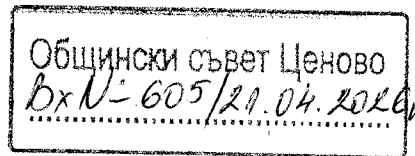




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

21.4.2026 г.



X ИзхК-221/21.4.2026 г.

Подписано от: SONYA ANGELOVA VLADIMIROVA

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, находящ се в с. Пиперково, Община Ценово, област Русе, представляващ поземлен имот УПИ ХХ – 265, в кв. 10. Даване съгласие за неговата продажба.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с входящ номер 4453/13.11.2025 г. от М А И , с адрес: гр. Бяла, ул. , “ № вх. ет. с желание за закупуване на поземлен имот – собственост на община Ценово, с АЧОС № 2358/27.07.2012 г., намиращ се в с. Пиперково, Община Ценово, област Русе, поземлен имот УПИ ХХ-265, кв. 10 по регулационния план на с. Пиперково, целият с площ 518 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 01.01.2026 г. – 31.12.2026 г.

Данъчната оценка на имота е размер на 554,30 евро /петстотин петдесет и четири евро и тридесет евроцента/. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност е в размер на 1 329,00 евро / хиляда триста двадесет и девет/ 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. 27, ал.4 и ал. 5, от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал. 1, чл. 35 ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост на Община Ценово, чл. 32 ал. 1, т. 1, чл. 34, ал. 2 от Наредба 2 за общинската собственост на Община Ценово и чл. 3, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на общински съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, Общински съвет Ценово

РЕШИ:

1. Дава съгласие за откриване на процедура за продажба на поземлен имот частна общинска собственост, предмет на АЧОС № 2358/24.07.2012г., намиращ се в с. Пиперково, Община Ценово, област Русе, представляващ поземлен имот УПИ ХХ-265, кв. 10 по регулационния план на с. Пиперково, целият с площ 518 кв.м.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност в размер на 1 329,00 евро /хиляда триста двадесет и девет евро/ с ДДС и предлага минималната начална тръжна цена на имота да бъде в размер на 5 000,00 евро /пет хиляди евро/ с ДДС.

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

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

5. Отменя свое предходно Решение №207, взето на заседание с Протокол №35 от 30.07.2025 г.

Приложения:

1. Акт за частна общинска собственост
2. Скица на имота
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000283 /07.04.2026 г.
4. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност.
5. Заявление с наш Вх. №4453 / 13.11.2025г.

С уважение:

21.4.2026 г.

X

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ
Кмет на община Ценово
Подписано от: PETAR GEORGIEV PETROV

Съгласувал:

X

Здравко Енев
Главен юрисконсулт

ОБЩИНА ЦЕНОВО
РЕГИСТРАЦИЯ НА ДОКУМЕНТИ И ДАТА
Вх. № 4458/18.11.2025
С. 100/18
В. 11.11.2025

Придружително писмо

До
Община Ценово

ОТНОСНО: Входиране на молба за закупуване на общински имот – УПИ ХХ-265, с. Пиперково

Уважаеми госпожи и господа,

С настоящото Ви представяме молба от името на нашия син **М А И**, който е непълнолетен.

Ние, **М И И** и **А И И** като негови родители и законни настойници, подаваме молбата за разглеждане и предоставяне на възможност за закупуване на общински имот, представляващ **УПИ ХХ-265, с. Пиперково**.

Към писмото прилагаме следните документи:

1. Молба до кмета на община Ценово;
2. Копие от постановление за възлагане на недвижим имот от 29.08.2025 г.;
3. Копие от скица на имота.

Молим документите да бъдат входирани по надлежния ред.

С уважение:

.....
(Маг Илиева)

.....
(Анг. Илиев)

До
Кмета на община Ценово
д-р Петър Петров

Копие до:
Председателя на Общинския съвет – с. Ценово
г-н Георги Любенов

Копие до:
Общинския съвет – с. Ценово

МОЛБА

От: **М А И**
Адрес: гр. Яяла, ,
с родители/настойници: **М И И И А И И** вх. ет

**Уважаеми г-н Кмет,
Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,**

На 29.08.2025 г. закупих недвижим имот, находящ се в с. Пиперково, община Ценово, на адрес ул. „ , № представляващ УПИ XXI-265, с площ от 1665 кв.м, придобит чрез постановление за възлагане от ЧСИ Васил Петров Николов, рег. №914 в регистъра на КЧСИ.

Съседният парцел – УПИ XX-265 – е общинска собственост. До момента този имот е бил стопанисван от предишните собственици на моя имот, откакто се помня.

Моля да разгледате настоящата молба и да ми предоставите възможност да закупя посочения общински имот – УПИ XX-265.

Надявам се молбата ми да бъде уважена и очаквам Вашия отговор.

Приложения:

1. Копие от постановление за възлагане на недвижим имот от 29.08.2025 г.
2. Копие от скица на имота.

Дата: 13.11.2025.....

С уважение:
(подпис)



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

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ: ..
(подпис и печат)

Вписване по ЗСЛВ 5330 от 31-07-2012
Служба по вписванията:
Вх. рег. № 101
вписан под № 11 том 11
дв. входящ регистър 5298
такса по ЗДТ: 2.15.109

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

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНЕТО:
.....
(име и фамилия)



АКТ № 2358
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 2358;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.07.2012
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56 от Закона за общинската собственост във връзка с §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС; чл. 20 от Наредба за събиране на държавните вземания; изпълнителен лист №418/1953г.и акт за въвод във владение от 15.07.1953г.;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 518 кв.м. (петстотин и осемнадесет кв.м.) УПИ ХХ 265 (двадесет римско, двеста шестдесет и пет) в квартал 10 (десет)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Пиперково, кв 10, УПИ ХХ, 265, по регулационния план, одобрен със Заповед № 53 от 14.03.1989г. на Кмета на община Ценово;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Североизток - УПИ I 264 Изток - УПИ XIX 263 Юг - улица "П. Р. Славейков" Запад и северозапад - УПИ XXI 265
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1181.00 (хиляда сто осемдесет и един лева) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 4469/ 11.11.2008, АЧДС, АДС № 4/11.02.1955г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на община Ценово чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Иг. Начева Мл. сп. Актосъставител <p style="text-align: right;">..... Подпис</p>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЦЕНОВО

Препис-извлечение

РЕШЕНИЕ

№ 207

На Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол
№ 35 /30.07.2025 г.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2, от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал. 1, чл. 35 ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост на Община Ценово, чл. 32 ал. 1, т. 1, чл. 34, ал. 2 от Наредба 2 за общинската собственост на Община Ценово и чл. 3, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на общински съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, Общински съвет Ценово

РЕШИ:

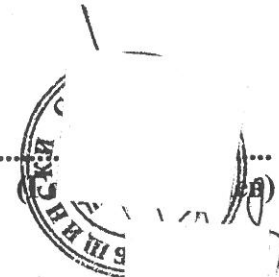
1. Дава съгласие за откриване на процедура за продажба на поземлен имот частна общинска собственост, предмет на АЧОС № 2358/24.07.2012г., намиращ се в с. Пиперково, Община Ценово, област Русе, представляващ поземлен имот УПИ ХХ-265, кв. 10 по регулационния план на с. Пиперково, целият с площ 518 кв.м.

2. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност в размер на 2 600,00 лв. / две хиляди и шестстотин лева/ с ДДС и определя същата да е минимална начална тръжна цена на имота.

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

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

Председател на ОбС: ...



Изготвил Специалист ОбС: ...

(Петя Косакова)



Изх. № 6808000283 / 07.04.2026 г.
РНУ: 851bb9da-ee3c-4b90-93c1-8c77a1f808da

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

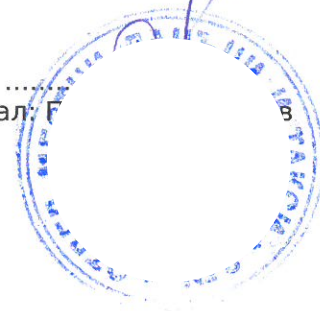
в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 7129 с.ПИПЕРКОВО ул., кадастрален номер 265 от 1989 квартал 10, УПИ парцел XX одобрен през 1989 г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ,	мазе,	таван,	ид. части	ДО за	ДО на
	кв.м	кв.м	кв.м		собственика	за обекта
Земя идентификатор:	518,00			1/1	554.30 €	554.30 €
					1084.12 лв.	1084.12 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 554.30 € / 1084.12 лв. словом: ПЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ОСЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 12 СТОТИНКИ
за собственика е: 554.30 € / 1084.12 лв. словом: ПЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ОСЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 12 СТОТИНКИ

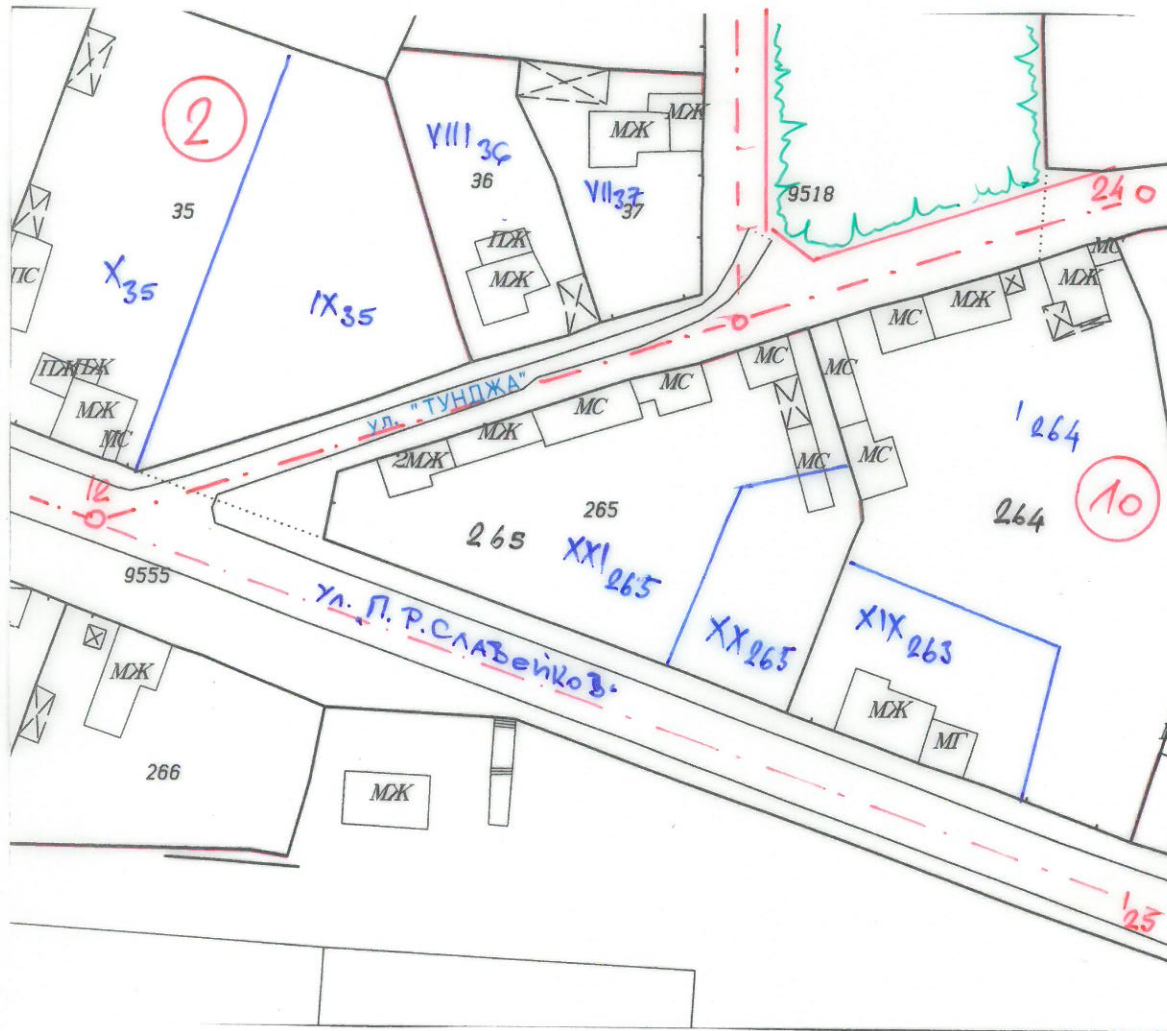
Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000283/07.04.2026 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 07.04.2026 г.

Подпис:
Издадено



ОБЩИНА ЦЕНОВО

СКИЦА № 210 / 10.07.2015г.
М 1: 1000



За урегулиран (неурегулиран) поземлен имот
№ XX-265 в квартал 10 гр.(с.) Пиперково
община Ценово, обл. Русе
Адрес: ул. №
По кадастрален план, одобрен със
Заповед № 53 / 14.03.1989 г.
на кмета на Община Ценово (Изп. директор на АК).
По рег. план, одобрен със заповед № 53 / 1989 г.
№ / г.

на кмета на Община Ценово.
Площ по кадастрален план: кв.м.
Площ по регулационен план: 518 кв.м.
Трайно предназначение: Урбанизирана територия
Начин на трайно ползване:

Собственици:
1. ОБЩИНА ЦЕНОВО
Документ за собственост
2. АЧОС № 2358 / 24.7.2012г.
Документ за собственост
3.
Документ за собственост
Съсед:

Важи за продажба
Скицата е платена с к лв.
Изработил:
@. Ha

Неозаглавена карта

Въведете описание за картата си.

Легенда

- ???????? ?? ??????
- 501.265 / 2.107???
- Imot 501.265.



Google Earth

Image © 2025 Airbus

50 m

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

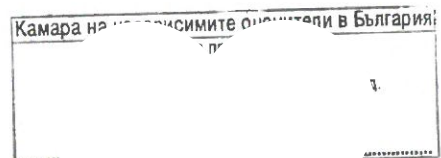
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Пиперково, представляващ УПИ ХХ-265 в кв.10 с площ от 518кв.м по регулационния план на с. Пиперково, община Ценово

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

*/д-р Петър Петров /
Кмет Община Ценово*



ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/ инж. Иван Лазаров /

Русе, април 2026г.

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. Пиперково, представляващ УПИ ХХ-265 в кв.10 с площ от 518кв.м по регулационния план на с. Пиперково, община Ценово, предмет на АЧОС №2358/24.07.2012г.

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 ХХ-265 в кв.10 с площ от 518кв.м по регулационния план на с. Пиперково, 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 – 04.2026г.
- 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 №2358 / 24.07.2012г.
- 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. Пиперково, община Ценово и представлява УПИ ХХ-265 в кв.10 с площ от 518кв.м по регулационния план на с. Пиперково, община Ценово. Имотът е равнинен незастроен, с лице на улица П.Р.Славейков.

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 ХХ-265 в кв.10 с площ от 518кв.м по регулационния план на с. Пиперково, 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 30евро до 40евро. За оценяваната площ – е приета продажна цена - 36евро/кв.м. имота се намира в 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	С в евро	Про в %	Сз в евро
1	УПИ ХХ-265 в кв.10	518.00	36	6%	1 119 €

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 м ²	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.	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,	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.	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 €		
Корекция на офертната цена за пазарна реализация %					2.89	10.00%
Корекция на офертната цена за застроеност %					2.89	0.00%
Осреднена пазарна стойност за земята за 1м² в €/м²					3.00	
Стойност на ПИ		застроен	1.0	3.00 €		

№	Оценяван имот	Площ кв.м	Ц в евро/кв.м	К местоп.	Цена в евро
1	УПИ ХХ-265 в кв.10	518.00	3	0.99	1538

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на УПИ ХХ-265 в кв.10 с площ от 518кв.м по регулационния план на с. Пиперково, община Ценово, към датата на оценката 04.2026г., е :

№ по ре	Наименование	Ст-ст по МН	К1	Ст-ст по МСрСт	К2	Ст-ст в евро
1	УПИ ХХ-265 в кв.10	1119	0.50	1538	0.50	1 329 €

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: **1 329 евро.**

Посочената стойност е с включено ДДС

на независимите оценители в България
договор №
договорна стойност
договорна дата
14.12.2009 год.
Иван Лазаров

Експерт-оценител

/ инж. Иван Лазаров /