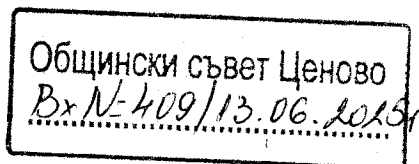




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. № 054/13.06.2025 година

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от д-р Петър Георгиев Петров
Кмет на Община Ценово

Относно: Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., приета с Решение № 138 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 25/29.01.2025 г. в т. 2.3. Продажба на земи общинска собственост, съгласие за продажба на имот с идентификатор 22277.3.536, местност „Бог баир“, село Долна Студена, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 4, НТП: Овощна градина, площ: 66,883 дка., и имот с идентификатор 22277.3.540, местност „Бог баир“, село Долна Студена, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 4, НТП: Овощна градина, площ: 52,638 дка.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Ценово постъпи писмо от Вихрен Иванов, управител на „Планет Агро Фрут“ ООД, с ЕИК: _____, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Дървеница“, бл. 18А, ет. 8, ап. 22, свързано със закупуване на арендованите от дружеството имоти, върху които са създали черешова овощна градина.

През 2007 година за имотите, обект на това решение, след проведена тръжна процедура е сключен договор за аренда между Община Ценово и „Планет Агро Фрут“ ООД. След като е създадена градината е променен и начинът на ползване от „нива“ на „овощна градина“. Реалното състояние на имота към този момент е „черешова овощна градина“ в плододаване, създадена от Арендатора по договора. През 2022 г. срокът на договора е изтекъл, като общината е сключила нов договор за аренда със срок от 15 години. Договорът е сключен е на цена от 60,00 /шестдесет/ лева на декар.

„Планет Агро фрут“ ООД е един от първите инвеститори на територията на Община Ценово, които създават насаждения с плодни дръвчета. За изминалите години, дружеството се е доказало, че реално развива бизнес тук и отглежда насажденията си.

Съгласно чл. 24 д от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, който се явява специален спрямо Закона за общинската собственост, собственици на овощни насаждения могат да придобият право на собственост върху земеделски земи от общинския поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията, при положение че са създадени и се ползват по силата на договор с кмета на общината, следва да е на лице и още едно условие, а именно в срок от 20 години от придобиване правото на собственост върху земеделските земи не може да се извършва промяна на начина им на трайно ползване, както и промяна на предназначението им за неземеделски нужди.

Имотите не са включени в Годишната програма, с което Ви предлагам да вземете решение за допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., приета с Решение № 138 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 25/29.01.2025 г. в т. 2.3. Продажба на земи общинска собственост със следните имоти:

- имот с идентификатор 22277.3.536, местност „Бог баир“, село Долна Студена, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска , категория: 4, НТП: Овощна градина, площ: 66,883 дка., с акт за частна общинска собственост № 3787 от 04.06.2025 г.

- имот с идентификатор 22277.3.540, местност „Бог баир“, село Долна Студена, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска , категория: 4, НТП: Овощна градина, площ: 52,638 дка., с акт за частна общинска собственост № 3788 от 04.06.2025 г.

Възложихме на експерт оценител да изготви експертна оценка за определяне на пазарната стойност на имотите, която е в следния размер:

- за имот с идентификатор 22277.3.536, с площ 66,883 дка. – 173 898,00 лева
- за имот с идентификатор 22277.3.540, с площ 52,638 дка. – 136 861,00 лева

Воден от горното, предлагам на Общински съвет - Ценово да даде съгласие за продажба на гореописания имот на лицето ползвател, като предлагам следния проект за

РЕШЕНИЕ:

/проект/

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2, чл. 27, ал. 4 и ал. 5, чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местно самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл.8, ал 1 и ал. 9, чл. 35, ал. 4, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 24д, ал. 1, т. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, чл. 35 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. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., приета с Решение № 138 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 25/29.01.2025 г. в т. 2.3. Продажба на земи общинска собственост със следните имоти:

- имот с идентификатор 22277.3.536, местност „Бог баир“, село Долна Студена, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 4, НТП: Овощна градина, площ: 66,883 дка., с акт за частна общинска собственост № 3787 от 04.06.2025 г.

- имот с идентификатор 22277.3.540, местност „Бог баир“, село Долна Студена, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 4, НТП: Овощна градина, площ: 52,638 дка., с акт за частна общинска собственост № 3788 от 04.06.2025 г.

2. Дава съгласие Кмета на Община Ценово да извърши продажба на следните поземлени имоти, общинска частна собственост:

- имот с идентификатор 22277.3.536, местност „Бог баир“, село Долна Студена, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 4, НТП: Овощна градина, площ: 66,883 дка., с акт за частна общинска собственост № 3787 от 04.06.2025 г.

- имот с идентификатор 22277.3.540, местност „Бог баир“, село Долна Студена, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 4, НТП: Овощна градина, площ: 52,638 дка., с акт за частна общинска собственост № 3788 от 04.06.2025 г.

3. Продажбата да се извърши без търг или конкурс на основание чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 24д, ал. 1, т. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и чл. 35 от Наредба № 2 за общинската собственост на община Ценово, като определя „Планет Агро Фрут“ ООД, с ЕИК: , като собственик на овощните насаждения в имоти с идентификатори 22277.3.536 и 22277.3.540, находящ се в землището на с. Долна Студена, община Ценово, да придобие правото на собственост върху описаните в т. 1 от това решение поземлени имоти.

4. Определя пазарната цена на имотите обект на продажба, която е определена въз основа на пазарна оценка изготвена от експерт оценител, като дава съгласие същата да бъде и продажната цена на имота, както следва:

- за имот с идентификатор 22277.3.536, с площ 66,883 дка. – 173 898,00 лева
- за имот с идентификатор 22277.3.540, с площ 52,638 дка. – 136 861,00 лева

5. Възлага на кмета на Община Ценово да предприеме необходимите действия за изпълнение на настоящото решение.

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

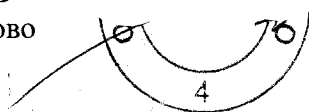
Приложения:

1. Писмо за намерения.
2. Актове за общинска собственост.
3. Скици на имотите.
4. Договор за аренда.
5. Експертна оценка за определяна на пазарна стойност.
6. Данъчна оценка

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

Кмет на Община Ценово



Съгласувал:

Йоана Димитрова

Адвокат



Изготвил:

Иван Иванов

Главен специалист „ОС“





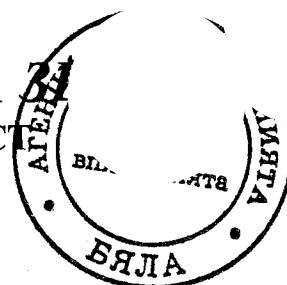
акт 100
том VI

ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

п.к.7139, ул. "Цар Освободител" № 66, тел: 08122/ 20-20, 25-10/ факс 20-02

Вх. рег. № 5227 от 06.07.2006 г.
№ 246 том I
Парт. 2154, 2155
Станд. по вписванията

ДОГОВОР ЗА АРЕНДА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ОБЩИНСКА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ № 4...120.04.2006г



Днес 20.04.2006 г., в село Ценово, област Русе,
На основание Закон за арендата в земеделието, гл. IV и чл. 80 от наредба №7
на Общински съвет Ценово за реда за придобиване, управление и
разпореждане с общинско имущество, протокол от проведен търг на
12.04.2006 година и Заповед № РД – 11/119 от 28.03.2006г.
между:

Община Ценово, област Русе, ул. "Цар Освободител" № 66,
представявана от Кмета на Общината: д-р ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ ПЕТРОВ,
ЕГН. _____ наричан за краткост в този договор АРЕНДОДАТЕЛ,

и

От друга страна: Вихрен Йорданов Иванов
Жител на :гр. Русе

ЕГН _____; Л.К.№ _____ изд. на _____ от МВР - Русе

Представител на: "Планет Агро Фрут" ООД-гр.София, рег. по ф. д.
№ _____ 3 г. по описа на Софийски градски съд.

Данъчен № _____; Булстат _____

наричан по-долу АРЕНДАТОР,

се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

1. АРЕНДОДАТЕЛЯТ се задължава да предостави на АРЕНДАТОРА за
временно и възмездно ползване земеделска земя, общинска частна
собственост, АОС №756/13.02.2006г. находяща се в землище село Долна
Студена, община Ценово, обл. Русе ЕКАТТЕ 22277 с площ 119.942 /сто и
деветнадесет 0.942 / декара съставляваща парцел с имотен №000197,
местност "Бог баир" категория по плана за земеразделяне на землището на
село Долна Студена категория на земята V /пета/,

при граници: №000498, Полски път на Община Ценово
№003066, Нива на Кметство
№000496, Полски път на Община Ценово

съгласно скица №000197, неразделна част от този договор,

АРЕНДАТОРА да заплати уговорената арендна цена в размер на 15.60 л./дка /петнадесет и 0.60 лв. за дка/ на обща стойност 1871.10 лв. / хиляда шестотин седемдесет и един и 0.10 лв./ за стопанска година.

2. настоящият договор се сключва за срок от 20 /двадесет/ стопански години, който тече от 20.04.2006г.

2/1/. стопанска година, по смисъла на този договор е периода от 01.10. първи октомври/ на текущата година до същата дата на следващата календарна година.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ.

3. АРЕНДОДАТЕЛЯТ е длъжен:

1. да осигури спокойното и безпрепятствено ползване на земеделската земя обект на арендата;
2. да предаде земеделска земя предмет на договора.

4. АРЕНДАТОРЪТ се задължава:

1. да заплаща арендното възнаграждение както следва:

-първата вноска е гаранционна и представлява плащане за 4 /четвъртата/ година от договора платима към датата на сключване на настоящия договор.

-втора и следваща арендни вноски до — 01.10. на текуща стопанска година

-за първите 3 /три/ години от договора арендатора недължи други вноски освен гаранционната

3. да ползва предоставената му за временно ползване земеделска земя с прижата на добрия стопанин, съгласно уговореното предназначение;

4. да уведоми в писмен вид Арендодателя за предявените по отношение на обекта на арендата права от трети лица.

5./1/. Арендаторът не може да изменя начинът на трайно ползване на обекта на аренда. Извършва подобрения в него само с предварително съгласие на Арендодателя, дадено в писмена форма.

/2/. при прекратяване на този договор поради изтичане на уговорения срок, Арендодателя заплаща сумата, с която се е увеличила стойността на обекта на аренда в резултат на извършените с негово съгласие подобрения.

6. Арендаторът не може да сключва договори, с които да преарендува обекта на този договор

7. Арендаторът е длъжен при ползването на обекта да спазва установените противопожарни и екологични правила и норми и не уврежда по никакъв начин земеделската земя.

8. Всички получени в резултат на ползването на обекта добиви са собственост на Арендатора.

III. САНКЦИИ И НЕУСТОЙКИ.

9. При забава за изпълнение на задължението по пункт четвърти Договора Арендаторът заплаща обезщетение в размер на 0.1% за всеки ден отсрочка, но за не повече от 30 дни.

IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА.

10. Настоящия договор се прекратява:

1. с изтичането на уговорения срок;
2. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;
3. със смъртта или с поставянето под запрещение на арендатора;
4. при ликвидация или обявяване в несъстоятелност;
5. с едностранно предизвестие в случаите посочени в пункт 11 от този договор.

11. АРЕНДОДАТЕЛЯТ може да прекрати едностранно този договор:

1. в случай, че арендаторът уврежда или създава опасност от увреждане на предоставената му земеделска земя;
2. ако Арендаторът променя без предварително писмено съгласие на Арендодателя начина на трайно ползване и/или извършва подобрения;
3. при забава в плащането с повече от 2 месеца.

12. Всяка от страните по този договор може да поиска неговото продължаване. Предложението следва да бъде отправено до другата страна не по късно от последния ден на деветия месец на стопанската година предхождаща годината на прекратяването на договора.

13. Арендаторът поема ангажимента да извърши всички необходими действия по вписването му и предостави в Общинска администрация екземпляр.

14. Кореспонденцията, която страните си разменят се адресира, както следва:

1. до Арендодателя: Община Ценово, област Русе, ул. "Цар Освободител" №66

2. до Арендатора: гр.Русе; обл. Русе;, ул. "Доростол" № 30, ет. 5
Вихрен Йорданов Иванов

В неуредените в този договор въпроси приложение намират разпоредбите
Закона за арендата в земеделието и цялото действащо законодателство в
Република България.

Настоящия договор се състави и подписа в пет еднообразни екземпляра.

АРЕНДОДАТ
Кмет на С

.....
/д-р ПЕТ

Гл.счетоводител.....

юрисконсулт.....

АИ

Вихрен Йорданов Иванов

На 06. 07. 2006

г. САШЕНКА КОНСТАНТИНОВА,
нотариус в район на РАЙОНЕН СЪД - БЯЛА,
рег. № 385 на Нотариалната камара, удостоверявам
подписите върху този документ, положени от:

Нотариус: Петър Петров Петров
Елн. Вихрен Йорданов Иванов
Елн. Вихрен Йорданов Иванов

с местожителство гр./с./

Рег.№ 385

Събрана такса

Нотариус:



МОЩЕНА-НОТАРИУС



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Вх. рег. №	4562	08-11-2022	г.
Акт №	298	том 5	дело № 1464/20 г.
Партидна книга: том	стр. 4539		
Имотна карта			
д.т. 10-16	ка. №		
Съгласно вписвания			

Акт 92
том 5

ДОГОВОР

за аренда на земеделска земя (общинска частна собственост)
№ ДА 0531102022

Днес 31.10.2022 г. в с. Ценово, област Русе, на основание решение № 50/28.09.2022 г. на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 50/28.09.2022 г. се сключи настоящия договор между:

Община Ценово със седалище и адрес на управление: с. Ценово, обл. Русе, ул. Цар Освободител 66, ЕИК: _____, представлявана от д-р Петър Георгиев Петров – Кмет на **Община Ценово**, с ЕГН: _____, л.к. № _____, издадена на _____ г. от МВР – Русе, с постоянен адрес: област Русе, Община Ценово, село Долна Студена, ул. „Крум Дамянов“ № 11, наричана за краткост **АРЕНДОДАТЕЛ** и

„Планет Агро Фрут“ ООД, ЕИК: _____, с управител Вихрен Йорданов Иванов, с ЕГН: _____, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Студентски, п.к. 1756, ж.к. Дървеница, бл. 18А, вх. А, ет. 8, ап. 22, наричан по-долу **АРЕНДАТОР** се сключи настоящия договор за отдаване под аренда за срок от 15 /петнадесет/ години на описания по долу поземлен имот /земеделска земя/ общинска частна собственост, а именно:

1. поземлен имот с идентификатор 22277.3.66, с площ 128,014 дка., находящ се в землището на с. Долна Студена, Община Ценово, Област Русе, местност: „Бог баир“, НТП: Овощна градина, категория на земята - IV, при граници и съседни – 22277.3.197, 22277.4.496 и 22277.3.498 с арендна вноска за една стопанска година в размер на 60,00 лева на декар, общо 7 680,84 лева.

I. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

1. Права и задължения на АРЕНДОДАТЕЛЯ

Чл. 1. АРЕНДОДАТЕЛЯТ има право да получи арендните вноски в сроковете и при условията на настоящия договор.

Чл.2. АРЕНДОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде на **АРЕНДАТОРА** обекта на договора в състояние съответстващо на обичайното му ползване.

Чл.3. АРЕНДОДАТЕЛЯТ е длъжен да осигури спокойното и безпрепятствено ползване на обекта от **АРЕНДАТОРА**.

2. Права и задължения на АРЕНДАТОРА

Чл.4. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен да извършва арендните плащания в уговорения вид и в сроковете описани в настоящият договор.

Чл.5. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен да плаща данъците и таксите, свързани с ползването на арендованият имот ако такива се дължат.

Чл.6. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен за своя сметка да извършва действия по текущото поддържане на арендованата земя, свързано с обикновеното и ползване.

Чл.7. (1) АРЕНДАТОРА е длъжен да ползва арендованата земя с грижата на добър стопанин, да спазва установените санитарно-хигиенни, противопожарни и екологични норми, както и да не уврежда обекта по никакъв начин, включително чрез използване неправомерни торове и други вещества, които унищожават и/или значително изтощават почвения слой на арендованата земя.

(2) При ползването на арендованата земя ще се спазват Закона за опазване на земеделските земя и останалото европейско и българско законодателство в тази област.

Чл.8. АРЕНДАТОРЪТ няма право да извършва подобрения по обекта на договора без предварителното писмено съгласие на **АРЕНДОДАТЕЛЯТ**.

Чл.9. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен да търпи действията на **АРЕНДОДАТЕЛЯ**, свързани с поддържане и запазване на обекта, както и извършването на подобрения, с които не се засяга съществено ползването от **АРЕНДАТОРА**.

Чл.10. Всички получени в резултат на ползването на обекта добиви са собственост на **АРЕНДАТОРА**.

Чл.11. АРЕНДАТОРЪТ няма право да сключва договори, с които да преотдава под аренда обекта на този договор, да залага или прехвърля правата си по него, включително и да сключва договори за съвместна обработка с цел прикриване на преотдаване под аренда.

Чл.12. При прекратяване на договора **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен да възстанови състоянието на земите към положението им при сключването на договора, освен ако **АРЕНДОДАТЕЛЯ** не заяви друго писмено.

II. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.13. Плащането на арендната вноска се прави преди началото на следващата стопанска година, най-късно до 30.09 (тридесети септември) на текущата година.

Чл.14. Годишната арендна вноска се образува, за стопанските години след 2022/2023 година, като върху арендната цена за предходната година се прибави описаното към всеки един имот увеличение съгласно чл. 22 от стоящия договор.

Чл.15. Първата стопанска година по този договор започва да тече от 01.10.2022 г.

III. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.16. (1) Настоящият договор може да бъде изменян с допълнително споразумение, сключено в писмена форма.

(2) Измененията по предходната алинея не могат да се отнасят за обстоятелства, които са регламентирани или забранени със закон.

(3) Промените в договора не могат да са във вреда на **АРЕНДОДАТЕЛЯ**.

(4) При трайна промяна в обстоятелствата, от които страните са се ръководили при сключване на договора, последният се изменя така, че задълженията на страните да съответстват на настъпилите промени.

Чл.17. При промяна в лицата на **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** или **АРЕНДАТОРА** действието на договора и страните се променят съгласно разпоредбите на българското законодателство и ако то позволява след пряко договаряне между тях.

Чл. 18. Договорът за аренда се прекратява:

1. с изтичане на срока, за който е сключен;
2. по взаимно съгласие на страните в писмена форма;
3. при ликвидация или обявяване в несъстоятелност;
4. поставяне под запрещение на собственика на юридическото лице;
5. при неизпълнение на кое и да е от задълженията на **АРЕНДАТОРА** с едностранно писмено предизвестие от **АРЕНДОДАТЕЛЯТ** отправено в подходящ срок, във всички случаи преди началото на следващата стопанска година, както и при възникване на законово определено задължение за **АРЕНДОДАТЕЛЯ** да развали настоящия договор;
6. По реда за разваляне на договори предвиден в Закона за общинската собственост и останалото българско законодателство.
7. със законова разпоредба;

8. при неизпълнение на задълженията от страна на **АРЕНДАТОРА** за заплащане на арендната вноска в срока описан в настоящият договор.

9. При промяна на предназначението на поземленият имот, договорът се прекратява едностранно от **АРЕНДОДАТЕЛЯ**, без да се дължат каквито и да било неустойки и обезщетения.

10. При промяна на начина на трайно ползване на земеделската земя без писмено съгласие от страна на **АРЕНДОДАТЕЛЯ**.

IV. ОТГОВОРНОСТИ

Чл.19. При забава в плащането на арендните вноски **АРЕНДАТОРЪТ** дължи на **АРЕНДОДАТЕЛЯ** обезщетение в размер на 0,1 % от общата арендна вноска за съответната стопанска година за всеки ден просрочие.

Чл.20. **АРЕНДАТОРЪТ** е длъжен незабавно да уведоми писмено **АРЕНДОДАТЕЛЯ** за появили се недостатъци, за необходимостта от вземане на мерки за предпазване на обекта на договора от повреждане или унищожаване, както и за предявените от трети лица права върху обекта на договора.

Чл.21. За всяко неизпълнение на този договор от страна на **АРЕНДАТОРЪТ** или прекратяване от негова страна едностранно на договора или по негова вина, той дължи на Община Ценово, обезщетение в размер на 3 (три) осреднени арендни вноски, а именно средна арендна цена представлява сборът на арендните вноски за всяка година по договора, разделен на броят години, за които е сключен договора.

V. ДРУГИ

Чл.22. Размерът на арендната цена се изменя ежегодно с инфлационния индекс, публикуван от Националния статистически институт, за което не е нужно сключване на допълнително споразумение.

Чл.23. За всички неуредени с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за общинската собственост и останалото действащо в Република България законодателство.

Чл.24. **АРЕНДАТОРЪТ** поема ангажимента да извърши всички необходими действия по вписването му и предостави в общинска администрация екземпляр.

Настоящият договор се състави, написа и подписа в шест еднообразни екземпляра.

АРЕНДОДАТЕЛ:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

Кмет на Община Ценово

АРЕНДАТОР:

Вихрен Горданов

Съгласували:
Мирослава Колева
Главен Юрисконсулт



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Вх. Рег. № 3855 25-10-2023 том.....

Вписан под № 196 том 3

Дв. Входящ регистър 3851

Так 10² лв.

Съдия по вписванията:
(Circular stamp: ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ, БЯЛА)

Мотиви: Във връзка с изграждането на Автомагистрала „Русе – Велико Търново“, участъци „Русе – Бяла“ и обход на гр. Бяла от км 0 + 500 до км 76 + 040 в съответствие с одобрения с влязла в сила Заповед № РД-02-15-110/10.10.2022 г. /обн. ДВ, бр. 82/14.10.2022 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството подробен устройствен план – парцеларен план и изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и промяна предназначението на територията от Земеделска в Територия на транспорта, поземлен имот с идентификатор **222.3.66** е разделен и се образуват нови поземлени имоти както следва: **22277.3.536**, **22277.3.540**, **22277.3.552**. В резултата на промененото предназначение на територията и начина на трайно ползване на един от новообразуваните имоти с идентификатор **22277.3.553** предназначение на територията: Територия на транспорта и променен начин на трайно ползване: За автомагистрала, е необходимо Договор за аренда на земеделска земя (общинска частна собственост) № ДА 0531102022, вписан в Служба по вписванията – гр. Бяла под № 298, том 5, вх. рег. № 4562 от 08.11.2022 г. да се прекрати в частта за **Имот с идентификатор 22277.3.552**

Споразумение

за частично изменение на Договор за аренда на земеделска земя (общинска частна собственост) № ДА 0531102022, вписан в Служба по вписванията – гр. Бяла под № 298, том 5, вх. рег. № 4562 от 08.11.2022 г.

Днес 25.10.2023 г. между:

1. **ОБЩИНА ЦЕНОВО с БУЛСТАТ**, със седалище и адрес на управление с. Ценово, ул. „Цар Освободител“ № 66, обл. Русе, представлявана от Цветомир Крумов Петров, ЕГН:, Зам.-кмет „РРИП“ ЗА Кмет на Община Ценово, съгласно Заповед № 268/25.09.2023 г. – **АРЕНДОДАТЕЛ**, от една страна

и

2. **„Планет Агро Фрут“ ООД с ЕИК**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Студентски, ж. к. Дървеница, бл. 18А, вх. А, ет. 8, ап. 22, представлявано от Вихрен Йорданов Иванов – **АРЕНДАТОР**, от друга страна

На 31.10.2022 г. между Страните е сключен Договор за аренда на земеделска земя (общинска частна собственост) № ДА 0531102022, вписан в Служба по вписванията – гр. Бяла под № 298, том 5, вх. рег. № 4562 от 08.11.2022 г.

Имотът, който Арендодателят е предоставил на Арендатора за временно ползване е:

Поземлен имот с идентификатор 222.3.66, с площ 128,014 дка, находящ се в землището на с. Долна Студена, Община Ценово, Област Русе, местност „Бог баир“, НТП Овощна градина, категория на земята IV, при граници и съседи – 22277.3.197, 22277.4.496 и 22277.3.498.

В резултат на изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и промяна предназначението на територията от Земеделска в Територия на транспорта, на част от описания по-горе имот, а именно имот с идентификатор 222.3.66 е разделен и се образуват нови поземлени имоти както следва:

- Поземлен имот **22277.3.536**, област Русе, община Ценово, с. Долна Студена, м. БОГ БАИР, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Овощна градина, площ 66 883 кв. м, стар номер 003066, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-550/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при граници и съседи: 22277.3.555, 22277.3.552, 22277.3.553, 22277.3.531, 22277.4.496;

- Поземлен имот **22277.3.540**, област Русе, община Ценово, с. Долна Студена, м. БОГ БАИР, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Овощна градина, площ 52 638 кв. м, стар номер 003066, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-550/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК при граници и съседи: 22277.3.543, 22277.3.541, 22277.3.553, 22277.3.552, 22277.3.555;

- Поземлен имот **22277.3.552**, област Русе, община Ценово, с. Долна Студена, м. БОГ БАИР, вид територия Територия на транспорта, НТП За автомагистрала, площ 8 494 кв. м, стар номер 003066, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-550/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК при граници и съседи: 22277.3.540, 22277.3.543, 22277.3.541, 22277.3.553, 22277.3.531.

Чл. 1. (1) Считано от датата на сключване на настоящото споразумение, на основание чл. 20а от Закона за задълженията и договорите и съгласно чл. 16, ал. 1 и ал. 4 от Договора по взаимно съгласие страните **сключиха настоящото споразумение за изменение на Договор за аренда на земеделска земя (общинска частна собственост) № ДА 0531102022**, вписан в Служба по вписванията – гр. Бяла под № 298, том 5, вх. рег. № 4562 от 08.11.2022 г. както следва:

В т. 1. от договора: Поземлен имот с идентификатор 22277.3.66, с площ 128,014 дка, находящ се в землището на с. Долна Студена, Община Ценово, Област Русе, местност „Бог баир“, НТП Овощна градина, категория на земята IV, при граници и съседи – 22277.3.197, 22277.4.496 и 22277.3.498.

ДА СЕ ЧЕТЕ:

- Поземлен имот **22277.3.536**, област Русе, община Ценово, с. Долна Студена, м. БОГ БАИР, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Овощна градина, площ 66 883 кв. м, стар номер 003066, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-550/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при граници и съседи: 22277.3.555, 22277.3.552, 22277.3.553, 22277.3.531, 22277.4.496;

- Поземлен имот **22277.3.540**, област Русе, община Ценово, с. Долна Студена, м. БОГ БАИР, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Овощна градина, площ 52 638 кв. м, стар номер 003066, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-550/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК при граници и съседи: 22277.3.543, 22277.3.541, 22277.3.553, 22277.3.552, 22277.3.555.

Договор за аренда на земеделска земя общинска частна собственост) № ДА 0531102022, вписан в Служба по вписванията – гр. Бяла под № 298, том 5, вх. рег. № 4562 от 08.11.2022 г. **се прекратява в частта за Поземлен имот с идентификатор в частта за Имот с идентификатор 22277.3.552** област Русе, община Ценово, с. Долна Студена, м. БОГ БАИР вид територия Територия на транспорта, НТП За автомагистрала, площ 8 494 кв. м, стар номер 003066, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-550/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК при граници и съседи: 22277.3.540, 22277.3.543, 22277.3.541, 22277.3.553, 22277.3.531. тъй като е променено предназначението и начина на трайно ползване на имота във връзка с изграждането на Автомагистрала „Русе – Велико Търново“.

Чл. 2. (1) С оглед прекратяване на Договор за аренда на земеделска земя (общинска частна собственост) № ДА 0531102022, вписан в Служба по вписванията – гр. Бяла под № 298, том 5, вх. рег. № 4562 от 08.11.2022 г. **в частта за Имот с идентификатор 22277.3.552**, Агенция Пътна Инфраструктура е предоставила на Община Ценово средства които общината да изплати като обезщетение на „Планет Агро Фрут“ ООД с ЕИК **181818181** тъй като имотът е засаден с трайни насаждения – череши. Община Ценово се задължава да изплати обезщетението за имот с идентификатор **22277.3.552** в размер на 173 387,00 лева /сто седемдесет и три хиляди триста осемдесет и седем лева/ от сключване на настоящото споразумение на „Планет Агро Фрут“ ООД по следната банкова сметка:

(2) Страните декларират, че нямат неуредени имуществени претенции една спрямо друга във връзка с Договора и Споразумението.

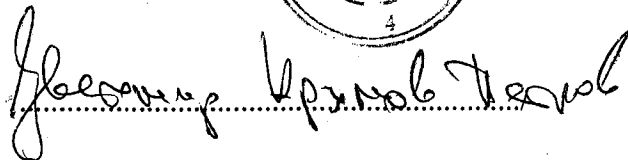
(3) АРЕНДОДАТЕЛЯТ не носи отговорност за щети, които могат да настъпят за АРЕНДАТОРА във връзка с получаване на субсидии и/или други плащания, които са заявени за получаване от АРЕНДАТОРА по отношение на имотите, предмет на споразумението.

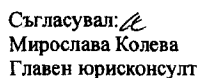
Чл. 3. Споразумението става неразделна част от Договор № ДА 0531102022 като всички останали клаузи по Договора остават непроменени.

Споразумението се изготви и подписа в 6 /шест/ еднообразни екземпляра.

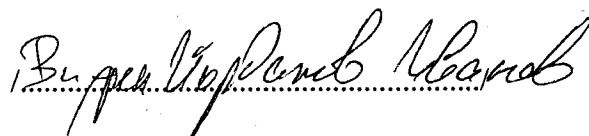
Споразумели се: /

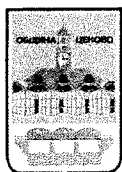
АРЕНДОДАТЕЛ:


Мирослава Колева

Съгласувал: 
Мирослава Колева
Главен юрисконсулт

АРЕНДАТОР:


Владимир Иванов



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

Изх. № 6808000566 / 03.06.2025 г.
РНУ: 94b115e0-447e-44bd-bcd2-8f5043c790f9

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

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

ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ

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

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 7123 с.ДОЛНА СТУДЕНА , описание на земята: ОВОЩНА ГРАДИНА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	22277.3.540	Категория IV	52638.00	11085.60

данъчната оценка на гореописания имот е: 11085.60 лв. словом:
ЕДИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 60 СТ.

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

1. ОБЩИНА ЦЕНОВО, ЕГН/БУЛСТАТ: няма непогасени задължения за имота

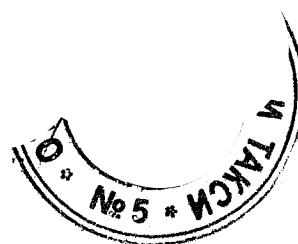
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

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

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000566/03.06.2025 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 03.06.2025 г.

Подпис: ...
Издам.





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

Изх. № 6808000567 / 03.06.2025 г.
РНУ: 5dfcda8b-a2d6-4a46-a61e-5984ab302b03

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

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

ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ

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

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 7123 с.ДОЛНА СТУДЕНА , описание на земята: ОВОЩНА ГРАДИНА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	22277.3.536	Категория IV	66883.00	14085.60

данъчната оценка на гореописания имот е: 14085.60 лв. словом:
ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 60 СТ.

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

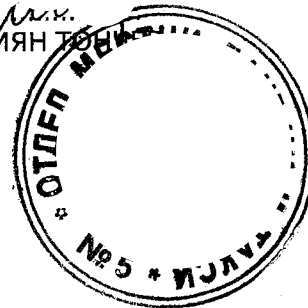
1. ОБЩИНА ЦЕНОВО, ЕГН/БУЛСТАТ: 000530671 - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

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

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000567/03.06.2025 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 03.06.2025 г.

Подпис:
Издам: ИЛИЯН ТОНЕВ





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

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ: ...
(подпис и печат)

Служба по Вписванията гр. Русе
Вх. рег. № 1596 от 05.06.2025 г.
Вписване по ЗС/ДВ Ак. № 122 том 3 / дело № 954 от 20 г.
Служба по вписванията: стр. 17
Партидна книга: том
Имотна партида 180 1594
Д.Т. кв. №

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

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
(име и фамилия)

АКТ № 3787
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 3787;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.06.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 59, ал. 2, чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС и скица № 15-901921-03.06.2025г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 66883 кв.м. (шестдесет и шест хиляди осемстотин осемдесет и три кв.м.) с идентификатор 22277.3.536 (две, две, две, седем, седем, точка, три, точка, пет, три, шест) по кадастралната карта и кадастрални регистри на с. Долна Студена, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Овощна градина, категория на земята: четвърта
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Долна Студена Поземлен имот с идентификатор № 22277.3.536, местност "БОГ БАИР" по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18- 550/14.08.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, одобрен ПУП-ПП със Заповед № РД-02-15-110/10.10.2022г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството (придшен идентификатор: 22277.3.66, номер от предходен план: 003066),
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	22277.4.496, 22277.3.552, 22277.3.535, 22277.3.555, 22277.3.531, 22277.3.553
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	14085.60 (четиринадесет хиляди и осемдесет и пет лева и шестдесет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 137/ 24.09.2001, АЧОС № 2924/ 16.06.2021, АЧОС
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ чл.12, ал.5 от ЗОС Земет на община Ценово	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Игнатова Начева Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



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

ОБЩИНА: Ценово

УТВЪРЖДАВАМ: .
(подпис и печат)

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

ОБЛАСТ: Русе Служба по вписванията ар. Бяла

Вх. рег. №	1595	05-06-2025	г.
Вписване по	ЗСДВ 127	том 5 / дело № 953	720 г.
Акт №			
Служба по вписванията:			
Партидна книга: том			
Имотна карта	ДБР 1594		
Д.Т.	кв. №	20 г.	
Съдия по вписванията:			

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
(име и фамилия)

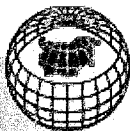
АКТ № 3788
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 3788;



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.06.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 59, ал. 2, чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС и скица № 15-901922-03.06.2025г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 52638 кв.м. (петдесет и две хиляди шестстотин тридесет и осем кв.м.) с идентификатор 22277.3.540 (две, две, две, седем, седем, точка, три, точка, пет, четири, нула) по кадастралната карта и кадастрални регистри на с. Долна Студена, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Овощна градина, категория на земята: четвърта
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Долна Студена Поземлен имот с идентификатор № 22277.3.540, местност "БОГ БАИР" по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-550/14.08.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, одобрен ПУП-ПП със Заповед № РД-02-15-110/10.10.2022г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството (предишен идентификатор: 22277.3.66, номер от предходен план: 003066),
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	22277.3.541, 22277.3.552, 22277.3.543, 22277.3.555, 22277.3.531, 22277.3.553
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	11085.60 (единадесет хиляди и осемдесет и пет лева и шестдесет стотинки)лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 137/ 24.09.2001, АЧОС № 2924/ 16.06.2021, АЧОС
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ чл.12, ал.5 от ЗОС смет на община Ценово	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Игнатова Нанова Подпис	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-901921-03.06.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 22277.3.536

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долна Студена, общ. Ценово, обл. Русе, одобрени със Заповед №РД-18-550/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Долна Студена

Местност: "БОГ БАИР"

Площ: 66883 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

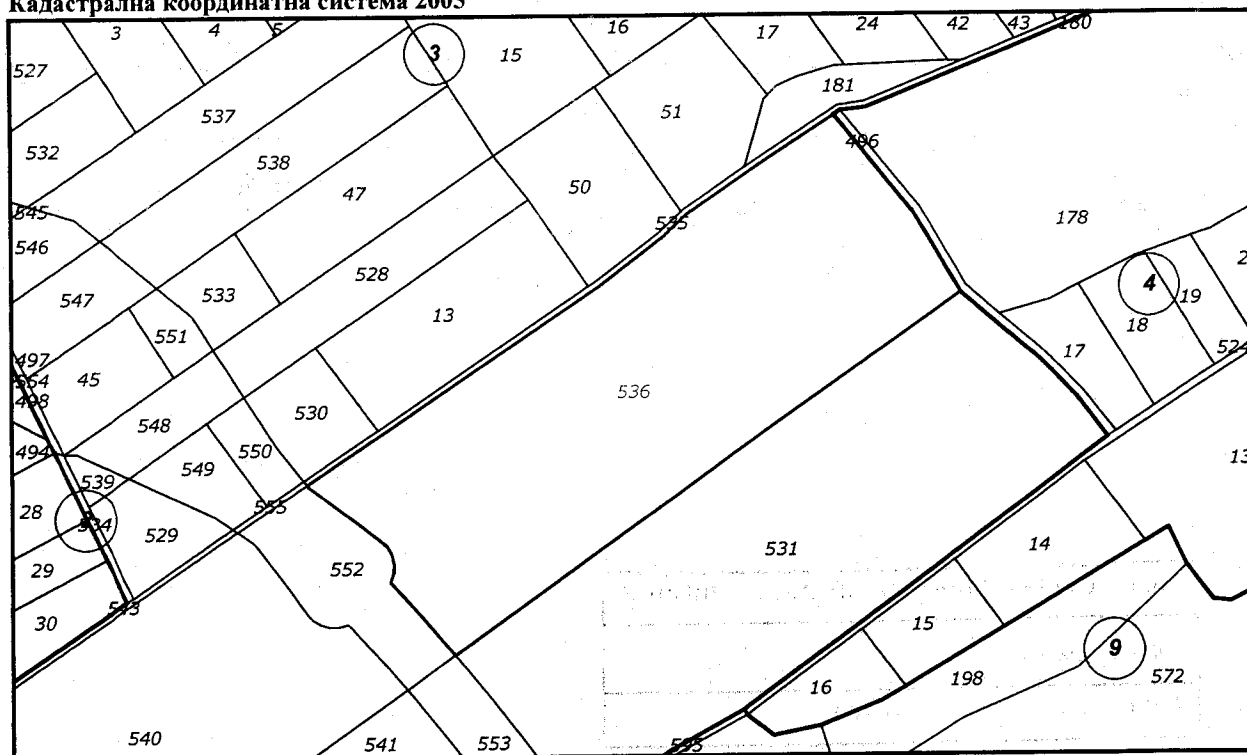
Начин на трайно ползване: Овощна градина

Категория на земята при неполивни условия: 4

Предишен идентификатор: 22277.3.66

Номер от предходен план: 003066

Кадастрална координатна система 2005



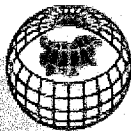
М 1 : 5000

Съсед: 22277.4.496, 22277.3.552, 22277.3.535, 22277.3.555, 22277.3.531, 22277.3.553

Скица №15-901921-03.06.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-427722-03.06.2025 г.
Код за достъп: f3a47a091b9a

ЛЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРГ	
Име и фамилия:	Овчаров
Дата:	09.06.25
Подпис:	





Собственици по данни от КРНИ:

-----, ОБЩИНА ЦЕНОВО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 190, том I, рег. 57 от 12.02.2008г., вписан в СЛУЖБА
ПО ВПИСВАНИЯТА БЯЛА

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ	
Име и фамилия:	<i>Georgi Georgiev</i>
Дата: 09.06.25	Подпис:



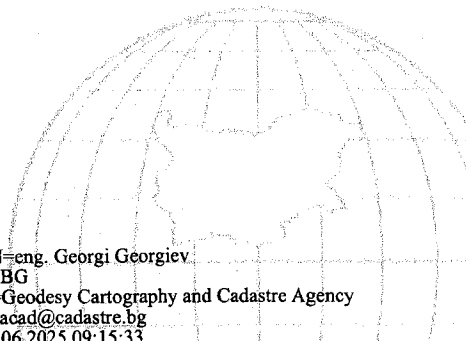
Скица №15-901921-03.06.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-427722-03.06.2025 г.

Код за достъп: f3a47a091b9a

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
03.06.2025 09:15:33





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-901922-03.06.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 22277.3.540

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долна Студена, общ. Ценово, обл. Русе, одобрени със Заповед №РД-18-550/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: с. Долна Студена

Местност: "БОГ БАИР"

Площ: 52638 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

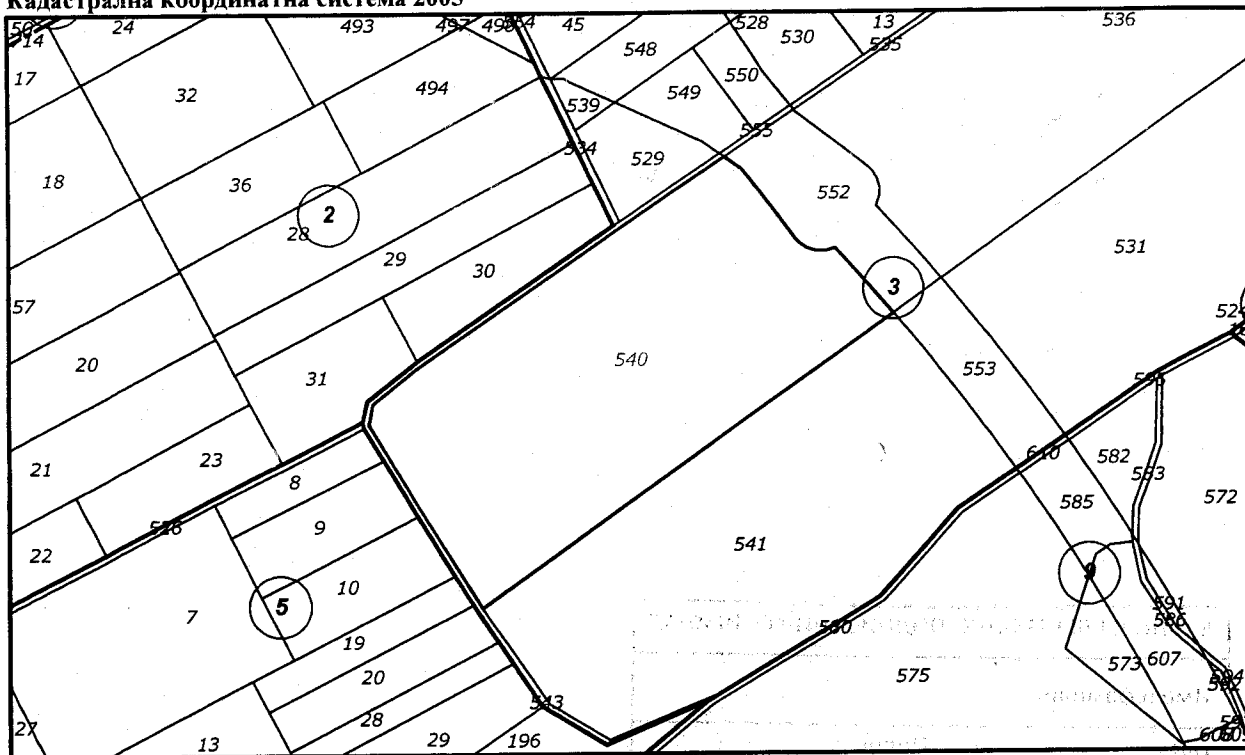
Начин на трайно ползване: Овощна градина

Категория на земята при неполивни условия: 4

Предишен идентификатор: 22277.3.66

Номер от предходен план: 003066

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседни: 22277.3.541, 22277.3.552, 22277.3.543, 22277.3.555, 22277.3.553

Скица №15-901922-03.06.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-427722-03.06.2025 г.

Код за достъп: ba0b2fba44c4

ЕРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОР

Име и фамилия:

Дата:

Подпис:



Собственици по данни от КРНИ:

....., **ОБЩИНА ЦЕНОВО**

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 190, том I, рег. 57 от 12.02.2008г., вписан в СЛУЖБА
ПО ВПИСВАНИЯТА БЯЛА

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИ	
Име и фамилия:	<i>Georgiev</i>
Дата:	09.06.25
Подпис:	<i>Georgiev</i>

Скица №15-901922-03.06.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-427722-03.06.2025 г.

Код за достъп: ba0b2fba44c4

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
03.06.2025 09:15:38

До г-н Кмета
на община Ценово
обл. Русе

ОБЩИНА ЦЕНОВО	
Регистровилен индекс и дата	
Вр № 1837/30.05.2025г.	
ЧК №	
Печат	

Писмо за Намерения

От Вихрен Иванов , в качеството си на управител и преставляващ „Планет Агро Фрут“
ООД гр. София , със седалище и адрес на управление гр. София , ж.к. „Дървеница“,
бл.18А, вх.А, ет.8, ап.22, ЕИК: ?

Относно:

1. Закупуване на имоти :

- 22277-3-536 с площ 66.883 дка ,
- 22277-3-540 с площ 52.638 дка

в землището на с. Долна Студена, по настоящ договор за аренда № ДА 05311022022 от
31.10.2022г. и Споразумение за частично изменение на договор за аренда № ДА
05311022022 от 25.10.2023г.

2. Сключване на нов договор за аренда за имоти :

- 22277-3-531 с площ 64.065 дка ,
- 22277-3-541 с площ 50.217 дка

в землището на с. Долна Студена, по настоящ договор за аренда № 4/20.04.2006 г. и
Споразумение за частично изменение на договор за аренда № 4/20.04.2006 г. от
25.10.2023г.

Уважаеми г-н Кмете,

Във връзка с предварителен разговор с Вас , с настоящото Ви уведомяваме, че
желаем да закупим арендованите от нас имоти , 22277-3-536 с площ 66.883 дка и
22277-3-540 с площ 52.638 дка в землището на с. Долна Студена.

Да сключим нов аренден договор за арендованите от нас имоти, 22277-3-531 с площ
64.065 дка и 22277-3-541 с площ 50.217 дка в землището на с. Долна Студена поради
изтичане срока на действие на настоящия в края на годината.

След над 17 години от създаване и развитие на биологично сертифицирана овощна градина в имотите , направените инвестиции от наша страна, и във връзка с намерение за устойчиво продължаване и разширяване на дейността, и развитие на екологичното овощарство в региона , наемане на местен персонал, и желание за доставка на 300кг череша на социалния патронаж през всяка година ,

заявяме намерение за започване на процедура по закупуване на имоти : 22277-3-536 с площ 66.883 дка и 22277-3-540 с площ 52.638 дка в землището на с. Долна Студена ,

и сключване на нов аренден договор за срок от 15 години за имоти: 22277-3-531 с площ 64.065 дка ,22277-3-541 с площ 50.217 дка в землището на с. Долна Студена, като са налице изпълнени всички изисквания на закона.

В градината са обособени 4-ри блока череша , 2 блока са създадени през февруари 2008 година, 2 блока са създадени през 2012 г.

С уважение: /

Вихрен Иванов

25.05.2025 г.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

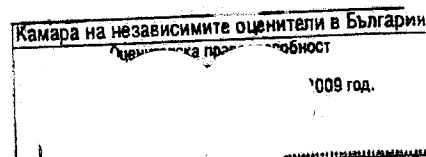
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Общински поземлени имоти с идентификатори 22277.3.536 целият с площ от 66.883 дка и 22277.3.540 целият с площ от 52,638 дка по КККР на с. Долна студена, община Ценово местност „Бог баир“, трайно предназначение на територията: земеделска, четвърта категория, начин на трайно ползване: овощна градина

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/ Петър Петров /
Кмет Община Ценово



ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/ инж.Иван Лазаров /

Юни 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 дохода;
2. Метод на сравнителната стойност;

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДОКЛАД

за извършената оценка:

Определяне на пазарната стойност на общински поземлени имоти с идентификатори 22277.3.536 целият с площ от 66.883 дка и 22277.3.540 целият с площ от 52,638 дка по КKKP на с. Долна студена, община Ценово местност „Бог баир“, трайно предназначение на територията: земеделска, четвърта категория, начин на трайно ползване: овощна градина

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

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

Общински поземлени имоти с идентификатори 22277.3.536 целият с площ от 66.883 дка и 22277.3.540 целият с площ от 52,638 дка по КKKP на с. Долна студена, община Ценово местност „Бог баир“, трайно предназначение на територията: земеделска, четвърта категория, начин на трайно ползване: овощна градина.

4. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Определяне на пазарна стойност на поземления имот

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 – 06.2025г.
Оценката е изготвена при курс на еврото по фиксинга на БНБ за 06.2025г.
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 №3788/04.06.2025г.;
- Акт за частна общинска собственост №3787/04.06.2025г.;
- Скици на оценяваните имоти;
- 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

❖ Оценяваните обекти общински поземлени имоти с идентификатори 22277.3.536 целият с площ от 66.883 дка и 22277.3.540 целият с площ от 52,638 дка по КККР на с. Долна студена, община Ценово местност „Бог баир“, трайно предназначение на територията: земеделска, четвърта категория, начин на трайно ползване: овощна градина

11. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:

В съответствие със стандартите на бизнес оценяването са използвани два стандартни метода на оценка за терена, метод на дохода 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 стойността на общински поземлени имоти с идентификатори 22277.3.536 целият с площ от 66.883 дка и 22277.3.540 целият с площ от 52,638 дка по КККР на с. Долна студена, община Ценово местност „Бог баир“.

1.1. Метод на дохода

Качеството на земята в община Ценово е добро. Средната рента за 2024г.- 2025г. е 100-110лв./дка. Най-атрактивни за инвестиции в земя са Ценово, Новград и Долна Студена, с цени над средните за региона. По-слабо е търсенето в Караманово и Кривина, поради наличието на дългосрочни договори и по-ниските категории и качество на земята.

Цена за декар земеделска земя в община Ценово: **2500 - 3300 лв.**

Средна рента за декар земеделска земя за оценяваните имоти приемам – **110лв.**

Търсенето на земя в община Ценово превишава предлагането, поради наличието на голям брой арендатори във всяко землище и конкуренцията между тях.

Приетата норма за печалбата на тази дейност е – 4%

Оставащите години на нормална експлоатация – 50г.

Като се вземе в предвид площта на имота приемам коефициент Кпл - 1.2

№ по ред	Последователност на оценяване	Оценяван обект	
		22277.3.536	22277.3.540
1	Дата на оценката	2025	2025
2	Използваема площ дка	66,883	52,638
3	Брутен наем за 1дка/година	110	110
4	Брутен годишен доход в лева	7357	5790
5	Разход за стопанисване в лева	1104	869
6	Трайно реализиран чист приход в лв	6254	4922
7	Остатъчна експлоатац. годност в год.	50	50
8	Норма възвращаемост в %	4	4
9	Фактор $YR@r/n$	21,48	21,48
10	К- съобразен с площта на земята	1,2	1,2
11	Приходна стойност на имота в лева	161 192 лв	126 861 лв

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 имотите.

Обяви "продава" в община Ценово от www.zemi.bg:

общо 11 обяви "продава"								страници: 1
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка
 Активна агенция за земя!	27.05.2025г.	Русе	Ценово	Караманово	50	5	нива	1999
агенция	03.06.2025г.	Русе	Ценово	Ценово	31.5	3	нива	3100
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000

частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
агенция	30.05.2025г.	Русе	Ценово	Ценово	31.5	4	нива	3000
частно лице	13.05.2025г.	Русе	Ценово	Долна Студена	242.5	6	нива	3300
частно лице	22.04.2025г.	Русе	Ценово	Ценово	6	4	нива	3000
частно лице	28.03.2025г.	Русе	Ценово	Караманово	9.6	6	нива	3800

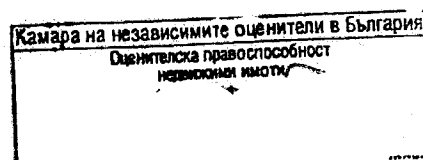
№	Местоположение	НТП	Цена в лв	Кор. коеф.	Кор. Ц в лв.
1	Нива в замлището на с. Ценово	нива	3100,00	0,90	2 790 лв
2	Нива в замлището на с. Долна студена	нива	3000,00	0,90	2 700 лв
3	Нива в замлището на с. Ценово	нива	3300,00	0,90	2 970 лв
4	Нива в замлището на с. Ценово	нива	3000,00	0,90	2 700 лв
	Средно за имота				2 790 лв

№	Оценяван имот	Площ кв.м	Ц в лв.	Цена в лв
1	ПИ 22277.3.536	66,883	2790	186604
2	ПИ 22277.3.540	52,64	2790	146860

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарна стойност на пазарната стойност на общински поземлени имоти с идентификатори 22277.3.536 целият с площ от 66.883 дка и 22277.3.540 целият с площ от 52,638 дка по КKKP на с. Долна студена, община Ценово местност „Бог баир“, изведен като съвкупност от претеглените стойности, определени по отделните методи, към датата на оценката юни 2025г. възлиза на:

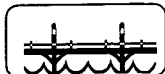
№ по ред	Наименование	Ст-ст по МД	K1	Ст-ст по МСрСт	K2	Ст-ст в лв.
1	ПИ № 22277.3.536	161192	0.50	186604	0.50	173 898 лв
2	ПИ № 22277.3.540	126861	0.50	146860	0.50	136 861 лв



Експерт - оценител...
/инж.Иван Лазаров/

КМЕТСТВО

7123 с. Долна Студена, Община Ценово, област Русенска,
ул. "Хан Аспарух" №20

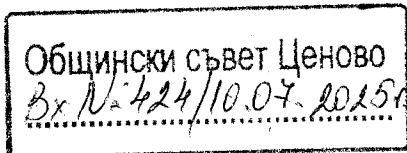


КМЕТСТВО

Узх. № 25

09.07.2025г.

СТАНОВИЩЕ



ОБЩИНА ЦЕНОВО	
Регистрационен номер и дата	
Вр № 2624/09.07.2025г.	
Състав	
Полномощие	

от кмета на с. Долна Студена, Община Ценово

Относно: Продажба на земи общинска собственост в землището село Долна Студена

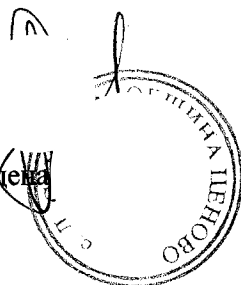
Във връзка с докладна записка с вх. №409/13.06.2025 г. на Общински съвет – Ценово и изходящ №054/13.06.2025 г. на Община Ценово, относно продажба на земи – общинска собственост с идентификатори 22277.3.536 и 22277.3.540, намиращи се в землището на с. Долна Студена, изразявам следното **положително** становище:

Считам, че предложената продажба на посочените имоти е целесъобразна и в интерес на местната общност. Имотите се използват ефективно от фирма „Планет Агро Фрут“ ООД още от 2007 г., като през годините дружеството е доказало добри практики в земеделското стопанисване и спазване на договорните си ангажменти. Продажбата на тези земи ще осигури допълнителни приходи за общинския бюджет, които могат да бъдат насочени към подобряване на инфраструктурата и реализиране на проекти с обществено значение. Освен това, придобиването на земята от дългогодишния арендатор създава предпоставка за устойчиво развитие на земеделската дейност в района и насърчаване на инвестиции на местно ниво.

Изразявам пълна подкрепа за предложението и призовавам Общинския съвет да одобри продажбата на посочените имоти.

Николай Николов:

Кмет на с. Долна Студена



Дата: 09.07.2025г.