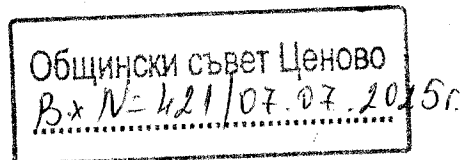




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изм. 056
..... 07.07.2025 г.
ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
с. ЦЕНОВО



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

Относно: Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост на община Ценово в т. 1.6. Отдаване под наем на помещения, определяне срока и началната минимална тръжна наемна цена.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Ценово е собственик на урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV – 912, в квартал 39, по регулационния план на село Ценово, община Ценово, с площ 17,205 дка., с адрес: село Ценово, община Ценово, област Русе, улица: „Хан Аспарух“, с акт за частна общинска собственост № 2886/08.02.2021 г. В имота е построена обществено обслужваща сграда, част от която включва следните помещения и прилежащи части: навес с обществено обслужващи функции – 360,00 кв.м., открит басейн – 407,20 кв.м., летен бар с площ 18,23 кв.м., кафе-бар – 27,34 кв.м., санитарен възел – 25,75 кв.м.

Съгласно чл. 14, ал. 1 от Закона за общинската собственост, свободни нежилищни имоти – частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица, а ал. 2 гласи, че отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината, след провеждане на публичен търг, като въз основа на резултатите от търга се сключва договор за наем от кмета на общината.

На основание чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, може да се актуализира през годината след решение на Общински съвет – Ценово. Имота не е включен в Годишната програма, с което Ви предлагам, да вземете решение да се допълни 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. 1.6. Отдаване под наем на помещения, за село Ценово със следния имот:

Част от УПИ IV – 912, в квартал 39 по регулационния план на село Ценово	навес с обществено обслужващи функции – 360,00 кв.м., открит басейн – 407,20 кв.м., летен бар с площ 18,23 кв.м., кафе-бар – 27,34 кв.м., санитарен възел – 25,75 кв.м.
---	---

Предлагам срокът на договора да е за 3 месеца.

Минималната месечна начална тръжна наемна цена е определена след изготвена експертна оценка от експерт-оценител, която е в размер на 1 996,00 /хиляда деветстотин деветдесет и шест/ лева на месец без ДДС.

Воден от горното и на основание чл. 52, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, предлагам на уважавания Общински съвет, следния проект за

РЕШЕНИЕ

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2, чл. от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 и ал. 9, чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 1 от Наредба № 2 от Общинската собствена на Община Ценово и чл. 3, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, Общински съвет Ценово

РЕШИ:

1. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с 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. 1.6. Отдаване под наем на помещения в село Ценово със следния имот:

Част от УПИ IV – 912, в квартал 39 по регулационния план на село Ценово	навес с обществено обслужващи функции – 360,00 кв.м., открит басейн – 407,20 кв.м., летен бар с площ 18,23 кв.м., кафе-бар – 27,34 кв.м., санитарен възел – 25,75 кв.м.
---	---

2. Дава съгласие да се открие процедура по провеждане на публичен търг за отдаване под наем за срок от 3/три/ месеца на: навес с обществено обслужващи функции – 360,00 кв.м., открит басейн – 407,20 кв.м., летен бар с площ 18,23 кв.м., кафе-бар – 27,34 кв.м., санитарен възел – 25,75 кв.м., находящи се в урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV – 912, в квартал 39, по регулационния план на село Ценово, община Ценово, с площ 17,205 дка., с адрес: село Ценово, община Ценово, област Русе, улица: „Хан Аспарух“, с акт за частна общинска собственост № 2886/08.02.2021 г

3. Определя минимална тръжна месечна наемна цена, съгласно изготвена експертна оценка от експерт-оценител в размер на 1 996,00 /хиляда деветстотин деветдесет и шест/ лева на месец, без ДДС.

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

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

Кмет на Община Ценово

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

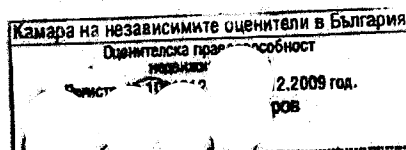
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА ЗА МЕСЕЧЕН НАЕМ

на

Уригулиран поземлен имот IV-912 кв.39 по регулационния план на с.Ценово, Община ценово Област Русе с площ 17 205кв.м и построените в него сгради, с адрес с. Ценово , ул."Хан Аспарух".

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/ Д-Р Петър Петров /
Кмет Община Ценово



ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/ инж.Иван Лаза /

Русе, юли 2025г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЕЛНА СТРАНИЦА

СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

1. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. *Описание на заданието*

2.2. *Ограничителни условия*

2.3. *Информационни източници*

3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

3.1. *Местоположение*

3.2. *Описание на имота*

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ПО МЕТОДА НА ДОХОДА

4.1. *Описание на метода*

4.2. *Оценка на обектите*

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

5.1. *Определяне на стойността за наем на обекта*

ПРИЛОЖЕНИЕ 1:

1. *Сертификат на оценителя;*

2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за месечния наем на уригулиран поземлен имот УПИ IV - 912 кв.39 по регулационния план на с.Ценово, Община ценово Област Русе с площ 17 205кв.м и построените в него сгради, с адрес с. Ценово, ул."Хан Аспарух".

Възложител: Д-р Петър Георгиев Петров – Кмет Община Ценово

Оценител: Дейността по изготвянето на оценката се осъществи от експерт-оценител Иван Стайков Лазаров – член на **Камарата на независимите оценители в България** (копие от сертификата за оценителска правоспособност е приложен към доклада).

Цел на оценката: Задачата на оценката е да изведе с помощта на експертни оценителски методи, реалната пазарна стойност за месечен наем.

Методи на оценка: Определянето на стойността за наем се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники. При извършване на оценката са приложени следните методи:

- **Метод на дохода**

Дата на оценката: юли, 2025г.

2.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- 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.

2.3. Ползвани материали

- Извършен оглед на място и запознаване с предоставените ми материали;
- Акт за частна общинска собственост №3038/07.02.2022г.;

- Скица на оценявания имот;
- Налична база данни за оценявани имоти в района;
- Използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. Русе, Вестници „Русенски имоти“ и „Русенски обяви“ и др.

2.4. 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“.

2.5. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Правно становище за обекта, предоставено от Възложителя;
- Скица на имота;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оцен. обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.

3. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ

3.1. Местоположение

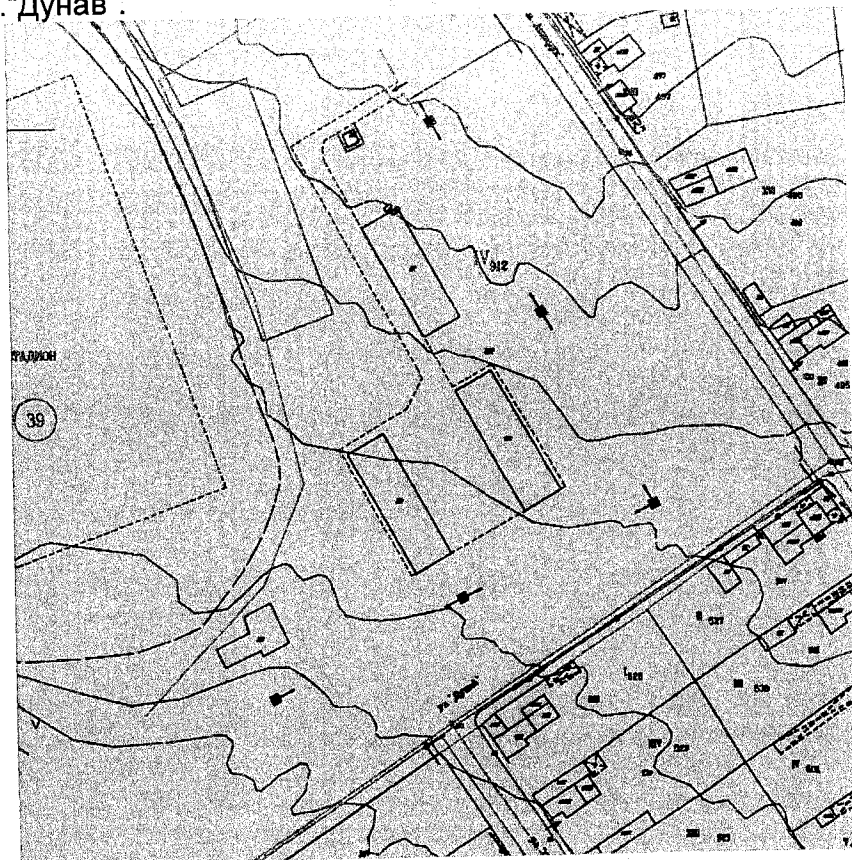
Оценявания недвижим имот се намират на в с.Ценово, ул. „Хан Аспарух“ представляващ УПИ IV 912 кв.39 по регулационния план на с.Ценово, Община ценово Област Русе с площ 17 205кв.м и построените в него сгради.

В близост са разположени множество жилищни, промишлени и обществени сгради.

Транспортен достъп до района - добър.

3.2. Описание на оценявания имот

УПИ IV 912 кв.39 по регулационния план на с.Ценово, Община Ценово Област Русе с площ 17205кв.м и построените в него сгради. Трайното предназначение на територията е урбанизирана, с начин на трайно ползване - Комплекс за спорт и развлечение. Имотът е равнинен застроен с лице на ул.„Хан Аспарух“ и ул.„Дунав“.



Построените в него сгради в УПИ IV-912, кв. 39 - Комплекс за спорт и развлечение, с обща площ 17,205 дка. са:

Част от обществено обслужваща сграда, а именно:

- навес с обществено обслужващи функции - 360,00 кв.м.
- открит басейн - 407,20 кв.м.
- летен бар - 18,23 кв.м.
- кафе-бар - 27,34 кв.м.
- санитарен възел - 25,75 кв.м.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ДОХОДА (КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА ЧРЕЗ ДИСКОНТИРАНЕ НА ОЧКВАНИТЕ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ)

4.1. Описание на метода

Методът се базира на това как имотът ще възвърне своята стойност, ако бъде отдаван под наем за определен период от време, при приетата норма за печалбата на тази дейност за оставащите години на нормална експлоатация на имота и съоръженията. От наемната стойност се приспадат прилежащи разходи за ремонт и възстановяване.

Приема се N_{cp} – наем при r – % печалба и брой години n – за експлоатация на имота

$$YP@ r/n = \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n}$$

$CV = N_{cp} \times YP@ r/n$ - стойността на имота в лв.

$$N_{cp} = \frac{CV}{YP@ r/n \times 12} \quad \text{- среден наема за месец}$$

4.2. Оценка на имотите

След направеното проучване за търсенето и предлагането на подобни имоти в различни агенции за недвижими имоти. Ползвани са данни от специализираната преса и сайтове за близки по вид, квадратура и размери имоти близки до процесните имоти.

При определяне на пазарната стойност на процесните недвижими имоти, са отчетени следните основни фактори:

- основни хар. на имота - местонахождение, комуникативност и др.
- строителна система и състояние на конструкцията на сградата
- състояние на имота и подобрения
- състояние и тенденции в пазара на недвижими имоти в региона

Оценителят определи като цяло пазарни стойности за подобен вид обекти:

- За навес приемам **170 евро/кв.м** / 332лв/кв.м /
- За открит басейн приемам **190 евро/кв.м** / 372лв/кв.м /
- За летен бар приемам **200 евро/кв.м** / 390лв/кв.м /
- За кафе бар приемам **240 евро/кв.м** / 469лв/кв.м /
- За санитарен възел приемам **180 евро/кв.м** / 352лв/кв.м /
- За застроен терен приемам **4 евро/кв.м** / 8лв/кв.м /

Приетата норма за печалбата на тази дейност е – 8%
Оставащите години на нормална експлоатация на имота – 50г.

Определяне стойността за наем на имота

№ по ред	Последователност на оценяване	Оценяван имот					
		Навес общ.обсл	Открит басейн	летен бар	кафе бар	Санит. възел	Терен
1	Дата на оценката	2025	2025	2025	2025	2025	2025
2	Площ	360.00	407.20	18.23	27.34	25.75	17205.00
3	Стойност за 1м2	332	372	390	469	352	8
4	Стойност на сградата	119520	151478	7110	12822	9064	137640
5	Фактор АF	21.48	21.48	21.48	21.48	21.48	21.48
6	Остатъчна експлоатац. годност в год.	50	50	50	50	50	50
7	Норма възвращаемост в %	4	4	4	4	4	4
8	Брутен годишен доход в лева	5564	7052	331	597	422	6408
9	Разход за стопанисване в лева	1113	1551	66	119	84	641
10	Трайно реализ. чист год. приход в лева	6677	8604	397	716	506	7049
13	Брутен наем за месец в лева	556 лв.	717 лв.	33 лв.	60 лв.	42 лв.	587 лв.
	Общо за целия имот	1 996 лв.					

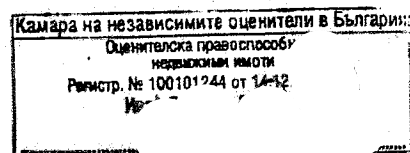
Приета пазарна стойност за наем на имота : 1 996лв.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ НА ИМОТА

5.1. Определяне на пазарна стойност за наем на имота

За крайната оценка за месечния наем на УПИ IV - 912 кв.39 по регулационния план на с.Ценово, Община ценово Област Русе с площ 17 205кв.м и построените в него сгради, с адрес с. Ценово , ул."Хан Аспарух" приенaм: **1 996 лв /Хиляда деветстотин деветдесет и шест лева /**

/ Посочената сума е без включено ДДС /



Експерт-оценител:

/инж. Ив. Лазаров /

ДЕКЛАРАЦИЯ

от самоосигурящо се лице по чл.43, ал.5 от ЗДДФЛ

Долуподписаният: ИВАН СТАЙКОВ ЛАЗАРОВ

БУЛСТАТ/ЕИК/ЕГН/ЛНЧ: _____ ; л. К. (л.п.с. ...) _____

Издадена на . . . , от MBP - Русе

С постоянен адрес: Бургас, вх.А, ет.1, гр.Русе, Община Русе

На основани е чл.43. ал.5 и ал.6 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица декларирам че:

- съм регистриран като самоосигуряващо се лице по смисъла на чл.5, ал.2 от Кодекса за социално осигуряване.

Декларирам, че при попълване на неверни данни нося отговорност
съгласно българското законодателство.

04.07.2024г.
г.Рысе

Декларатор:



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

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

Служба по вписванията гр. Бяла	
Вписване по ЗСПВ 339	07-07-2021 г.
Служба по вписванията: 163	дело № 158 /20 г.
Партидна книга: том 239	16 334
Имотна карта: 73318	
Д.Т.	кв. №

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

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯ
.....
(име и фамилия)

АКТ № 2886
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 2886;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.02.2021г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост във връзка с чл.2, ал.1, т.2 и т.7 от ЗОС и скица № 59/05.02.2021г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 17205 кв.м. (седемнадесет хиляди двеста и пет кв.м.) УПИ IV-912 (четири римско, деветстотит и дванадесет арабско) в квартал 39 (тридесет и девет), отреден за "За спорт и озеленяване" с построените в имота три едноетажни паянтови промишлени сгради със застроена площ 296 кв.м (двеста деветдесет и шест квадратни метра), 322 кв.м (триста двадесет два квадратни метра) и 324 кв. м (триста двадесетт и четири квадратни метра) и една сграда за битови услуги със застроена площ 122 кв.м (сто двадесет и два квадратни метра).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Ценово кв 39, УПИ IV, 912, по регулационния план, одобрен с Решение № 345 от 23.04.2010г. на Общински съвет Ценово, Улица "Хан Аспарух",
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - улица "Цар Освободител" Изток - улица "Хан Аспарух" Юг - улица "Дунав" Запад, северозапад - УПИ I-494 Стадион
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	15356.30 (петнадесет хиляди триста петдесет и шест лева и тридесет стотинки) лв. - за сградите 51491.10 (петдесет и една хиляди четиристотин деветдесет и един лева и десет стотинки) лв. за земята

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Няма

8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-
РАНО АКТОВЕ

№ 2337/ 07.06.2012, АЧОС

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Кмет на община Ценово

ч. 2, ал. 5 от Закона за общинската собственост

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Силвия Игнатова Начева

.....
Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ