



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Общински съвет Ценово  
Вх. № 637/12.06.2026г.

Х

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
с. ЦЕНОВО

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

Относно: Изменение на Годишната програма и отдаване под наем на сграда  
находяща се в село Пиперково.

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

С Вх. № ОС-29-42 от 01.06.2026 г. в Община Ценово е постъпила молба от Н. И. Н. – управител на „М-Транс“ ООД, ЕИК:....., с адрес: село Пиперково, община Ценово, област Русе, улица „Искър“ № 5, с която заявява желание да наеме сграда общинска собственост, находяща се на улица „П.Р. Славейков“, с. Пиперково, община Ценово Област Русе. Сградата е общинска частна собственост с акт за частна общинска собственост № 956 от 14.09.2007 г., представляваща масивна едноетажна сграда с две стаи със застроена площ 45 кв.м. В миналото сградата се е използвала като млекопункт.

Съгласно чл. 14, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, свободни имоти или части от тях – частна общинска собственост се отдават под наем чрез търг или конкурс. Срокът на наемните правоотношения не може да бъде по-дълъг от 10 години.

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. Посоченият имот е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост на община Ценово за периода 01.01.2026 г. – 31.12.2026 г., приета с Решение № 262 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 44/26.02.2026 г. в т. 2 Продажба на имоти общинска собственост.

Предвид изложеното предлагам Общински съвет – Ценово да вземе решение за изменение на Годишната програма, като от т. 2 Продажба на имоти общинска собственост, имотът бъде прехвърлен в т. 1.6 Отдаване под наем на помещения, както следва:

**с. ПИПЕРКОВО**

АПОС, АЧОС	Имот-описание	Помещение	Площ /м <sup>2</sup> /	УПИ, ПИ квартал
------------	---------------	-----------	---------------------------	--------------------

АЧОС 956/14.09.2007г.	Имот № 291 по кадастралния план на с. Пиперково, представляващ масивна едноетажна сграда с две стаи със застроена площ от 45 м <sup>2</sup>	Масивна едноетажна сгр. /млекопункт/	45	ПИ № 291
--------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	----	----------

Поради липса на определена наемна цена за отдаване под наем на цяла сграда в Приложение 1 на Наредба № 2 за общинската собственост на Община Ценово, определящо месечния наем за един квадратен метър, възложихме на експерт оценител да извърши оценка за определяне на минимална начална тръжна месечна наемна цена за сградата. Съгласно изготвената експертна оценка, минималната начална тръжна месечна наемна цена за сградата е в размер на 100,00 /сто евро/ евро 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. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 14, ал. 2 и ал. 3 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. Изменя Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2026 г. – 31.12.2026 г., приета с Решение № 262 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 44/26.02.2026 г., като имотът включен в т. 2 Продажба на имоти общинска собственост, се прехвърли в т. 1.6 Отдаване под наем на помещения, както следва:

#### с. ПИПЕРКОВО

АПОС, АЧОС	Имот-описание	Помещение	Площ /м <sup>2</sup> /	УПИ, ПИ квартал
АЧОС 956/14.09.2007г.	Имот № 291 по кадастралния план на с. Пиперково, представляващ масивна едноетажна сграда с две стаи със застроена площ от 45 м <sup>2</sup>	Масивна едноетажна сгр. /млекопункт/	45	ПИ № 291

2. Дава съгласие да бъде открита процедура за провеждане на публичен търг за отдаване под наем на имота, описан в т.1 от настоящото решение.

3. Определя срока на договора за наем - 3 години.

4. Определя минимална начална тръжна месечна наемна цена на имота, съгласно пазарна оценка, изготвена от експерт оценител, като дава съгласие същата да бъде и минимална начална тръжна месечна наемна цена, а именно 100,00 /сто евро/ евро без ДДС.

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.

X

---

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА ЦЕНОВО

X

---

ЗДРАВКО ЕНЕВ  
Главен юрисконсулт

ОБЩИНА	...
Област	...
Вх. №	06-29-42
Дата	01.06.2026г.

До  
До  
До

Кметия  
на Община Ценово

# Молба

от ООД "М-Транс" ЕИК 118  
адрес: с. Питехово, общ. Ценово, обл. Русе,  
чл. Искър №5, представлявано от  
Нико Иванов Ненов - управител

Уважаем г-н Петров,

Моя представителна дейност се състои в  
да наемем за временно ползване помещението  
"Млекопитане", находящо се в с. Питехово.  
Надвам се любезно ми да бъде уважено.

01.06.2026г.  
с. Ценово

С уважение:

/ /  
/ /  
/ /

**ОБЩИНА ЦЕНОВО**

СКИЦА № 120/0406/2016  
 М 1: 1000

**СТРАГА**

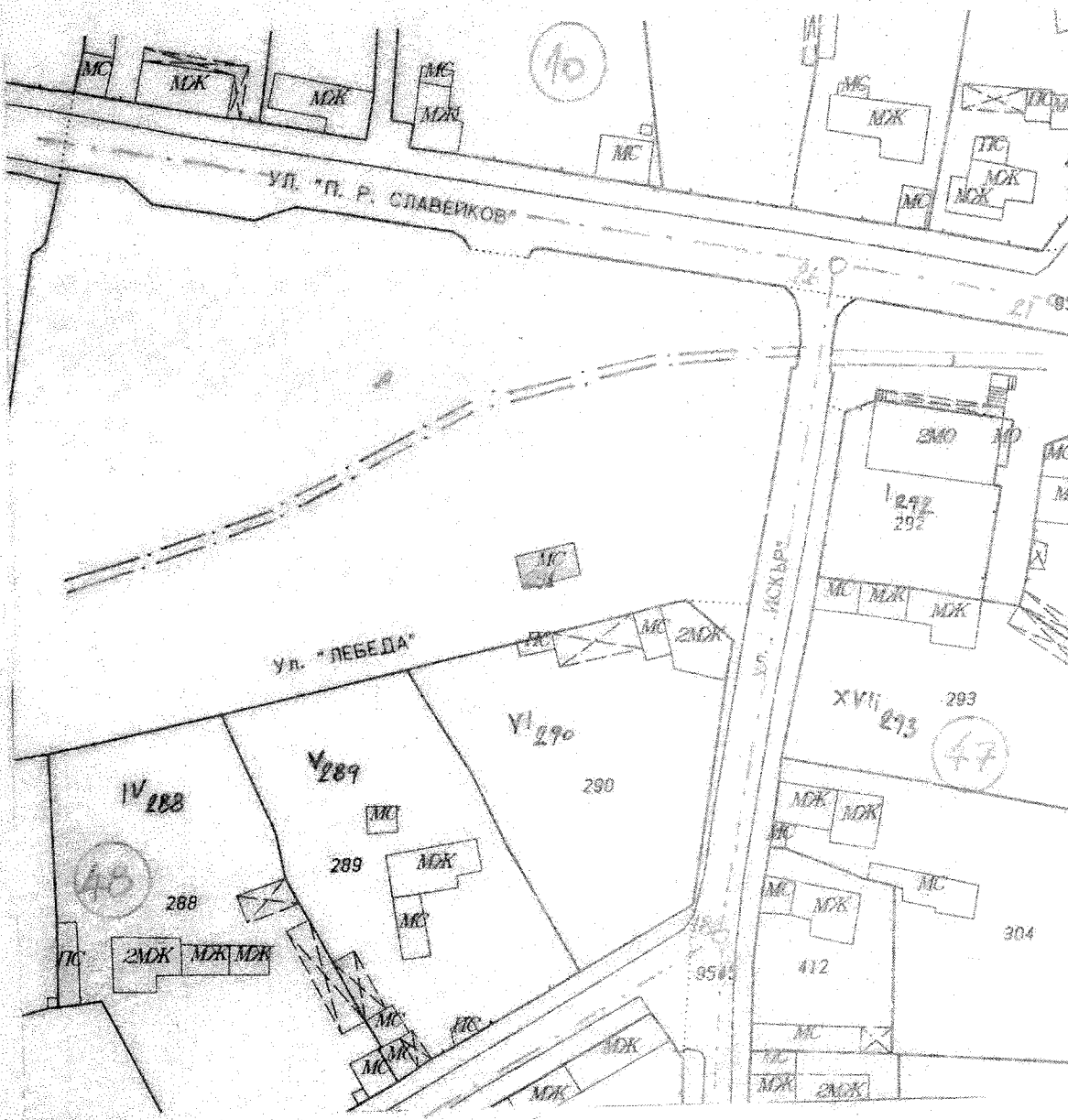
За урегулиран (неурегулиран) поземлен имот  
 № 291 в квартал 10 (к.с.) Пиперково  
 община Ценово, обл. Русе  
 Адрес: ул. П. Р. Славейков № 53  
 По кадастрален план, одобрен със  
 Заповед № 53 / 14.08.1989 г.  
 на кмета на Община Ценово (Изп. директор на АК)  
 По рег. план, одобрен със заповед № 53 / 1989 г.  
 № 53 / 1989 г.

на кмета на Община Ценово.  
 Площ по кадастрален план: 45 кв.м.  
 Площ по регулационен план: 45 кв.м.  
 Трайно предназначение: Урбанизирана територия  
 Начин на трайно ползване: .....

Собственици:  
 1. Община Ценово  
 Документ за собственост: .....  
 2. АЧОС № 956/14.09.2007  
 Документ за собственост: .....  
 3. .....  
 Документ за собственост: .....  
 Съседни: .....

Важи за госинтерес  
 Скицата е платена ..... за судей

Изработил Е. Атанасов



Площта на УПИ (ПИ) е изчислена по графо-аналитичен метод.  
 Уличната регулация е (не е) приложена  
 За поземлен имот ..... (са уредени, не са уредени, в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ .....  
 За поземлен имот ..... (са уредени, не са уредени, в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ .....  
 За поземлен имот ..... (са уредени, не са уредени, в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ .....  
 За имота има (няма) открити процедури за изменение на ПУП.  
 Имотът е (не е) предвиден за изграждане на обект – публична държавна или общинска собственост.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
ОБЛАСТ РУСЕ

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

д-р ПЕТЪР ГЕОРГИЕВ ПЕТРОВ

Вх. рег. № 5401 от 01.10.2007

Вписан под № 19 том XVI

Парт. № 2 № 3539

Такса за вписване по ЗДГ:.....лв.

Кв. №..... от.....

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТ

А К Т № 956  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:  
Картотека  
Досие (РЗ)

1. Дата на съставяне	14.09.2007 год.
2. Правно основание	Чл.2, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост, чл. 48, ал.4 от ППЗСПЗЗ и протокол от 01.04.1994г. на Ликвидационен съвет при ЗК Пиперково;
3. Вид и описание на имота	Имот №291 (двеста деветдесет и едно, арабско) по кадастралния плана на с. Пиперково, община Ценово, одобрен със Заповед №53/14.03.1989 г., представляващ масивна едноетажна сграда с две стаи със застроена площ 45 кв.м. (четиридесет и пет квадратни метра), построена през 1982 година върху общински терен,
4. Местонахождение на имота.	с. Пиперково, Община Ценово, област Русе, ул. "П. Р. Славейков", ПИ №291, кадастрален план, одобрен със Заповед №53/14.03.1989г.
5. Граници на имота	Север – улица "П. Р. Славейков" Изток – улица "Искър" Юг – УПИ VI-290 (урегулиран поземлен имот шест, двеста и деветдесет) Запад – ПИ №272 (поземлен имот двеста седемдесети две)
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта:	661,80 лв. (шестстотин шестдесет и един лева и осемдесет стотинки)
7. Бивш собственик на имота:	Земеделска кооперация с. Пиперково;

8. Съсобственици:	Няма;
9. Номер и дата на по-рано съставени актове:	Няма
<b>10. Предоставени права за управление:</b> чл. 12, ал.5 от Закона за общинската собственост.  Кмет на Община Ценово	
<b>11. Разпоредителни действия с имота ( част от имота ) :</b>	
<b>12. Актосъставител (трите имена и длъжност):</b>  Силвия Игнатова Начева – младши специалист “КР”  .....	
<b>13. Забележки:</b>	



Изх. № 6808000428 / 08.06.2026 г.  
РНУ: bf0e8c30-dca2-413f-8ab6-533c45763cec

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

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

ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000530671

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

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 7129 с.ПИПЕРКОВО , кадастрален номер 291 от 1989 квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Други нежилищни обекти МЛЕКОПУНКТ идентификатор: .....	45.00			1/1	443.00 €	443.00 €
					866.43 лв.	866.43 лв.

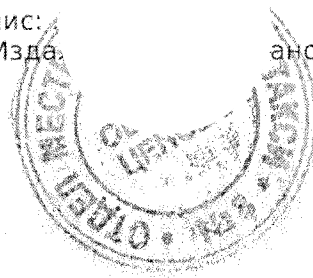
данъчната оценка на гореописания имот е: 443.00 € / 866.43 лв. словом: ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО И 00 ЕВРО ЦЕНТА / ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА И 43 СТОТИНКИ

за собственика е: 443.00 € / 866.43 лв. словом: ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО И 00 ЕВРО ЦЕНТА / ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА И 43 СТОТИНКИ

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000428/08.06.2026 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 08.06.2026 г.

Подпис:  
Изда анов



# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА ЗА МЕСЕЧЕН НАЕМ

на

Имот №291 по кадастралния план на с. Пиперково, Община Ценово, представляващ масивна едноетажна сграда с площ 45кв.м.

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

/ Д-р Петър Петров /  
Кмет Община Ценово

Камара на нег	Чели в България
0	100
Релж	08 год.

**ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:**

/ инж. Ива... /

Русе, юни 2026г.

## **СЪДЪРЖАНИЕ:**

**ЧЕЛНА СТРАНИЦА**

**СЪДЪРЖАНИЕ**

**ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ**

**1. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА**

**2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

*2.1. Описание на заданието*

*2.1.2. 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 имот №291 по кадстралния план на с. Пиперково, Община Ценово, представляващ масивна едноетажна сграда с площ 45кв.м.

**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:** юни, 2026г.

### 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 №956/14.09.2007г.;
- 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. Пиперково, ул. "П.Р.Славейков" представляващ ПИ 291 по кадстралния план на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе - масивна едноетажна сграда с площ 45 кв.м.

В близост са разположени множество жилищни и обществени сгради.

Транспортен достъп до района - добър.

#### **3.2. Описание на оценявания имот**

Имот №291 по кадстралния план на с. Пиперково, Община Ценово, представляващ масивна едноетажна сграда с площ 45 кв.м. Трайното предназначение на територията е урбанизирана, с начин на трайно ползване – млекопункт за приемане и съхранение на прясно мляко.

### **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

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

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

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

#### 4.2. Оценка на имота

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 обслужваща сграда приемам **390 евро/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
		ПИ 291 Обслужв. сграда
1	Дата на оценката	2026
2	Площ	45.00
3	Стойност за 1м2	390
4	Стойност на сградата	17550
5	Фактор АФ	21.48
6	Остатъчна експлоат. годност в год.	50
7	Норма възвращаемост в %	8
8	Корекционен коефициент	1.25
9	Брутен годишен доход в евро	1021
10	Разход за стопанисване в евро	184
11	Трайно реализ. чист год. приход в евро	1205
12	Брутен наем за месец в евро	100 €

Приета пазарна стойност за наем на имота : 100 евро

#### 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 имот №291 по кадастралния план на с. Пиперково, Община Ценово, представляващ масивна едноетажна сграда с площ 45кв.м приемам: **100 евро / Сто евро /**

**/ Посочената сума е без включено ДДС /**

