, община Ценово, предмет на АЧОС №2842 / 20.10.2020г.

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

➤ 550/758 ид.части от УПИ XII-335 в кв.25 по регулационния план на с. Белцов, 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 №2842 / 20.10.2020г.;
- 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. Белцов, община Ценово и представлява 550/758 ид.части от УПИ XII-335 в кв.28 по регулационния план на с. Белцов. Имотът е застроен, има лице на ул. „Кирил и Методий“.

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 550/758 ид.части от УПИ XII-335 в кв.28 по регулационния план на с. Белцов, 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 етаж, 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: $CЗ = ПЗ \times C \times ПРо$

където:

CЗ – стойност на земята

ПЗ –площ на земята;

C – продажна стойност на квадратен метър площ;

ПРО – участие на стойността на земята в общите разходи

№	Оценяван имот	Площ м2	C в лв.	Про в %	Cз в лв.
1	ид.части от УПИ XII-335 в кв.28	550.00	70	6%	2310

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	ид.части от УПИ XII-335 в кв.28	550.00	5.9	0.99	3213

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на 550/758 ид.части от УПИ XII-335 в кв.28 по регулационния план на с. Белцов, 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	Ид.части от УПИ XII-335 в кв.28	2310	0.50	3213	0.50	2 760 лв

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: **2 760лв.**

Посочената стойност е с включено ДДС

Камара на независимите оценители в България Оценителска правоспособност 2009 год. 3
--

Експерт-оценител

/ инж. Иван Лазаров /