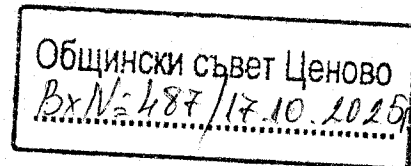




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. № 092.../17.10.2025 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 № 2629/24.11.2014 г., находящ се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, ул. „Ангел Кънчев“ №7, представляващ поземлен имот УПИ VII-164, в кв. 12 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 1316 кв.м. Даване съгласие за неговата продажба.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с входящ номер 3661/17.09.2025 г. от М. Д. Г., с адрес: с. Долна Студена, ул. „Ангел Кънчев“ №7, с желание за закупуване на поземлен имот – собственост на община Ценово, с АЧОС № 2629/24.11.2014 г., представляващ застроено дворно място, намиращо се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, ул. „Ангел Кънчев“ №7, поземлен имот УПИ VII-164, кв. 12 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 1316 кв.м.

Имотът не се използва по предназначение и от него не постъпват приходи. Предвид изложеното, считам за целесъобразно да бъдат предприети действия за неговата продажба. Съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, продажба на имоти и вещи - частна собственост се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Предлагам решение за определяне на продажната цена и съгласие за продажба чрез провеждане на тръжна процедура на горе описания имот. Имота е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на Община Ценово за периода 01.01.2025 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 2 400,40 лева /две хиляди и четиристотин лева и четиридесет стотинки/. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност е в размер на 6 687,00 лв. /шест хиляди шестстотин осемдесет и седем 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, 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 № 2629/24.11.2014 г., намиращ се в с. Долна Студена, Община Ценово, област Русе, представляващ поземлен имот УПИ VII-164, кв. 12 по регулационния план на с. Долна Студена, целият с площ 1316 кв.м.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност в размер на 6 687,00 лв. /шест хиляди шестстотин осемдесет и седем лева/ с ДДС и определя същата да е минимална начална тръжна цена на имота.

3. Дава съгласие Кмета на Община Ценово да извърши необходимите процедури за провеждане на публичен търг и сключи договор със спечелилия участник.

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

Приложения:

1. Акт за частна общинска собственост № 2629 / 24.11.2014 г.
2. Актуална скица на имота
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808001023 /15.10.2025 г.
4. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност.
5. Заявление с наш Вх. №3661 / 17.09.2025 г.
6. Становище от кмета на с. Долна Студена

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

Кмет на Община Ценово



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

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

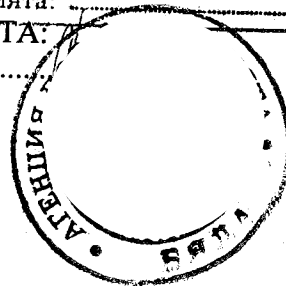
УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

Вх. рег. №	6206	от	20.11.2014
Вписване по ЗСПВ			
Служба по вписванията	№ 3	том	801
дв. входящ регистър	6262		
такса по ЗДТ	1.153986		
Съдия по вписванията			

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

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)



АКТ № 2629
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;

Досие: 2629;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.11.2014г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал 2 от Закона за общинската собственост скица №350/12.11.2014г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 1316 кв.м. (хиляда триста и шестнадесет кв.м.) VII-164 (седем римско, сто шестдесет и четири) в квартал 12 (дванадесет)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Долна Студена, кв 12, УПИ VII-164, по регулационния план на с. Долна Студена, одобрен с Решение № 193 от 23.04.2013г. на Общински съвет Ценово,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - УПИ IV-165 Изток - УПИ VI-163 Юг - улица "Ангел Кънчев" Запад - УПИ VIII-167
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	2400.40 (две хиляди и четиристотин лева и четиридесет стотинки)лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

**8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-
РАНО АКТОВЕ**

№ 358/ 27.01.2003, АЧОС, АДС №66/18.10.1973г.

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

Кмет на община Ценово

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Силвия Иг. Начева
спец. ТСУ и ОС

Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Отстъпено право на строеж на Т П Б съгласно типов договор от 02.V.1956 г.

Нотариална такса по ЗННД.

Удостоверяван материален интерес: 611,90 лева

Пропорционална такса 37,68 лева

Обикновена такса: 5,00 лева

Допълнителна така 37,68 лева

ВСИЧКО : 80,36 лева

Сметка №24704 от 29.10.2015 год.

Квитанция №

от

год.

Вписване по ЗС /ПВ Служба по
вписванията

Вх. Рег. №: 5030 От 30-10-2015 год.

Акт № 111 том 15 дело № 2912 год.

Партида №

Такса за вписване по ЗДТ: 10 лева

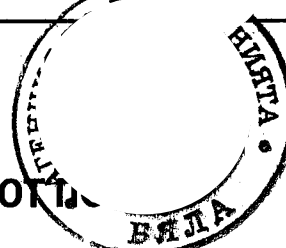
Квитанция № 28390 30-10-2015 год.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ, ОБСТОЯТЕЛСТВЕНА ПРОВЕРКА.

акт №193, ТОМ 8 РЕГ. №6982, Н.Д. № 1119 от 2015г.



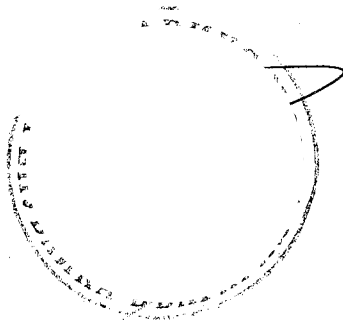
Днес, на 29.10.2015г. /двадесет и девети октомври, две хиляди и петнадесета година/ при мен САШЕНКА КОНСТАНТИНОВА - Нотариус с район на действие Беленски Районен съд, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 385 на основание постановлението от 29.10.2015 г., издадено въз основа на обстоятелствена проверка, извършена по н.д. № 1119/2015г. и съгласно чл. 587, ал.2 от ГПК съставих този нотариален акт, с който признавам при равни права: 1/ М. Д. Г. ЕГН / / , лична карта № / / изд. на / / г. от МВР. / / безсрочен, постоянен адрес: обл. / / общ. / / гр. / / ж.к. / / вх. ет. ап. № / / и 2/ П. Д. Г. ЕГН / / , лична карта № / / изд. на / / г. от МВР. / / постоянен адрес: обл. / / общ. / / с. / / ул. / / № / / за собственици по покупко-продажба и давностно владение и наследство върху следния недвижим имот, намиращ се в село Долна Студена, община Ценово, област Русе, на улица /седем, арабско/, а именно:

1/ Сграда с №22277.1.164.1 - /двадесет и две хиляди и двеста седемдесет и седем, точка, едно, точка, сто шестдесет и четири, точка, едно/, представляваща ПОЛУМАСИВНА, ЖИЛИШНА СГРАДА- на един етаж, еднофамилна, цялата с РЗП- 51 кв.м. - /петдесет и един квадратни метра/, 2/ Сграда с №22277.1.164.2 - /двадесет и две хиляди и двеста седемдесет и седем, точка, едно, точка, сто шестдесет и четири, точка, две/, представляваща МАСИВНА, СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА- на един етаж, масивна, цялата с РЗП-17 кв.м. - /седемнадесет квадратни метра/, построени с отстъпено право на строеж върху общинско дворно място съставляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ №1.164 - /едно, точка, сто шестдесет и четири/, цялото с площ от 1316 кв.м. - /хиляда триста и шестнадесет квадратни метра/, по плана на СЕЛО ДОЛНА СТУДЕНА, община Ценово, област Русе, ЕКАТТЕ - 22277- /одобрен с Решение №193 от 23.04.2013 година, АЧОС №358/27.01.2003 г./, за който е образуван УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - VII- /седем, римско / в квартал 12- /дванадесет/, отреден за жилищно застрояване, целия с площ от 1316 кв.м.- /хиляда триста и шестнадесет квадратни метра/, при граници и съседни по скица: №22277.00010165 - двор, №22277.00010167- улица, №22277.00010173- двор, №22277.00010163- двор.

Данъчната оценка на този недвижим имот е 611,90 ЛЕВА, съгласно удостоверение за данъчна оценка №6808001697 изд. на 12.10.2015 година на Община Ценово.

При съставянето на акта се представиха следните документи: молба-декларация с изх. №1725/22.10.2015 година на Община Ценово, удостоверение №01-765 от 22.10.2015 година на Областния управител - град Русе, постановление от 29.10.2015 година по описа на Нотариус №385 на НК, скица №236 от 24.09.2015 година от Община Борово, удостоверение за търпимост №83 от 08.10.2015 година на Община Ценово, удостоверение за данъчна оценка №6808001697 от 12.10.2015 година на Община Ценово, квитанции платени нотариални местни и съдебни такси.

НОТАРИУС:...../



ИЗХ. № 34 / 16.10.2025г.

ОБЩИНА ЦЕНОВО	
Регистрационен индекс и дата	
Вх. № 4035 / 16.10.2025	
СЪВЕТ НА ОБЩИНАТА	

СТАНОВИЩЕ

от кмета на с. Долна Студена, Община Ценово

Относно: Продажба на имот частна общинска собственост, представляващ УПИ VII-164, кв. 12 в село Долна Студена, с площ 1316 кв.м.

В деловодството на община Ценово е постъпило заявление с вх. №3661/17.09.2025 г. от М. Д. Г., относно желание за закупуване на имот – общинска собственост представляващ УПИ –VII-164, кв. 12 с площ 1316 кв.м. в с. Долна Студена.

Изразявам положително становище за продажбата на описания имот.

Николай Николов
Кмет на с. Долна Студена

Дата: 16.10.2025г.

Вх. № 3661

17.09.2025 год.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

/име, презиме, фамилия/

Адрес: гр./с./ Галка Студена ул. ,

№

Господин Кмет,

Имам узредно право на строителство за имот УПЧ VII-164 в кв. 12 в с. Галка Студена с площ 131 кв. м. Нечая да закупя имота.

ПРИ:

Дата: 17.09.2025 год.

С уважение:

/подпис и печат/



Изх. № 6808001023 / 15.10.2025 г.
РНУ: 5cb808e7-0db7-4eb5-bcf0-5f441a0f0d81

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. N: кадастрален номер 164 от 2013 квартал 12, УПИ парцел VII одобрен през 2013 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:	1 316,00			1/1	2400.40 лв. 1227.31 €	2400.40 лв. 1227.31 €

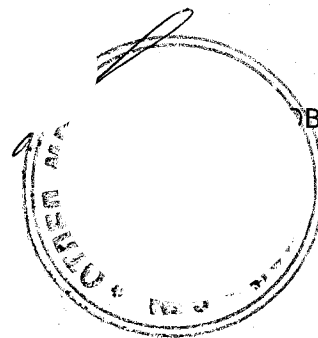
данъчната оценка на гореописания имот е: 2400.40 лв. / 1227.31 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИСТОТИН ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ДВЕСТА ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО и 31 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 2400.40 лв. / 1227.31 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИСТОТИН ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ДВЕСТА ДВАДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО и 31 ЕВРО ЦЕНТА

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808001023/15.10.2025 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 15.10.2025 г.

Подпис
Издам. г. и.



№ ... 322 / 15.10.2025 г.
М 1:1000

На имот № 1.164, за който е образуван УПИ VII в квартал № 12 по кадастрален и регулационен на с.ДОЛНА СТУДЕНА, ЕКАТТЕ: 22277, община ЦЕНОВО, одобрен със Заповед № 193 от 23.04.2013 г. на Общински съвет Ценово и регулационен план на с.ДОЛНА СТУДЕНА, одобрен с Решение № 193 от 23.04.2013 г. на Общински съвет Ценово.

Площта на имота е 1316 кв.м.

УПИ VII има площ 1316 кв.м. и е отреден за Жилищно застрояване

Имотът е записан на:

1.М Д Г , ЕГН с.ДОЛНА СТУДЕНА, ул.
' № , п.код:7123

Документ: Нотариален акт № 193 от 29.10.2015 г. издаден от РАЙОНЕН СЪД БЯЛА, том: 8, регистър: 6982, дело: 1119, вписан в АВ с акт № 111 / 30.10.2015, том: 15, регистър: 5030, дело: 2912

2.ОБЩИНА ЦЕНОВО, БУЛСТАТ , с.ДОЛНА СТУДЕНА, ул. ' № , п.код:7123

Документ: АЧОС № 2629 от 24.11.2014 г. издаден от ОБЩИНА ЦЕНОВО, вписан в АВ с акт № 3 / 26.11.2014, том: 11, регистър: 6306

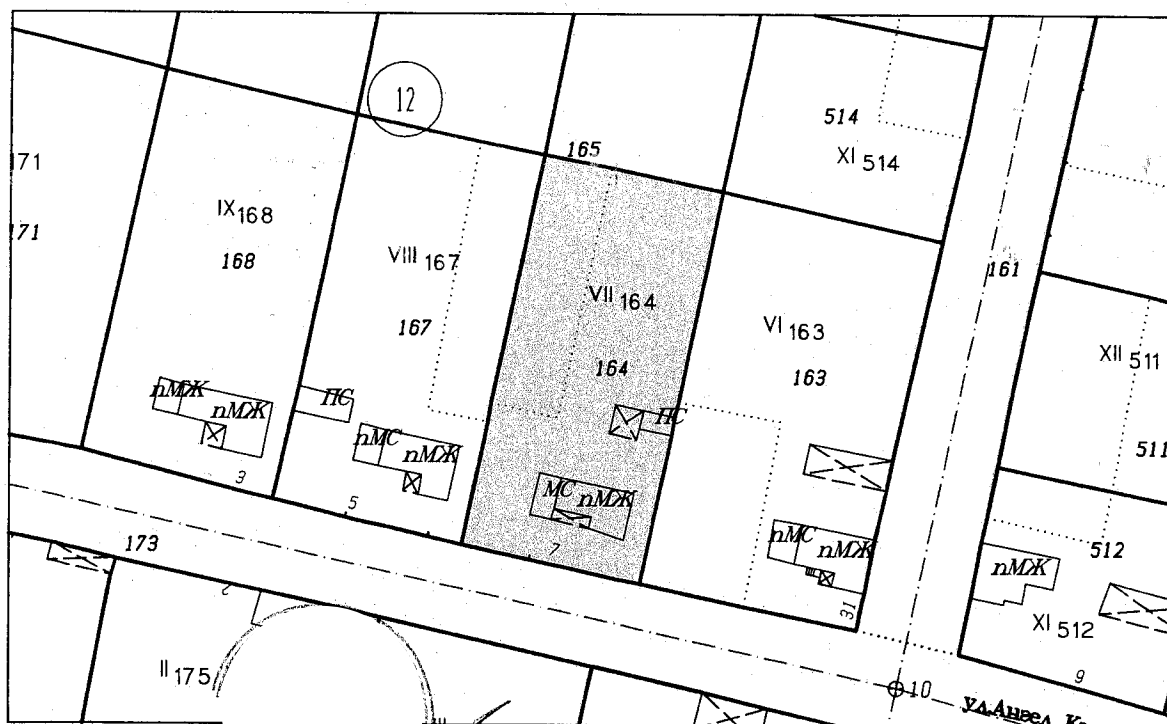
За имота има учредено право на строеж за наследници на Г Д Г , ЕГН , с.ДОЛНА СТУДЕНА, ул. " № , п.код:7123 с Документ: Нотариален акт № 193 от 29.10.2015 г., том: 8, регистър: 6982, дело: 1119, вписан в АВ с акт № 111 / 30.10.2015, том: 15, регистър: 5030, дело: 2912, Дв.вх.рег.№: 6262

Имота има следните съседи:

1. 22277.1.165	Поз. имот	ОБЩИНА ЦЕНОВО
2. 22277.1.167	Поз. имот	ОБЩИНА ЦЕНОВО
3. 22277.1.173	Улица	ОБЩИНА ЦЕНОВО
4. 22277.1.163	Поз. имот	ОБЩИНА ЦЕНОВО

В имота има 3 сгради:

№ 22277.1.164.1 - 1 етаж, Полумасивна, Жилищна сграда - еднофамилна, 51 кв.м
№ 22277.1.164.2 - 1 етаж, Масивна, Селскостопанска сграда, 17 кв.м
№ 22277.1.164.3 - 1 етаж, Паянтова, Селскостопанска сграда, 11 кв.м



Скицата съдържа
Изработил:

1.

2.

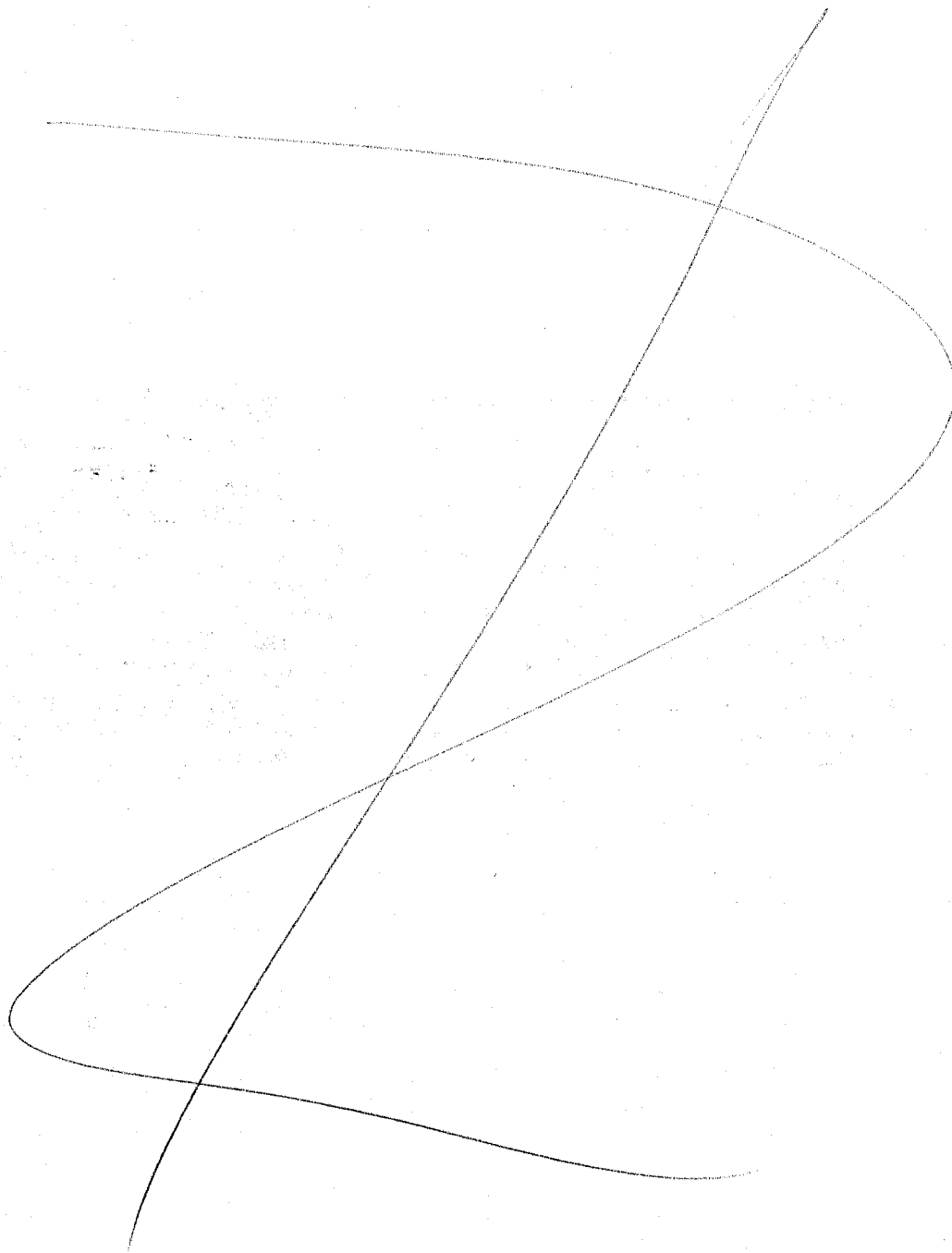
СКИЦА

№ *322* / 15.10.2025 г.
М 1:1000

Скицата ще послужи *снуде*

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

снуде



Скицата съдѣ
Изработил:

1.....

Р.../

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

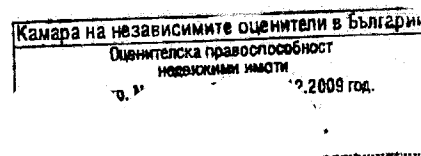
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Долна студена, представляващ УПИ VII-164 в кв.12 с площ от 1 316кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/д-р Петър Петров /
Кмет Община Ценово



ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ

/инж. Иван Лазаров /

Русе, Октомври 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 VII-164 в кв.12 с площ от 1316кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово, предмет на АЧОС №2629 / 24.11.2014г.

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Д-р Петър Георгиев Петров – Кмет Община Ценово

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Лицензиран оценител Иван Стайков Лазаров, вписан в публичния регистър на независимите оценители със сертификат рег.№100101244 от 14.12.2009г. от Камара на независимите оценители.

3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

- УПИ VII-164 в кв.12 с площ от 1316кв.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 – 10.2025г.
Оценката е изготвена при курс на еврото по фиксинга на БНБ за 10.2025г.
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 №2629 / 24.11.2014г.;
- Скица на оценявания имот;
- Налична база данни за оценявани имоти в района;
- Използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. Русе, Вестници „Русенски имоти“ и „Русенски обяви“ и др.

9. ПРАВЕН СТАТУТ

Правният анализ на собствеността не е предмет на тази експертиза и оценителят не носи отговорност при откриване в бъдеще евентуална обремененост на имота по отношение на собствеността му и/или други „тежести“.

10. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

❖ Местоположение

Оценяваният обект се намира в с. Долна студена община Ценово и представлява УПИ VII-164 в кв.12 с площ от 1316кв.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 VII-164 в кв.12 с площ от 1316кв.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 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 - 75лв/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	C в лв.	Про в %	Cз в лв.
1	УПИ VII-164 в кв.12	1316.00	75	6%	5922

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 къпа 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 VII-164 в кв.12	1316.00	5.9	0.93	7252

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

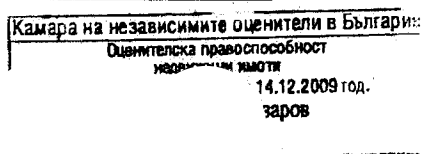
1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на УПИ VII-164 в кв.12 с площ от 1316кв.м по регулационния план на с. Долна студена, община Ценово, към датата на оценката 10.2025г., е :

№ по ре	Наименование	Ст-ст по МН	K1	Ст-ст по МСрСт	K2	Ст-ст в ле.
1	УПИ VII-164 в кв.12	5922	0.50	7452	0.50	6 687 лв

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: **6 687лв.**

Посочената стойност е с включено ДДС



Експерт-оценител:

/ инж. Иван Лазаров /