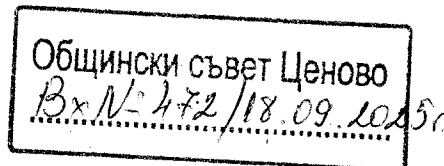




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. 084
18.09.2025 г.



ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ ЦЕНОВО
с. ЦЕНОВО, обл. РУСЕ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Ваня Игнатова

Зам. – Кмет „СХД“ на Община Ценово

За кмет на Община Ценово

Съгласно Заповед № 290/05.09.2025г.

Относно: Прекратяване на съсобственост между Община Ценово и физическо лице чрез продажба на общинските 60/1534 кв.м идеални части от УПИ Х-185 в кв. 12, ул. „Георги Иванов“ по регулационния план на с. Джулюница.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Ценово е постъпило искане с входящ номер №3602/12.09.2025г. от Д. Х. Б. М. с искане за прекратяване на съсобственост в УПИ Х-185 в кв. 12 по регулационния план на с. Джулюница, чрез изкупуване на общинската идеална част от имота.

Заявителят е придобил 1474/1534 кв. м идеални части от УПИ Х-185 в кв.12 целият с площ 1534 кв. м по регулационния план на с. Джулюница, видно от нотариален акт № 121, том I, рег №702, дело 53 от 05.09.2025 г. на Служба по вписванията гр. Бяла.

Община Ценово е собственик на 60/1534 кв. м идеални части от застроен УПИ Х-185 в кв.12 целият с площ 1534 кв. по регулационния план на с. Джулюница, съгласно Акт за общинска частна собственост № 967/26.03.2008 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.

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

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

В изпълнение разпоредбата на чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от Закона за общинската собственост е възложено на правоспособен независим оценител на недвижими имоти, вписан в регистъра на независимите оценители, изготвяне на пазарна оценка на

общинските 60/1534 кв. м идеални части от УПИ Х-185 в кв.12 целият с площ 1534 кв. м. определена в размер на 300,00 (триста) лева.

Данъчната оценка на посочената идеална част от имота предмет на продажбата е 109,40 лв. (сто и девет 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. ДЖУЛЮНИЦА

№	Идеални части	Площ УПИ	ПИ, УПИ, квартал	АЧОС
1.	60/1534 ид.части	1534 кв.м	Х-185, кв. 12	967/26.03.2008 г.

2. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община Ценово и Д.....
Х..... Борис М....., на основание чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС, чрез продажба на общинските 60/1534 кв. м идеални части от УПИ Х-185 в кв.12 в с. Джулюница, община Ценово, област Русе целият с площ 1534 кв. м, по регулационния план на с. Джулюница, с АЧОС 967/26.03.2008 г. отреден за „жилищно строителство“ при граници на целия имот: север – ул. „Хаджи Димитър“; на изток – УПИ V 31; на юг – улица „Георги Иванов“; на запад – УПИ IV – 32 и УПИ IX 32.

3. Определя пазарната цена на имота, обект на продажбата на стойност **300,00 (триста) 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, експертна оценка и др. са за сметка на Димитър Хаджи Борис Митев.

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 967/26.03.2008г.
2. Актуална скица на имота.
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000959/17.09.2025 г.
4. Заявление от Димитър Харманов Борис Митов – с наш вх. № 3602/12.09.2025 г. с приложените документи.
5. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност
6. Нотариален акт № 121, том I, рег №702, дело 53 от 05.09.2025 г. на Служба по вписванията гр. Бяла.

С уважение:

ВАНЯ ИГНАТОВА

Зам. – Кмет „СХД“ на Община Ценово

За кмет на Община Ценово

Съгласно Заповед № 290/05.09.2025г.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЛАСТ ЦЕНОВО ОБЛАСТ РУСЕ

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:
/ПОДПИС/

Вх. № 54
Вх. рег. № 2763 от 01-04-2008

Вписан под № 24 том V

Парт. № 217868

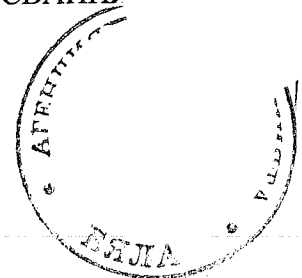
Такса за вписване по ЗДТ:..... кв.

Кв. № от ..

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЕ

А К Т № 967
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Картоотека
Досие (РЗ)



1. Дата на съставяне	26.03.2008 год.
2. Правно основание	Чл.2, ал.1, т.1 от Закона за общинска собственост, §8, ал.2, т.1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията;
3. Вид и описание на имота	60/1534 ид.ч. (шестдесет от хиляда петстотин и тридесет и четири идеални части) от УПИ Х-185 (урегулиран поземлен имот десет римско, сто осемдесет и пет арабско), в кв. 12 (дванадесет) целият с площ от 1534 кв. м (хиляда петстотин и тридесет и четири квадратни метра) по регулационния план на с. Джулюница, община Ценово, одобрен със заповед № РД-11-138/17.03.2008г.
4. Местонахождение на имота.	с. Джулюница, Община Ценово, област Русе, ул. "Георги Иванов", УПИ Х 185, кв. 12, по регулационния план, одобрен със Заповед №РД-11-138/17.03.2008 г.;
5. Граници на имота	Север – улица "Хаджи Димитър" Изток – УПИ V 31 (пет римско, тридесет и едно); Юг – улица "Георги Иванов" Запад – УПИ IV 32 (четири римско, тридесет и две) и УПИ IX 32 (девет римско, тридесет и две)
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта:	91,20 лв.(деветдесет и един лева и двадесет ст.);
7. Бивш собственик на имота:	Община;

8. Съсобственици.	1474/1534 ид.ч. (хиляда четиристотин седемдесет и четири от хиляда петстотин тридесет и четири идеални части) от УПИ Х 185 в кв.12, на П..... Н..... А....., договор за доброволна делба от 04.03.2003г. вписан под вх.№406, акт 194, т.І, парт.5390,5391,5392/04.03.2003г.
9. Номер и дата на по-рано съставени актове.	Няма;
10. Предоставени права за управление: чл. 12, ал.5 от Закона за общинската собственост Кмет на Община Ценово	
11. Разпоредителни действия с имота (част от имота) :	
12. Актосъставител (трите имена и длъжност): Силвия Игнатова Начева – младши специалист “КР” /подпис/	
13. Забележки:	



Изх. № 6808000959 / 17.09.2025 г.
РНУ: 25a4afe2-dc16-40e8-af2f-491d41ef3ae2

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 № 6808N9887, находящ се в 7137 с.ДЖУЛЮНИЦА ул.ГЕОРГИ ИВАНОВ N: 21, планоснимачен номер 185 от 1931 квартал 12, УПИ парцел X одобрен през 1931 г. , идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, КВ.М	мазе, КВ.М	таван, КВ.М	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 534,00			60/1534	109.40 лв. 55.94 €	2798.00 лв. 1430.60 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 2798.00 лв. / 1430.60 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА и 00 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН И ТРИДЕСЕТ ЕВРО и 60 ЕВРО ЦЕНТА
за собственика е: 109.40 лв. / 55.94 € словом: СТО И ДЕВЕТ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО и 94 ЕВРО ЦЕНТА

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
Д..... Х..... Б..... М.....		Няма непогасени задължения
собственик		

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

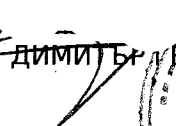
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека за залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният дългожник или залога давателът представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на



принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000959/17.09.2025 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 17.09.2025 г.

Подпис: 

Издава: ДИМИТЪР



Нотариална такса по ЗНот.
Удостоверяван мат.интерес

4 000 лв.

Пропор.такса.....82,50 лв.

Обикн.такса.....7,00 лв.

Доп.такса.....лв.

Всичко :89,50 лв.

Сметка № /05.09.2025г.

Кв.№от.....г.

по ЗС/ПВ вх №

Служба по вписванията

Вх.рег.№от.....г.

Актг.д.....г.

Парт.книгата.....стр.

Такса за вписване по ЗДГ

.....лв.

Кв.№от.....г.

Съдия по писванията:.....

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 121 том I рег № 702 дело № 53 от 2025 г.

*****Днес 05.09.2025г./пети септември две хиляди двадесет и пета година/
пред мен – ИС А – Нотариус с район на действие района
на Районен съд – гр.Бяла, с регистрационен № 804 на Нотариалната камара,
в кантората ми в гр.Бяла, се явиха: А Я А с
ЕГН притежаваща лична карта МВР
..... с адрес ГР.

АП.66 и Д П А с ЕГН
притежаваща лична карта с

..... от една страна

като ПРОДАВАЧИ и от друга страна Д Х Б

М с ЕГН притежаващ лична карта

..... с адрес }
.....

като КУПУВАЧ и след като се уверих в тяхната самоличност и
дееспособност ми заявиха, че сключват следния договор:*****

*****Г. А ПРОДАВАТ на Д Х Б М

следния съсобствен и сънаследствен от П Н А б.ж.

гр. недвижим имот находящ се в с.Джулюница общ.Ценово, а

именно:*****

*****1474/1534 кв.м./хиляда четиристотин седемдесет и четири от хиляда

петстотин тридесет и четири идеални части/от УРЕГУЛИРАН

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ Х-185 /десет римско, сто осемдесет и пет арабско/, в

квартал 12 /дванадесет/ по регулационния план на село Джулюница, община

Ценово, област Русе, целият с площ от 1 534 кв.м./хиляда петстотин

тридесет и четири квадратни метра/, а по скица № 270/04.09.2025г. на Община Ценово, площта е 1 574/хиляда петстотин седемдесет и четири/кв.м., с адрес улица "Георги Иванов" № 21 /двадесет и едно/, заедно с целите построени в него **ЖИЛИЩНА СГРАДА** със застроена площ от 60 кв.м./шестдесет квадратни метра/, **ВТОРОСТЕПЕННА СГРАДА** със застроена площ от 30 кв.м. /тридесет квадратни метра/ и **ВТОРОСТЕПЕННА СГРАДА** със застроена площ от 25. кв.м. /двадесет и пет квадратни метра/, при граници и съседни на имота: улица, УПИ IX - 32, УПИ IV - 32, улица, УПИ V - 31, за сумата от 4 000/четири хиляди/лева, платени по банков път, съгласно правата на продавачите, днес при подписване на настоящия договор, по сметки с IBAN: BG JNCR на А Я А и IBAN: BG JNCR на Д П А и двете в Уникредит Булбанк АД.*****

*****Данъчната оценка на имота съгласно у-ние № 6808000812/02.09.2025г. на Община Ценово е 3650,60/три хиляди шестстотин и петдесет лева и шестдесет стотинки/лв.*****

*****И. Д Х Б М заяви, че е съгласен и **КУПУВА** недвижимият имот, за сумата 4 000/четири хиляди/лева, която е издължил на продавачите, днес, при подписването на настоящия договор, както е посочено по-горе.*****

*****Продавачите декларират, че са собственици на имота, че върху него няма вписани вещни тежести, ипотечи, че върху имота няма вписани иски или молби или възбрани, върху имота не са учредени или запазени вещни права в полза на трети лица, че имота не е предмет на съдебни или извънсъдебни спорове. В случай, че някое от тези твърдения се окаже невярно и купувача претърпи съдебно отстранение от съответния имот, то продавачите отговарят за евикция съобразно разпоредбите на ЗЗД и едновременно с това дължат връщане на продажната цена в двоен размер и направените по сделката разходи.*****

*****Участниците в нотариалното производство декларират, че посочената цена, е действителното уговорено плащане по сделката, като им е известна отговорността за неверно деклариране.*****

*****Преди извършването и подписването на нотариалния акт изясних фактическото положение и действителната воля на страните, упътних участниците в сделката за други възможности за уреждане на отношенията между тях, разясних им ясно и недвусмислено правните последици от този договор, включително и тези, които биха довели до накърняване на

интересите на страните. Уверих се, че продавачите са собственици на продаваемият имот и че са изпълнени особените изисквания на закона. След като се убедих, че страните сключват този договор по добра воля и разбират смисъла и значението на акта, който извършват, извърших този нотариален акт, който прочетох на участниците в сделката и след одобрението му се подписа от тях и от мен – Нотариуса.*****

*****Представиха се следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: Нот.акт № 90, том 23, рег.№ 14007, дело № 1834 от 2008г. на нотариус Д.Джонов № 232 РС Бяла, У-ние за наследници № ГС/02-005426 от 02.09.2025г. на Община Ямбол, Скица на Община Ценово – по текста, У-ние за данъчна оценка № 6808000812/02.09.2025г. на Община Ценово, Декларации чл.264 ал 1,2,4 ДОПК и чл.74 ал.2 т.1 вр ал.1 т.9 ДОПК – 2бр, Декларации чл.25 ал.8 от ЗННД-3бр., Декларации по ЗМИП, Справки НБДН, Ел.справка тежести, Квитанции за платени местен данък и такси АгВп.*****

ПРОДАВАЧИ:1.....

2....

КУПУВАЧИ:

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА:

Digitally signed
by DIMITAR
HADJI BORISOV
MITEV
Date: 2025.09.12
09:51:33 +03'00'

НОТАРИУС

ОБЩИНА ЦЕНОВО	
Регистрационен номер и дата	
Bx/№ 3602	12.09.2025
Срок за изпълнение	

ДО
Кмета на Община Ценово
д-р Петър Петров
ул. „Цар Освободител“ № 66-
7139
по електронен път :
e-mail: obshtina@tsenovo.bg

ЗАЯВЛЕНИЕ

От
Д. Х. Б. М
ЕГН:

АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ
с. Кривина, общ. Ценово, ул. „Охрид“ 8
e-mail: mitko_europe@abv.bg
0878 845482

Относно : Искане за прекратяване на съсобственост по отношение на УПИ-Х-185, кв.12 по регулационния план на село Джулюница, общ.Ценово

Уважаеми д-р Петров,

На 05.09.2025г. закупих недвижим имот на територията на село Джулюница, общ.Ценово представляващ УПИ : Х-185, кв. 12 по регулационния план на селището.

По отношение на същия поземлен имот с обща площ от 1534 кв. м., се явявам съсобственик с Община Ценово, като моят дял е 1474/1534 ид.ч.

Предвид гореизложеното, моля да одобрите и предприемете необходимите действия по прекратяване на съсобствеността по отношение на този имот, като ми предоставите възможността да закупя остатъчния дял в размер на 60 кв.м., който е собственост на от Община Ценово.

Прилагам :

Нотариален акт №121, том 1, рег. №702, дело № 53 от 2025г. на Нотариус № 804

Дата :
12.09.2025г.

С уважение :

/Д. М

Digitally signed by
DIMITAR HADJI BORISOV
MITEV
Date: 2025.09.12 09:58:33
+03'00'

ОБЩИНА ЦЕНОВО

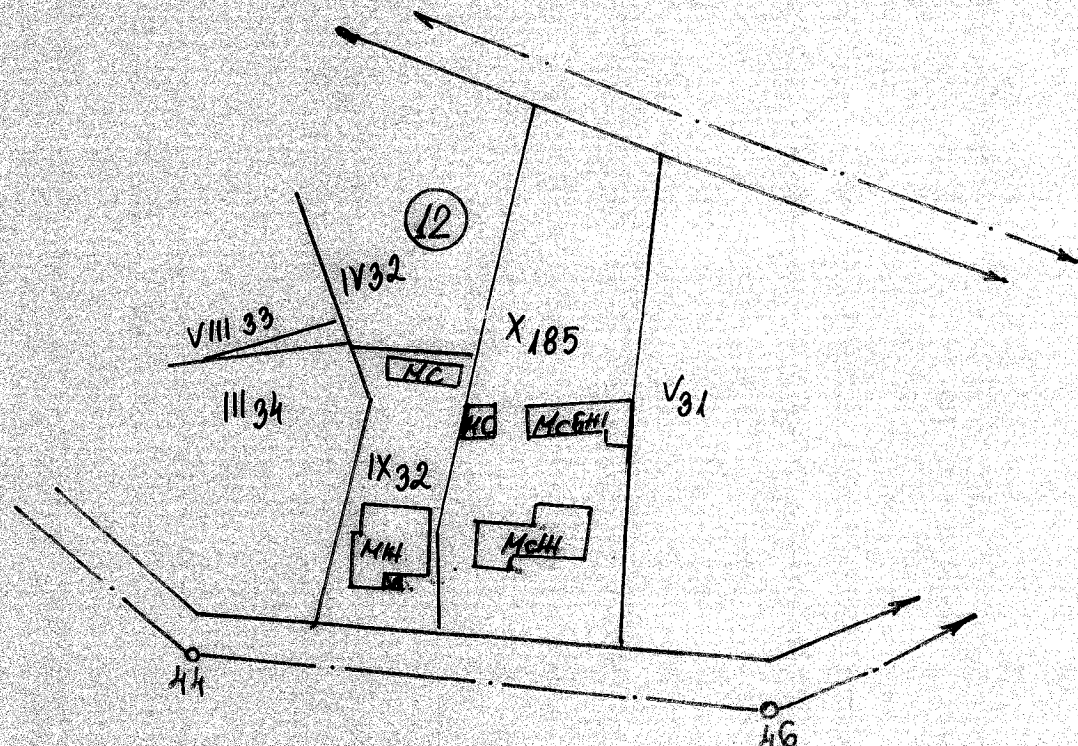
СКИЦА № 194 / 14.09.2025г.
М 1: 1000

За урегулиран (неурегулиран) поземлен имот
№ X 185 в квартал 12 гр. (с.) Джаманца
община Ценово, обл. Русе
Адрес: ул. Георги Иванов № 21
По кадастрален план, одобрен със
Заповед № 72 / 02.03.1931 г.
на кмета на Община Ценово (Изп. директор на АК).
По рег. план, одобрен със заповед № 993 / 1931 г.
РЗ - М - 138 от 17.03.2008 г.
на кмета на Община Ценово.
Площ по кадастрален план: кв.м.
Площ по регулационен план: 1534 кв.м.
Трайно предназначение: Урбанизирана територия
Начин на трайно ползване:
Собственици:

Документ за собственост Н.А.Н. 12.1, т. 1, р. N: 10
М.Х. N: 53 от 05.09.2025г. за 144447.4
Документ за собственост от 153447.4
3. Община Ценово за 60/153447.4
Документ за собственост АГОС N: 96X от
Съеди: 26.03.2008г.

Важи за с. Джаманца
Скицата е платена с за лв.

Изработил: Х. Биле



Площта на УПИ (ПИ) е изчислена по графо-аналитичен метод.

Уличната регулация е (не е) приложена

За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ
За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ
За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ
За имота има (няма) открити процедури за изменение на ПУП.
Имотът е (не е) предвиден за изграждане на обект - публична държавна или общинска собственост.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

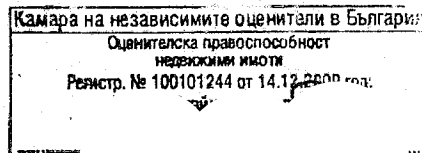
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Джулюница, представляващ 60/1534 ид. части от УПИ Х-185 в кв.12 по регулационния план на с. Джулюница, община Ценово.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/д-р Петър Петров /
Кмет Община Ценово



ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Иван Лазаров /

Русе, септември 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. Джулюница, представляващ 60/1534 ид. части от УПИ Х-185 в кв.12 по регулационния план на с. Джулюница, община Ценово, предмет на АЧОС №967 / 26.03.2008г.

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 Камера на независимите оценители.

3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

➤ 60/1534 ид.части от УПИ Х-185 в кв.12 по регулационния план на с. Джулюница, 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 – 09.2025г.
Оценката е изготвена при курс на еврото по фиксинга на БНБ за 09.2025г.
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 №967 / 26.03.2008г.;
- 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. Джулюница, община Ценово представлява 60/1534 ид. части от УПИ Х-185 в кв.12 по регулационния план на с. Джулюница. Имотът е застроен, има лице на две улици.

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 60/1534 ид. части от УПИ Х-185 в кв.12 по регулационния план на с. Джулюница, 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”

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 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: $C3 = ПЗ \times C \times ПРО$

където:

C3 – 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	С в лв.	Про в %	Сз в лв.
1	ид.части от УПИ X-185 в кв.12	60.00	70	6%	252

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: Парцел 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. Долна студена, 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 август, 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 Х-185 в кв.12	60.00	5.9	0.99	350

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на 60/1534 ид. части от УПИ X-185 в кв.12 по регулационния план на с. Джулюница, община Ценово, към датата на оценката 09.2025г., е :

№ по ре	Наименование	Ст-ст по МН	K1	Ст-ст по МСрСт	K2	Ст-ст в лв.
1	Ид. части от УПИ X-185 в кв.12	252	0.50	350	0.50	300 лв.

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: **300лв.**

Посочената стойност е с включено ДДС

Камара на независимите оценители в България Оценител: _____ 2025 год.

Експерт-оценител: _____

/ инж. Иван Лазаров /