



ОБЩИНА ИВАНОВО

www.ivanovo.bg

7088 с. Иваново, Област Русе, ул. „Олимпийска“ 75
тел.: 08116/22-53, факс: 08116/28-70, e-mail: obshtina@ivanovo.bg

Изх. № 08-07-62 / 11.03.2024 г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ОБЩИНА ИВАНОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
От Георги Миланов
Кмет на Община Иваново

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ	
с. ИВАНОВО, обл. Русе	
Регистрационен индекс и дата	
107/11.03.2024	
Срок за изпълнение:	

ОТНОСНО: Вземане на решение за определяне на пазарна цена и провеждане на търгове с тайно наддаване за продажба на недвижими имоти – частна общинска собственост, находящи се в с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на Община Иваново е постъпило заявление с вх. № 94Г-1360-1/22.02.2024 г. от Гинка Даскалова за закупуване на следните общински имоти:

1. Поземлен имот с идентификатор **39520.10.116** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Харманите“, с площ 532 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010116, при граници поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.112, 39520.10.115, 39520.10.174, 39520.10.336, 39520.10.117, 39520.10.111, предмет на Акт за частна общинска собственост №2617/20.02.2024 г., вписан в Служба по вписванията – Русе под вх. рег. №2073/26.02.2024 г., акт №113, том 5, дело №996, ДВР 2033.

Данъчната оценка е 130,70 лв. (сто и тридесет лева и седемдесет стотинки), видно от удостоверение № 6805000369/26.02.2024 г.

Пазарната оценка, определена от лицензиран оценител на недвижими имоти, възлиза на **1 075,00 лв. (хиляда и седемдесет и пет лева)** без ДДС.

2. Поземлен имот (ПИ) с идентификатор **39520.10.126** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Харманите“, с площ 890 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010126, при граници поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.101, 39520.10.102, 39520.10.125, 39520.10.336, 39520.10.127, 39520.10.100, предмет на Акт за частна общинска собственост №2618/20.02.2024 г., вписан в Служба по вписванията – Русе под вх. рег. №2074/26.02.2024 г., акт №118, том 5, дело №1001, ДВР 2043.

Данъчната оценка е 218,70 лв. (двеста и осемнадесет лева и седемдесет стотинки), видно от удостоверение № 6805000370/26.02.2024 г.

Пазарната оценка, определена от лицензиран оценител на недвижими имоти, възлиза на **1 798,00 лв. (хиляда седемстотин деветдесет и осем лева)** без ДДС.

С оглед на това, че имотите не се използват по предназначение от Общината и съответно от тях не постъпват приходи, считам за целесъобразно да се предприемат действия по продажбата на същите.

Пазарните оценки са изготвени от Катя Кънчева, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност с рег. № 810100352 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, издадени от Камарата на независимите оценители в България.

В деловодството на Община Иваново е постъпило положително становище от кмета на с. Красен, относно продажбата на имотите под наш вх. №10-142-2/28.02.2024 г.

Съгласно чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация общинският съвет определя: не по-малко от 30 на сто от постъпленията от продажбата на общински нефинансови активи да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на съответното населено място.

В конкретния случай се касае за продажба на имоти – частна общинска собственост.

Имотите не са включени за продажба в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите, собственост на Община Иваново за 2024 г., раздел III. Г.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 във връзка с чл. 27, ал. 4 и ал. 5, чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 35, ал. 1, във връзка с чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 68, ал. 1 от Наредба № 10 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост на община Иваново, област Русе, предлагам Общински съвет – Иваново да приеме следното:

РЕШЕНИЕ:

1. Дава съгласие за обявяване на публични търгове за продажба на следните недвижими имоти:

1.1. Поземлен имот с идентификатор **39520.10.116** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Харманите“, с площ 532 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010116, при граници поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.112, 39520.10.115, 39520.10.174, 39520.10.336, 39520.10.117, 39520.10.111, предмет на Акт за частна общинска собственост №2617/20.02.2024 г., вписан в Служба по вписванията – Русе под вх. рег. №2073/26.02.2024 г., акт №113, том 5, дело №996, ДВР 2033.

1.2. Поземлен имот (ПИ) с идентификатор **39520.10.126** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Харманите“, с площ 890 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010126, при граници поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.101, 39520.10.102, 39520.10.125, 39520.10.336, 39520.10.127, 39520.10.100, предмет на Акт за частна общинска собственост №2618/20.02.2024 г., вписан в Служба по вписванията – Русе под вх. рег. №2074/26.02.2024 г., акт №118, том 5, дело №1001, ДВР 2043.

2. На основание чл. 41, ал. 2 от ЗОС **определя** пазарни цени за имотите, въз основа на пазарните оценки, изготвени от Катя Кънчева, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност с рег. № 810100352 от 16.08.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, издадени от Камарата на независимите оценители в България, както следва:

2.1. За поземлен имот с идентификатор 39520.10.116 - 1 075,00 лв. (хиляда и седемдесет и пет лева) без ДДС.

2.2. За поземлен имот с идентификатор 39520.10.126 - 1 798,00 лв. (хиляда седемстотин деветдесет и осем лева) без ДДС.

Определените пазарни цени се приемат за начални цени при провеждане на публични търгове за продажба на имотите.

3. Определя вида на търга – с тайно наддаване по реда на чл. 72 и сл. от НПУРИВОБС.

4. Определя 30 на сто от постъпленията от продажбата на имотите да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе.

5. Дава съгласие да бъде допълнена Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост на Община Иваново за 2024 г.

6. Възлага на Кмета на Общината след влизане в сила на решението да предприеме необходимите действия по изпълнението му.

Приложения:

1. Копие на АЧОС №2617/20.02.2024 г., №2618/20.02.2024 г.
2. Копие на скица № 15-150625/15.02.2024 г. и № 15-150627/15.02.2024 г
3. Копие на удостоверение за данъчна оценка – 2 бр.
4. Копие на експертна оценка от 08.03.2024 г. – 2 бр.
5. Копие на заявление вх. № 94Г-1360-1/22.02.2024 г.
6. Копие на становище с вх. №10-142-2/28.02.2024 г.

ВНОСИТЕЛ:

ГЕОРГИ МИЛАНОВ

Кмет на Община Иваново
Област Русе





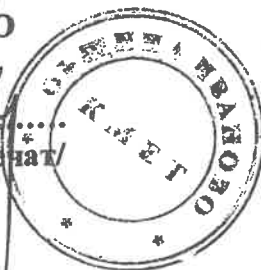
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ИВАНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ГЕОРГИ МИЛАНОВ
/име и фамилия/



ОБЛАСТ РУСЕ
Служба по вписванията гр. Русе

Вх. рег. № 2073 / 26.02.2024 г.

Акт № Вписване по ЗОПВ / 20 г.

Партида Служба по вписванията:

Имотна партида № 996/887 2033

д. СЪНЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: г.

Създам по вписванията:.....

/име и фамилия/



АКТ № 2617

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2
Досие 2617

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.02.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Решение №43К/10.11.1994 г. и скица № 15-150627/15.02.2024 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Русе.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 39520.10.116 (тридесет и девет хиляди петстотин и двадесет точка десет точка сто и шестнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ 532 кв. м. (петстотин тридесет и два кв. м), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4 (четвърта)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, община Иваново, с. Красен, местност „Харманите“, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010116.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.112, 39520.10.115, 39520.10.174, 39520.10.336, 39520.10.117, 39520.10.111
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	130,70 лв. (сто и тридесет лева и седемдесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС №214/02.08.2007 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Иваново, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Йорданка Тодорова Савчева – гл. експерт в Дирекция СА	
 /ПОДПИС/ М. ЗАБЕЛЕЖКИ от СТРАЖИ	



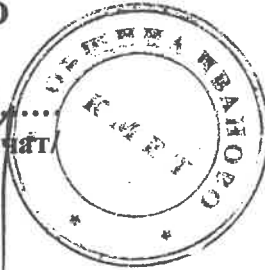
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ИВАНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ГЕОРГИ МИЛАНОВ
/име и фамилия/



Служба по вписванията гр. Русе
ОБЛАСТ РУСЕ
Вх. рег. № 2074 26.02.2024 г.
Акт № 118 том 5 /дело № 1001/20 г.
Партидна к Вписване по ЗГ/ПВ 16Р 2043
Имотна партида Служба по вписванията:
Д.Т. кв. № / 20 г.
Съдия по вписванията:



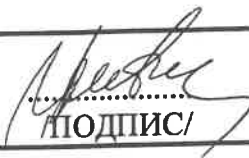
АКТ № 2618

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2
Досие 2618

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.02.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Решение №43/10.11.1994 г. и скица № 15-150625/15.02.2024 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Русе.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 39520.10.126 (тридесет и девет хиляди петстотин и двадесет точка десет точка сто двадесет и шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с площ 890 кв. м. (осемстотин и деветдесет кв. м), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4 (четвърта)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. Русе, общ. Иваново, с. Красен, местност „Харманите“, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010126.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.101, 39520.10.102, 39520.10.125, 39520.10.336, 39520.10.127, 39520.10.100
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	218,70 лв. (двеста и осемнадесет лева и седемдесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС №215/02.08.2007 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Иваново, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Йорданка Тодорова Савчева – гл. експерт в Дирекция СА	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	


ПОДПИС/



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

7000, Ул. "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 082/872035; 822145,
ruse@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-150625-15.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **39520.10.126**

С. Красен, общ. Иваново, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-762/30.10.2019 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **с. Красен, местност ХАРМАНИТЕ**

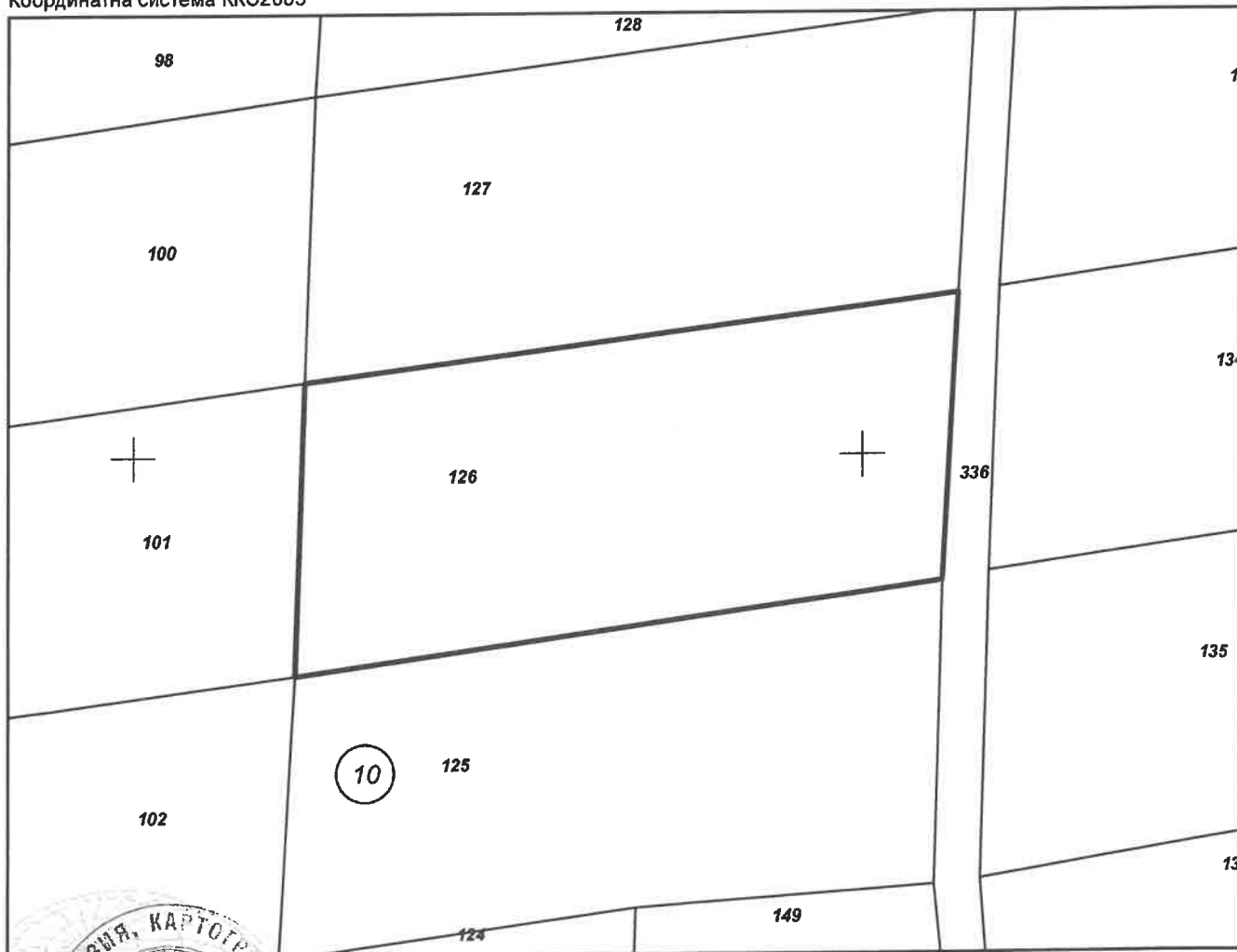
Площ: **890 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-150625-15.02.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-86458-15.02.2024 г.

Йорданка Тодорова Савчева ОЗЛ Иваново

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 010126

Съседи: 39520.10.101, 39520.10.102, 39520.10.125, 39520.10.336, 39520.10.127, 39520.10.100

Собственици по данни от КРНИ:

1. ОБЩИНА ИВАНОВО

площ 890 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ (чл.27 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне № 43К от 10.11.1994г., издаден от ОС "ЗГ" С. ИВАНОВО

площ 890 кв. м от правото на собственост

Протокол на ПК за предоставяне земи за стопанисване от общината по чл.19 от ЗСПЗЗ № 2 от 27.07.2006г., издаден от ОС "ЗГ" С. ИВАНОВО

площ 890 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 3 том 39 рег. 13537 от 18.09.2007г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ - Русе

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-150625-15.02.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-86458-15.02.2024 г.

Йорданка Тодорова Савчева ОЗЛ Иваново



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

7000, Ул. "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 082/872035; 822145,
ruse@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-150627-15.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 39520.10.116

С. Красен, общ. Иваново, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-762/30.10.2019 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: с. Красен, местност ХАРМАНИТЕ

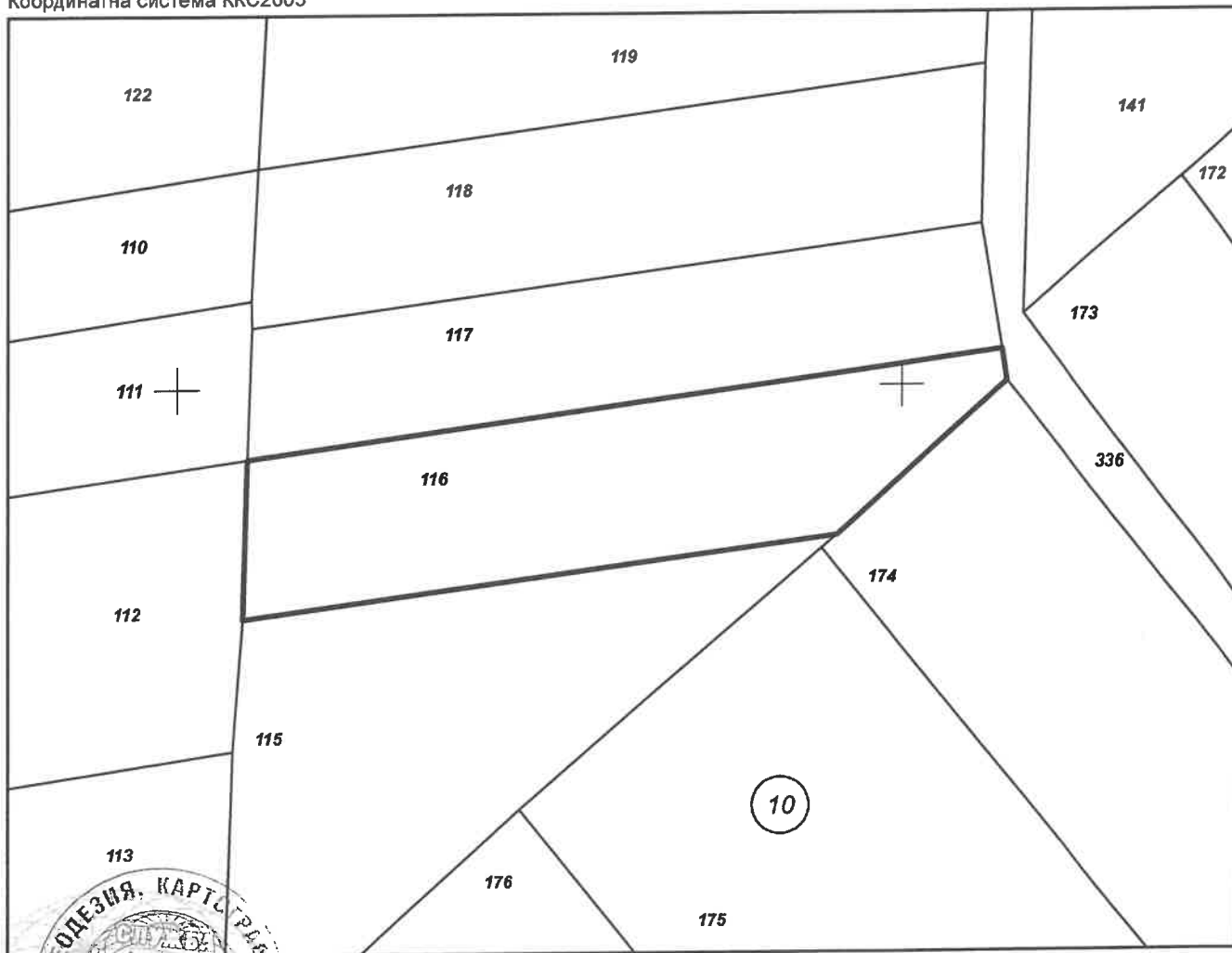
Площ: 532 кв. м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Лозе

Категория на земята: 4

Координатна система KKC2005



М 1:500

Скица № 15-150627-15.02.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-86458-15.02.2024 г.

Йорданка Тодорова Савчева ОЗЛ Иваново

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903; CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 010116

Съседи: 39520.10.112, 39520.10.115, 39520.10.174, 39520.10.336, 39520.10.117, 39520.10.111

Собственици по данни от КРНИ:

1. ОБЩИНА ИВАНОВО

площ 532 кв. м от правото на собственост

Решение на ПК по чл.17, ал.1 от ЗСПЗЗ (чл.27 от ППЗСПЗЗ) за възстановяване на правото на собственост с план за земеразделяне № 43К от 10.11.1994г., издаден от ОС "ЗГ" С. ИВАНОВО

площ 532 кв. м от правото на собственост

Протокол на ПК за предоставяне земи за стопанисване от общината по чл.19 от ЗСПЗЗ № 2 от 27.07.2006г., издаден от ОС "ЗГ" С. ИВАНОВО

площ 532 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 2 том 39 рег. 13551 от 18.09.2007г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ - Русе

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-150627-15.02.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-86458-15.02.2024 г.

Йорданка Тодорова Савчева ОЗЛ Иваново



Изх. № 6805000369 / 26.02.2024 г.
РНУ: c5066383-1b2e-4d8d-be32-b87725de1bf3

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 ИВАНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000530536

Адрес за кореспонденция
ул. ОЛИМПИЙСКА № 75, с. ИВАНОВО 7088

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 7075 с.КРАСЕН ---М. ХАРМАНИТЕ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	39520.10.116	Категория IV	532.00	130.70

данъчната оценка на гореописания имот е: 130.70 лв. словом:
СТО И ТРИДЕСЕТ лв. и 70 СТ.

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

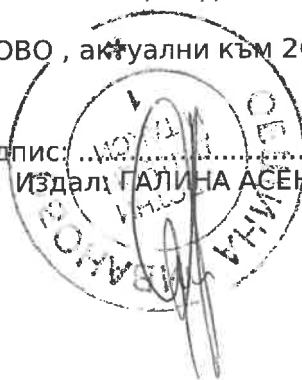
1. ОБЩИНА ИВАНОВО, ЕГН/БУЛСТАТ: 000530536 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

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).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6805000369/26.02.2024 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - РУСЕ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ИВАНОВО, актуални към 26.02.2024 г.

Подпис: _____
Издаде ГАЛИНА АСЕНОВА СЕВОВА





Изх. № 6805000370 / 26.02.2024 г.
РНУ: a62b94cb-182f-4675-860b-a6b7a5f9eaae

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 ИВАНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000530536

Адрес за кореспонденция
ул. ОЛИМПИЙСКА № 75, с. ИВАНОВО 7088

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 7075 с.КРАСЕН ---М. ХАРМАНИТЕ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	39520.10.126	Категория IV	890.00	218.70

данъчната оценка на гореописания имот е: 218.70 лв. словом:
ДВЕСТА И ОСЕМНАДЕСЕТ ЛВ. И 70 СТ.

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

1. ОБЩИНА ИВАНОВО, ЕГН/БУЛСТАТ: 000530536 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 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).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6805000370/26.02.2024 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - РУСЕ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ИВАНОВО , актуални към 26.02.2024 г.

Подпис:
Издаде: ГАЛИНА АСЕНОВА СЕВОВА



“ КОНСУЛТ – Сия Михайлова” ЕООД – гр. Русе

гр. Русе, бул. “България” № 108
офис: пл. “Дунав” № 10, ет. 3, офис 106

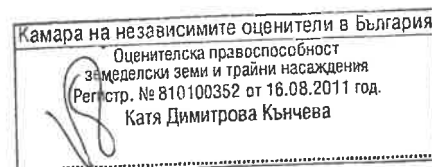
GSM 0886 319 661

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Земеделска земя с начин на трайно ползване лозе, с площ 0,532 дка., четвърта категория на земята при неполивни условия. Идентификатор 39520.10.116, номер по предходен план 010116, Местонахождение на имота: с.Красен, ЕКАТТЕ 39520, мест.Харманите, Община Иваново, Област Русе

Оценител ЗЗТН:



/ маг.ик. Катя Кънчева/

Управител:



/инж. С. Михайлова/

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Определяне пазарна стойност на недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 39520.10.116 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „ХАРМАНИТЕ“, с площ от 532 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010116, при граници поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.112, 39520.10.115, 39520.10.174, 39520.10.336, 39520.10.117, 39520.10.111, за имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 2617/20.02.2024 г.

Собственик: Община Иваново, ул. „Олимпийска“ № 75, ЕИК Ю 000530536, представлявана от Георги Ангелов Миланов

Възложител: Община Иваново, ул. „Олимпийска“ № 75, ЕИК Ю 000530536, представлявана от Георги Ангелов Миланов

Оценител: „КОНСУЛТ – Сия Михайлова“ ЕООД. Оценката е изготвена от дип.ик. Катя Димитрова Кънчева – оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, притежаващ Сертификат № 810100352 /16.08.2011 г., издаден от КНОБ.

Дата на оценката: 08.03.2024 год.

Цел и предназначение на оценката: Целта на настоящата оценка е да се определи пазарна стойност на посочения по горе поземлен имот - земеделска земя. Оценката е предназначена да послужи на Възложителя. Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.

Стандарт на стойността: *Пазарна стойност*.

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

Документална обоснованост:

1. Акт № 2617 за частна общинска собственост от 20.02.2024 г., регистър 2, досие 2617, вх.№ на СВ 2073/26.02.2024 г., вписан под № 113, том 5, дело 996, ДВР 2033.
2. Скица на поземлен имот № 15-150627/15.02.2024 г., издадена от АГКК;
3. Удостоверение за характеристики на ПИ в ЗТ изх.№ 25-41821/15.02.2024 г.

Ограничение на отговорността:

- ✓ Оценителят в тази оценка се позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи
- ✓ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- ✓ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ✓ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- ✓ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

✓ Независимият оценител НЕ представлява Кредитен посредник – нито обвързан, нито необвързан - по смисъла на Директива 2008/48/ЕО на Европейския Парламент и на Съвета на Европейския съюз относно договорите за потребителските кредити, Закона за кредитите на

недвижимите имоти на потребители /ЗКНИП/ и Закона за потребителския кредит /ЗПК/ и не извършва услуги по предоставяне на съвети и/или препоръки за конкретен договор за кредит.

✓ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ не представлява съвет и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или несключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка, при което се прилагат Българските стандарти за оценяване /БСО/утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

✓ Оценката се извършва в условия на валутен борд. Приета левова равностойност на 1 евро = 1,95583 лева.

✓ Оценителят в тази оценка се позовава изцяло на данни, факти и информация осигурена от Възложителя на оценяваните активи, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително. Оценителят не носи отговорност за тяхната достоверност.

II. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА И ХАРАКТЕРНИ ОСОБЕНОСТИ

Русенският район обхваща източните Крайдунавски низини между Русе и Силистра. Доминиращо участие в почвената покривка имат излужените черноземи и алувиално-ливадните почви.

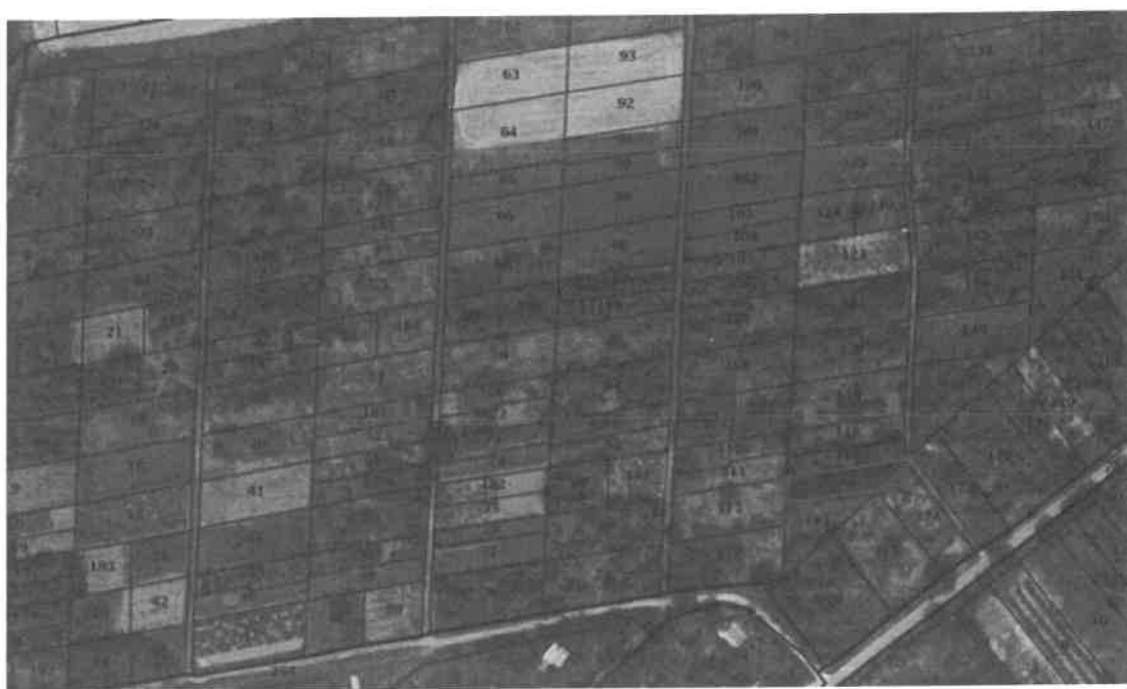
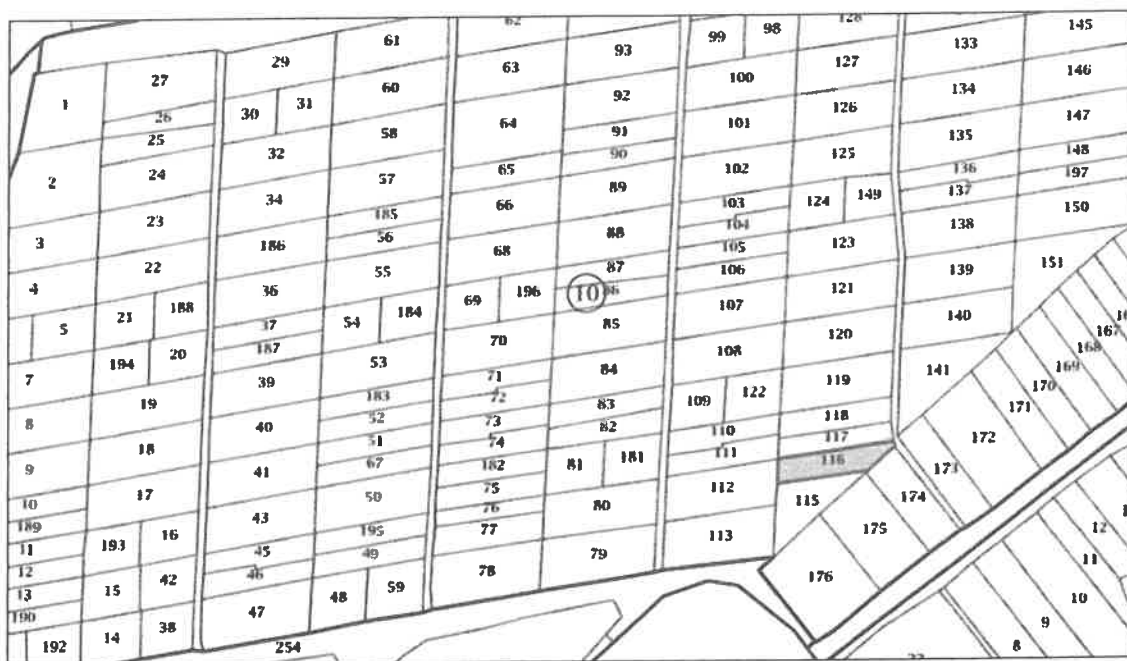
Районът попада в Северния климатичен район на Дунавската равнина с характерния му типичен континентален климат. Средната годишна температура е 11.50С, като за месец януари тя е около -20, а за месец юли е 32. Температурните ресурси са много добри. Пролетта настъпва към 13 март и температурната сума за вегетационния период е около 4000С. На лице са условия за развитие и узряване на къснозрелите сортове и хибриди.

Количеството на валежите са намалени. Годишно тук падат около 590mm, от които 350mm през вегетационния период. Дефицитът в баланса на атмосферното овлажнение за периода е 290mm.

Въпреки добрите водно-физични свойства на почвите, дефицит във влагоосигуреността на културите настъпва още към средата на месец юли. Средният дефицит за месец август е около 100mm.

Общите продуктивни възможности на земите в този агроекологичен район се характеризират със сравнително висок среден агрономически бонитет (78 бала), което ги причислява към групата на "добрите земи". По пригодност за отделните основни селскостопански култури те могат да се степенуват по следния начин: най-подходящи са за пшеница, лозя, царевича, люцерна, ливади и пасища, с бонитет от 91 до 82 бала, който ги причислява към групата на "много добрите земи". По-слабо пригодни са за (слънчоглед, захарно цвекло, ябълки, соя), където бонитетният им бал се движи в интервал от 78 до 71, т.е. ги причислява към групата на "добрите земи". Чувствително по-малка е пригодността на екологичните условия в района за отглеждане на ориенталски тютюн (бонитетен бал 32) и картофи (18 бала). Общо взето обаче оценката на екологичните условия за района е висока. Наред с добрите почвени и климатични условия, като най-неблагоприятен фактор се явяват по-силно проявените ерозионни процеси в западната част на района, но до голяма степен това влияние се неутрализира с увеличената площ на поливните земи, които чувствително завишават продуктивните възможности на земите

СТАНОВИЩЕ НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ:



Поземленият имот е близо до границите на населеното място, на североизток от с.Красен. Представлява изоставени лозя, с изтекъл амортизационен срок, за които не са полагани грижи. Затревен и охрастен поземлен имот. Съдържа в себе си потенциал за отглеждане на зърнени култури, както и на овощни насаждения. Имотът е с лек наклон на северозапад.

ПОЗИТИВНИ СТРАНИ:	НЕГАТИВНИ СТРАНИ:
Имотът е с правоъгълна форма, граничи с пътна мрежа. Преобладават алувиално-ливадните почви , върху които се отглеждат основно зеленчуци, технически култури и овощия. Черноземите са най-разпространеният тип почви. В региона се срещат редица техни разновидности /излужени, оподзолени, карбонатни и др./. Черноземи има в Русенско, Добруджа и Лудогорието и върху тях се отглеждат зърнени и технически култури.	Имотът е маломерен. До него няма пряк достъп по асфалтов път, явява се вътрешен за масив 10. Необработваем. Студена зима и сухо, топло лято. Дефицит във влагоосигуреността на културите към средата на месец юли.
ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА:	
Възможност за засаждане на всякакви култури, съобразени с климатичните условия за района. Имотът е с добра перспектива за продажба или отдаване под наем /рента/.	

III. ПОДХОД И МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ.

За определяне на пазарната стойност на земеделска земя е използван метод от сравнителния подход за оценяване, регламентирани в нормативните документи (БСО и международните стандарти за оценяване) метода на пазарните сравнения /анализи/.

Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализиранияте сделки или оферти са в района на оценявания обект и са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

За земеделска земя са приложени Метод на пазарните сравнения (анализи) и Метод на поземлената рента.

Метод на пазарните сравнения (анализи)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (анализи), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните анализи съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (анализи), е извършено:

проучване характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения;

Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти;

След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и анализите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др.

Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

Метод на поземлената рента - Приходен подход

Формирането на цената на услугите на фактора земя в същност е израз на начина за формиране на поземлената рента. Самата рента е "цена за ползване на земята". Поземлената рента има характер на чиста "икономическа рента" т. е. възнаграждение за уникално качество на земята. Плодородието на земята е предпоставка за по-голяма рента. Рентата е притежание на собственика на земята, когато арендатора и собственика са две различни лица рентата приема

форма на аренда. Данни за средния размер на рентата съществуват, по тази причина това е един надежден метод за прилагане – относително тегло 50 %.

Коефициентите за тежест са:

- Метода на пазарните сравнения (аналози) - 50%
- Метод на поземлената рента - 50%

При проучването което направих към момента, в обществено достъпните сайтове за продажба на земеделски земи съм използвала данни от zemi.bg. Макар имотът да е с НТП лозе, каквото по същество не се използва, за нуждите на изчисленията сме използвали аналози с НТП нива, каквато е по голяма вероятността от използване на 33.

А за размера на рентата е използван Информационния бюлетин на Областна служба по земеделие, за размера на средното годишно рентно плащане за землищата в област Русе, регламентирано в § 2е от др на ЗСПЗЗ и чл. 776 от ППЗСПЗЗ - стоп. 2023/2024 година.

3.1. ИЗЧИСЛЕНИЯ

По метод на пазарните сравнения (аналози)

№ по ред	Област	Община	Град/село	Идентификатор	Площ на имота (дка)	Стойност на аналога (лв/дка)	Пазарна стойност по Сравнителен метод (лева)
1	Русе	Иваново	Красен	39520.10.116	0,532	1 961	1 043

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ НА ЗЕМ.ЗЕМИ В ОБЛ. РУСЕ, ОБЩ.ИВАНОВО М.03.2024

№	Имоти	Площ на имота в дка.	Предлагана цена (лв./дка)	K1	K2	K3	Коефициент за тежест %	Пазарна стойност (лв./дка.)
1	ПИ/ЛОЗЕ 5 к	17	2799	0,90	0,90	0,90	20%	408
2	ПИ/НИВА 3 к	4	2800	0,90	0,90	0,90	30%	612
3	ПИ/НИВА 4 к	28	2850	0,90	0,90	0,90	20%	416
4	ПИ/НИВА 6 к	4,2	2400	0,90	0,90	0,90	30%	525
K1 - Коеф за местоп, големина, форма - с него се редуцира разликата между размера на оценяваната зем.земя и аналога								
K2 - Коеф за сключена сделка - приложен е за използвани офертни аналози								
K3 - Коеф за статут на имота/стоп дейност - оценяваният имот е с НТП Лозе по документ, но с потенциал и за нива								
ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 дка.							100%	1 961

	дата	област	община	земище	площ	кат-я	НТП	лв/дек.
1	27.02.2024г.	Русе	Иваново	Сваленик	17	5	нива	2799
2	08.01.2024г.	Русе	Иваново	Иваново	25	5	нива	2649
3	19.12.2023г.	Русе	Иваново	Табачка	30	4	нива	2549
4	24.02.2024г.	Русе	Иваново	Церовец	4	5	п/м/ливада	2100
5	22.02.2024г.	Русе	Иваново	Тръстеник	4	3	нива	2800
6	21.02.2024г.	Русе	Иваново	Кошов	23	4	п/м/ливада	2200
7	17.02.2024г.	Русе	Иваново	Нисово	150	3	нива	5000
8	16.02.2024г.	Русе	Иваново	Иваново	28	4	нива	2850
9	15.02.2024г.	Русе	Иваново	Щръклево	4,2	6	нива	2400
10	30.01.2024г.	Русе	Иваново	Мечка	51.22	4	нива	3500

По метод на пазарните сравнения (аналози), стойността на 532 кв.м., представляващи поземлен имот с идентификатор 39520.10.116, номер по предходен план 010116, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: четвърта при неполивни условия. Местонахождение на имота: с.Красен, ЕКАТТЕ 39520, мест.Харманите, възлиза на 1043.00 лв. /хиляда, четиридесет и три/ лева, без ДДС.

По метода на поземлената рента

№ по ред	Област	Община	Град/село	Идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента за района (лв./дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Настояща стойност на рентата (лв./дка)	Пазарна стойност (лева)
1	Русе	Иваново	Красен	39520.10.116	0,532	52	5,00%	3%	2 080	1 107

№ по ред	Землище	Средно годишно рентно плащане в лв./дка за стопанската 2023/2024				
		НТП				
		Нива	Пасище	Ливада	Трайни насаждения	Лозе
1.	Божичен	46.00	12.00	47.00	49.00	43.00
2.	Иваново	75.00	12.00	47.00	49.00	43.00
3.	Кошов	44.00	12.00	45.00	49.00	50.00
4.	Красен	52.00	12.00	47.00	20.00	52.00
5.	Мечка	51.00	12.00	45.00	35.00	45.00
6.	Нисово	61.00	12.00	5.00	46.00	30.00
7.	Пиргово	44.00	13.00	///	37.00	43.00
8.	Сваленик	45.00	20.00	5.00	53.00	51.00
9.	Табачка	53.00	11.00	45.00	52.00	36.00
10.	Тръстеник	49.00	11.00	///	43.00	46.00
11.	Церовец	62.00	20.00	///	53.00	51.00
12.	Червен	48.00	11.00	45.00	35.00	49.00
13.	Щръклево	52.00	12.00	47.00	33.00	42.00

Извадка от Информационния бюлетин на Областна служба по земеделие, за размера на средното годишно рентно плащане за землищата в област Русе, регламентирано в § 2е от др на ЗСПЗЗ и чл. 77б от ППЗСПЗЗ - стоп. 2023/2024 година.

По метод на поземлената рента, стойността на 532 кв.м., представляващи поземлен имот с идентификатор 39520.10.116, номер по предходен план 010116, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: четвърта при неполивни условия. Местонахождение на имота: с. Красен, ЕКАТТЕ 39520, мест. Харманите, възлиза на 1107.00 лв. /хиляда сто и седем/ лева, без ДДС

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Извеждането на пазарна стойност /ПС/ на земеделската земя се основава на получените стойности по двата метода, описани по горе.

Коефициентите за тежест са:

- Метода на пазарните сравнения (анализи) - 50%
- Метод на поземлената рента - 50%

№ по ред	Област	Община	Град/село	Идентификатор	Площ на имота (дка)	МПазСр лева	Метод на ПозР лева	Пазарна стойност (лева)	Паз ст-ст лв/дка
						50%	50%	100%	
1	Русе	Иваново	Красен	39520.10.116	0,532	1 043	1 107	1 075	2 020

Окончателното становище за пазарна стойност на:

532 в.м., представляващи поземлен имот с идентификатор 39520.10.116, номер по предходен план 010116, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване:

Лозе, категория на земята: четвърта при неполивни условия. Местонахождение на имота:

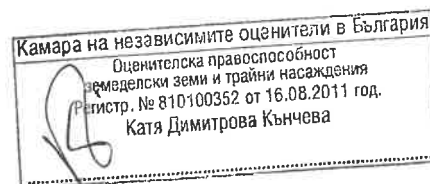
с. Красен, ЕКАТТЕ 39520, мест. Харманите,

възлиза на 1075.00 лв. /хиляда седемдесет и пет/ лева, без ДДС.

Горната стойност е към 08.03.2024 год.

В горепосочената стойност не е включен ДДС.

Оценител ЗЗТН:



/ маг. ик. Катя Кънчева/

Управител:



V. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

по чл. 21 от Закона за независимите оценители

Декларирам, че

1. Не съм свързано лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс

Оценител:

дип.ик.Катя Димитрова Кънчева – оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, притежаваща Сертификат № 810100352 /16.08.2011 г., издаден от КНОБ

Оценител ЗЗТН:



/ маг.ик. Катя Кънчева/

“ КОНСУЛТ – Сия Михайлова” ЕООД – гр. Русе

гр. Русе, бул. “България” № 108
офис: пл. “Дунав” № 10, ет. 3, офис 106

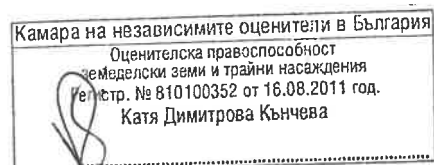
GSM 0886 319 661

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

**Земеделска земя с начин на трайно ползване лозе, с площ 0,890дка.,
четвърта категория на земята при неполивни условия.
Идентификатор 39520.10.126, номер по предходен план 010126,
Местонахождение на имота: с.Красен, ЕКАТТЕ 39520,
мест.Харманите, Община Иваново, Област Русе**

Оценител ЗЗТН:



/ маг.ик. Катя Кънчева/

Управител:



/инж. С. Михайлова/

І. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Определяне пазарна стойност на недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 39520.10.126 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „ХАРМАНИТЕ“, с площ от 890 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010126, при граници поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.101, 39520.10.102, 39520.10.125, 39520.10.336, 39520.10.127, 39520.10.100, за имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 2618/20.02.2024 г.

Собственик: Община Иваново, ул. „Олимпийска“ № 75, ЕИК Ю 000530536, представлявана от Георги Ангелов Миланов

Възложител: Община Иваново, ул. „Олимпийска“ № 75, ЕИК Ю 000530536, представлявана от Георги Ангелов Миланов

Оценител: „КОНСУЛТ – Сия Михайлова“ ЕООД. Оценка е изготвена от дип.ик. Катя Димитрова Кънчева – оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, притежаващ Сертификат № 810100352 /16.08.2011 г., издаден от КНОБ.

Дата на оценката: 08.03.2024 год.

Цел и предназначение на оценката: Целта на настоящата оценка е да се определи пазарна стойност на посочения по горе поземлен имот - земеделска земя. Оценка е предназначена да послужи на Възложителя. Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, за целите на което е възложена.

Стандарт на стойността: Пазарна стойност.

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

Документална обоснованост:

1. Акт № 2618 за частна общинска собственост от 20.02.2024 г., регистър 2, досие 2618, вх.№ на СВ 2074/26.02.2024 г., вписан под № 118, том 5, дело 1001, ДВР 2043.
2. Скица на поземлен имот № 15-150625/15.02.2024 г., издадена от АГКК;
3. Удостоверение за характеристики на ПИ в ЗТ изх.№ 25-41820/15.02.2024 г.

Ограничение на отговорността:

✓ Оценителят в тази оценка се позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи

✓ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.

✓ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.

✓ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.

✓ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

✓ Независимият оценител НЕ представлява Кредитен посредник – нито обвързан, нито необвързан - по смисъла на Директива 2008/48/ЕО на Европейския Парламент и на Съвета на Европейския съюз относно договорите за потребителските кредити, Закона за кредитите на недвижимите имоти на потребители /ЗКНИП/ и Закона за потребителския кредит /ЗПК/ и не извършва услуги по предоставяне на съвети и/или препоръки за конкретен договор за кредит.

✓ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ не представлява съвет и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или неключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка, при което се прилагат Българските стандарти за оценяване /БСО/утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

✓ Оценката се извършва в условия на валутен борд. Приета левова равностойност на 1 евро = 1,95583 лева.

✓ Оценителят в тази оценка се позовава изцяло на данни, факти и информация осигурена от Възложителя на оценяваните активи, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително. Оценителят не носи отговорност за тяхната достоверност.

II. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА И ХАРАКТЕРНИ ОСОБЕНОСТИ

Русенският район обхваща източните Крайдунавски низини между Русе и Силистра. Доминиращо участие в почвената покривка имат излужените черноземи и алувиално-ливадните почви

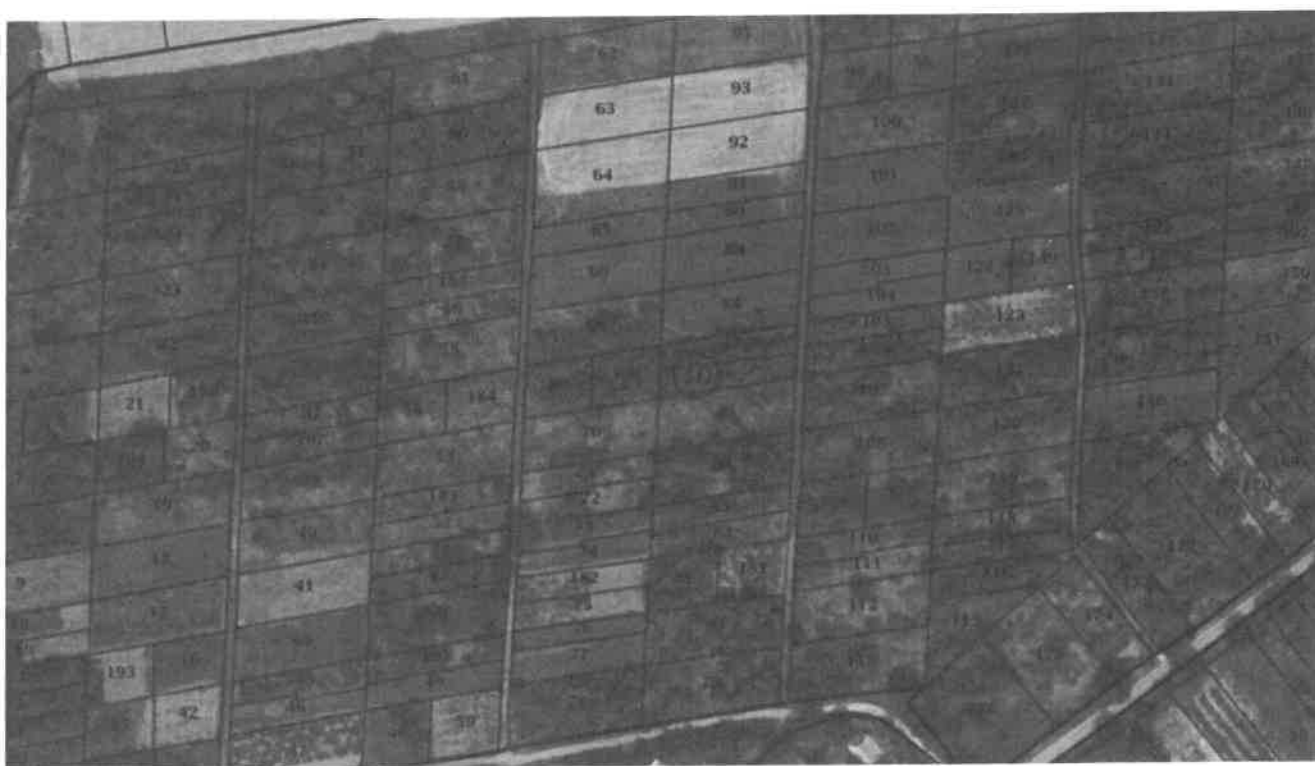
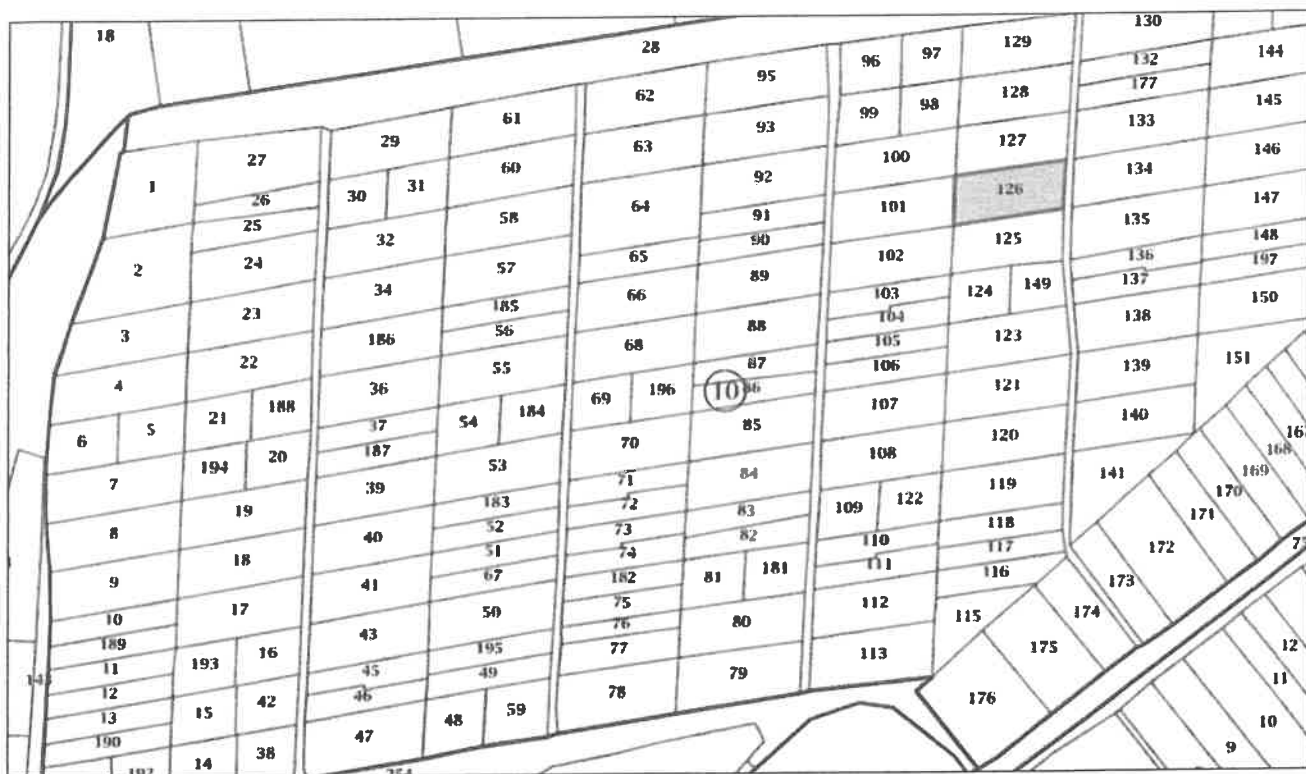
Районът попада в Северния климатичен район на Дунавската равнина с характерния му типичен континентален климат. Средната годишна температура е 11.50С, като за месец януари тя е около -20, а за месец юли е 32. Температурните ресурси са много добри. Пролетта настъпва към 13 март и температурната сума за вегетационния период е около 4000С. На лице са условия за развитие и узряване на къснозрелите сортове и хибриди.

Количеството на валежите са намалени. Годишно тук падат около 590mm, от които 350mm през вегетационния период. Дефицитът в баланса на атмосферното овлажнение за периода е 290mm.

Въпреки добрите водно-физични свойства на почвите, дефицит във влагоосигуреността на културите настъпва още към средата на месец юли. Средният дефицит за месец август е около 100mm.

Общите продуктивни възможности на земите в този агроекологичен район се характеризират със сравнително висок среден агрономически бонитет (78 бала), което ги причислява към групата на "добрите земи". По пригодност за отделните основни селскостопански култури те могат да се степенуват по следния начин: най-подходящи са за пшеница, лозя, царевича, люцерна, ливади и пасища, с бонитет от 91 до 82 бала, който ги причислява към групата на "много добрите земи". По-слабо пригодни са за (слънчоглед, захарно цвекло, ябълки, соя), където бонитетният им бал се движи в интервал от 78 до 71, т.е. ги причислява към групата на "добрите земи". Чувствително по-малка е пригодността на екологичните условия в района за отглеждане на ориенталски тютюн (бонитетен бал 32) и картофи (18 бала). Общо взето обаче оценката на екологичните условия за района е висока. Наред с добрите почвени и климатични условия, като най-неблагоприятен фактор се явяват по-силно проявените ерозионни процеси в западната част на района, но до голяма степен това влияние се неутрализира с увеличената площ на поливните земи, които чувствително завишават продуктивните възможности на земите

СТАНОВИЩЕ НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ:



Поземленият имот е близо до границите на населеното място, на североизток от с.Красен. Представлява изоставени лозя, с изтекъл амортизационен срок, за които не са полагани грижи. Затревен и охрастен поземлен имот. Съдържа в себе си потенциал за отглеждане на зърнени култури, както и на овощни насаждения. Имотът е с лек наклон на северозапад.

ПОЗИТИВНИ СТРАНИ:	НЕГАТИВНИ СТРАНИ:
Имотът е с правоъгълна форма, граничи с пътна мрежа. Преобладават алувиално-ливадните почви, върху които се отглеждат основно зеленчуци, технически култури и овошия. Черноземите са най-разпространеният тип почви. В региона се срещат редица техни разновидности /излужени, оподзолени, карбонатни и др./. Черноземи има в Русенско, Добруджа и Лудогорието и върху тях се отглеждат зърнени и технически култури.	Имотът е маломерен. До него няма пряк достъп по асфалтов път, явява се вътрешен за масив 10. Необработваем. Студена зима и сухо, топло лято. Дефицит във влагоосигуреността на културите към средата на месец юли.
ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА:	
Възможност за засаждане на всякакви култури, съобразени с климатичните условия за района. Имотът е с добра перспектива за продажба или отдаване под наем /рента/.	

III. ПОДХОД И МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ.

За определяне на пазарната стойност на земеделска земя е използван метод от сравнителния подход за оценяване, регламентирани в нормативните документи (БСО и международните стандарти за оценяване) метода на пазарните сравнения /анализи/.

Сравнителен подход – базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализиранияте сделки или оферти са в района на оценявания обект и са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

За земеделска земя са приложени Метод на пазарните сравнения (анализи) и Метод на поземлената рента.

Метод на пазарните сравнения (анализи)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (анализи), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката.

Характеристиките на пазарните анализи съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия.

За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (анализи), е извършено:

проучване характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделската земя и трайните насаждения;

Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти;

След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и анализите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др.

Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

Метод на поземлената рента - Приходен подход

Формирането на цената на услугите на фактора земя в същност е израз на начина за формиране на поземлената рента. Самата рента е "цена за ползуване на земята". Поземлената рента има характер на чиста "икономическа рента" т. е. възнаграждение за уникално качество на земята. Плодородието на земята е предпоставка за по-голяма рента. Рентата е притежание на собственика на земята, когато арендатора и собственика са две различни лица рентата приема форма на аренда. Данни за средния размер на рентата съществуват, по тази причина това е един надежден метод за прилагане – относително тегло 50 %.

Коефициентите за тежест са:

- Метода на пазарните сравнения (аналози) - 50%
- Метод на поземлената рента - 50%

При проучването което направих към момента, в обществено достъпните сайтове за продажба на земеделски земи съм използвала данни от zemi.bg. Макар имотът да е с НТП лозе, каквото по същество не се използва, за нуждите на изчисленията сме използвали аналози с НТП нива, каквато е по голяма вероятността от използване на ЗЗ.

А за размера на рентата е използван Информационния бюлетин на Областна служба по земеделие, за размера на средното годишно рентно плащане за землищата в област Русе, регламентирано в § 2е от др на ЗСПЗЗ и чл. 77б от ППЗСПЗЗ - стоп. 2023/2024 година.

3.1. ИЗЧИСЛЕНИЯ**По метод на пазарните сравнения (аналози)**

№ по ред	Област	Община	Град/село	Идентификатор	Площ на имота (дка)	Стойност на аналога (лв/дка)	Пазарна стойност по Сравнителен метод (лева)
1	Русе	Иваново	Красен	39520.10.126	0,890	1 961	1 745

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ НА ЗЕМ.ЗЕМИ В ОБЛ. РУСЕ, ОБЩ.ИВАНОВО М.03.2024

№	Имоти	Площ на имота в дка.	Предлагана цена (лв./дка)	K1	K2	K3	Коефициент за тежест %	Пазарна стойност (лв./дка.)
1	ПИ/ЛОЗЕ 5 к	17	2799	0,90	0,90	0,90	20%	408
2	ПИ/НИВА 3 к	4	2800	0,90	0,90	0,90	30%	612
3	ПИ/НИВА 4 к	28	2850	0,90	0,90	0,90	20%	416
4	ПИ/НИВА 6 к	4,2	2400	0,90	0,90	0,90	30%	525
	K1 - Коеф за местоп, големина, форма - с него се редуцира разликата между размера на оценяваната зем.земя и аналога							
	K2 - Коеф за сключена сделка - приложен е за използвани офертни аналози							
	K3 - Коеф за статут на имота/стоп дейност - оценяваният имот е с НТП Лозе по документ, но с потенциал и за нива							
	ПРЕТЕГЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 дка.						100%	1 961

	дата	област	община	земище	площ	кат-я	НТП	лв/дек.
1	27.02.2024г.	Русе	Иваново	Сваленик	17	5	нива	2799
2	08.01.2024г.	Русе	Иваново	Иваново	25	5	нива	2649
3	19.12.2023г.	Русе	Иваново	Табачка	30	4	нива	2549
4	24.02.2024г.	Русе	Иваново	Церовец	4	5	п/м/ливада	2100
5	22.02.2024г.	Русе	Иваново	Тръстеник	4	3	нива	2800
6	21.02.2024г.	Русе	Иваново	Кошов	23	4	п/м/ливада	2200
7	17.02.2024г.	Русе	Иваново	Нисово	150	3	нива	5000
8	16.02.2024г.	Русе	Иваново	Иваново	28	4	нива	2850
9	15.02.2024г.	Русе	Иваново	Щръклево	4,2	6	нива	2400
10	30.01.2024г.	Русе	Иваново	Мечка	51.22	4	нива	3500

По метод на пазарните сравнения (аналози), стойността на 890 кв.м., представляващи поземлен имот с идентификатор 39520.10.126, номер по предходен план 010126, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: четвърта при неполивни условия. Местонахождение на имота: с. Красен, ЕКАТТЕ 39520, мест.Харманите, възлиза на 1745.00 лв. /хиляда, седемстотин четиридесет и пет/ лева, без ДДС.

По метода на поземлената рента

№ по ред	Област	Община	Град/село	Идентификатор	Площ на имота (дка)	Средна рента за район на (лв./дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Настояща стойност на рентата (лв./дка)	Пазарна стойност (лева)
1	Русе	Иваново	Красен	39520.10.126	0,890	52	5,00%	3%	2 080	1 851

№ по ред	Землище	Средно годишно рентно плащане в лв./дка за стопанската 2023/2024				
		НТП				
		Нива	Пасище	Ливада	Трайни насаждения	Лозе
1.	Божичен	46.00	12.00	47.00	49.00	43.00
2.	Иваново	75.00	12.00	47.00	49.00	43.00
3.	Кошов	44.00	12.00	45.00	49.00	50.00
4.	Красен	52.00	12.00	47.00	20.00	52.00
5.	Мечка	51.00	12.00	45.00	35.00	45.00
6.	Нисово	61.00	12.00	5.00	46.00	30.00
7.	Пиргово	44.00	13.00	///	37.00	43.00
8.	Сваленик	45.00	20.00	5.00	53.00	51.00
9.	Табачка	53.00	11.00	45.00	52.00	36.00
10.	Тръстеник	49.00	11.00	///	43.00	46.00
11.	Церовец	62.00	20.00	///	53.00	51.00
12.	Червен	48.00	11.00	45.00	35.00	49.00
13.	Щръклево	52.00	12.00	47.00	33.00	42.00

Извадка от Информационния бюлетин на Областна служба по земеделие, за размера на средното годишно рентно плащане за землищата в област Русе, регламентирано в § 2е от др на ЗСПЗЗ и чл. 77б от ППЗСПЗЗ - стоп. 2023/2024 година.

По метод на поземлената рента, стойността на 890 кв.м., представляващи поземлен имот с идентификатор 39520.10.126, номер по предходен план 010126, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: четвърта при неполивни условия. Местонахождение на имота: с.Красен, ЕКАТТЕ 39520, мест.Харманите, възлиза на 1851.00 лв. /хиляда осемстотин петдесет и един/ лева, без ДДС

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Извеждането на пазарна стойност /ПС/ на земеделската земя се основава на получените стойности по двата метода, описани по горе.

Коефициентите за тежест са:

- Метода на пазарните сравнения (аналози) - 50%
- Метод на поземлената рента - 50%

№ по ред	Област	Община	Град/село	Идентификатор	Площ на имота (дка)	МПазСр лева	Метод на ПозР лева	Пазарна стойност (лева)	Паз ст-ст лв/дка
						50%	50%	100%	
1	Русе	Иваново	Красен	39520.10.126	0,890	1 745	1 851	1 798	2 020

Окончателното становище за пазарна стойност на:

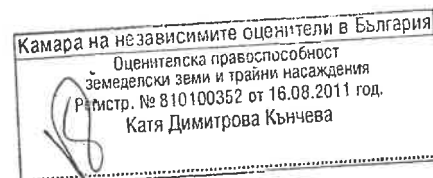
890 в.м., представляващи поземлен имот с идентификатор 39520.10.126, номер по предходен план 010126, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: четвърта при неполивни условия. Местонахождение на имота: с.Красен, ЕКАТТЕ 39520, мест.Харманите,

възлиза на 1798.00 лв. /хиляда седемстотин деветдесет и осем/ лева, без ДДС.

Горната стойност е към 08.03.2024 год.

В горепосочената стойност не е включен ДДС.

Оценител ЗЗТН:



/ маг. ик. Катя Кънчева/

Управител:



/инж. С. Михайлова/

V. ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

по чл. 21 от Закона за независимите оценители

Декларирам, че

1. Не съм свързано лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс

Оценител:

дип.ик.Катя Димитрова Кънчева – оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, притежаваща Сертификат № 810100352 /16.08.2011 г., издаден от КНОБ

Оценител ЗЗТН:

/ маг. ик. Катя Кънчева/

О Б Щ И Н А	
с. ИВАНОВО, обл. Русенска	
Регистрационен индекс и дата	
94Г-1360-1/22.02.2024	

ДО КМЕТА НА
ОБЩИНА ИВАНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

От

Гинка Димовска Даскалска

гр. Русе

ул. Д. Цепчов 18, бл. Мери, вх. в 0884/117070

/Трите ви имена, Адрес и телефон за връзка/

Уважаеми г-н Миланов,

Действие	Организ. на изпълнението и контрол	За съгласие	За доклад или становище	За изпълнение
Заявление				
Секретар	✓			
Директор СА				✓
Директор АПОФУС				
Главен юрист-консулт				

Желая да закупя имоти:

1. имот № 126 , в кв. № ,
находящ се в село Красен, "Херманите" в община
Иваново , област Русе;

2. имот № 116 , в кв. № ,
находящ се в село Красен, "Херманите" в община
Иваново , област Русе ;

Дата: 22.02.2024

С уважение :

Гинка Даскалска

Кметство Красен Община Иваново Област Русе

7075 с. Красен, ул. "Възраждане" № 4, тел. 08152/2280, факс: 2388

kmet.krasen@ivanovo.bg

Изм. № 10
27.02.2024 г.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ИВАНОВО
ОБЛАСТ РУСЕ

О Б Щ И Н А	
с. ИВАНОВО, обл. Русенска	
Регистрационен индекс и дата	
10-142-2	28.02.2024.

СТ А Н О В И Щ Е

от

АНТОН АНТОНОВ КОСТАДИНОВ -
Кмет на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе

36 м. експерт
А. Яковска

28.02.2024г. *[Signature]*

Във връзка с намерението на общ. Иваново да продаде общински имоти:

1.Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 39520.10.116 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Харманите“, с площ 532 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010116, при граници поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.112, 39520.10.115, 39520.10.174, 39520.10.336, 39520.10.117, 39520.10.111, предмет на Акт за частна общинска собственост №2617/20.02.2024 г.

2.Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 39520.10.126 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Красен, общ. Иваново, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-762/30.10.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК, местност „Харманите“, с площ 890 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Лозе, категория на земята: 4, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 010126, при граници поземлени имоти с идентификатори: 39520.10.101, 39520.10.102, 39520.10.125, 39520.10.336, 39520.10.127, 39520.10.100, предмет на Акт за частна общинска собственост №2618/20.02.2024 г.,

давам положително становище за всеки от изброените имоти.

С уважение,

АНТОН КОСТАДИНОВ
Кмет на Кметство с. Красен,
Общ. Иваново, обл. Русе



Действие	Организ. на изпълнение и контрол	За съгласение	За доклад или становище	За изпълнение
Зай. имот				
Секретар	✓			
Директор СА				✓
Директор АПОФС				
Главен юрисконсулт				



ОБЩИНА

ИВАНОВО

www.ivanovo.bg

7088 с. Иваново, Област Русе, ул. "Олимпийска" 75
тел: 08116/22-53, факс: 08116/28-70, e-mail: obshtina@ivanovo.bg

Изх. № 08-07-63 / 11.03 2024 г.

ДО
Г-Н МАРИЯН ДРАШКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ИВАНОВО
(НА ВАШ ИЗХ. № 88/22.02.2024 Г.)

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ	
с. ИВАНОВО, обл. Русе	
Регистрационен индекс и дата	
108 / 11.03.2024	
Срок за изпълнение:	

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДРАШКОВ,

Във връзка с определяне на възнагражденията на общинските съветници за участия в заседания на постоянните комисии и на Общински съвет -Иваново, Ви уведомявам, че средната брутна работна заплата за действително отработено време на общинска администрация Иваново за м. февруари 2024 г. е в размер на 1438,12 лв. (хиляда четиристотин тридесет и осем лв. и 12 ст.).

С уважение,

ГЕОРГИ МИЛАНОВ

Кмет на Община Иваново,
Област Русе

