



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Общински съвет Ценово
Вх. № 638/12.06.2026г.

X

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

д-р Петър Петров
Кмет на Община Ценово

Относно: Учредяване право на ползване за устройване на пчелин, върху част от имот с идентификатор 39788.9.81 в с. Кривина, за разполагане на пчелни кошери за срок от 10 /десет/ години.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на общинска администрация Ценово е постъпило заявление с Вх. № ОС-29-36 от 19.05.2026 г. от Д. И. Т., с адрес: с. Кривина, ул. „Кръстьо Божинов“ № 2, с желание да му бъде предоставена част от 1 /един/ декар от имот с идентификатор 39788.9.81, находящ се в с. Кривина, община Ценово, област Русе, за устройване на постоянен пчелин. Имотът е общинска публична собственост актуван с АПОС 3032/07.02.2022 г., находящ се в местност „Елията“, вид територия: Земеделска, категория: 6, НТП: Пасище, с обща площ 183,945 дка.

Съгласно чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от Закона за пчеларството, общините могат да учредяват право на ползване за настаняване на пчелни семейства върху земеделски земи, собственост на общината. Съгласно чл. 37 п, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, за устройване на постоянни пчелини, може да се учреди право на ползване върху пасища, мери и ливади от общинския поземлен фонд. Правото на ползване се учредява без провеждане на търг, по пазарни цени, определени от независим оценител.

Срокът на договора не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Възложихме на експерт оценител да извърши оценка за определяне на цена за учредяване право на ползване за поставяне на пчелни семейства, която е в размер на 100,00 /сто евро/ евро за 1,000 декар от имот с идентификатор 39788.9.81.

Имотът не е включен в 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., с което Ви предлагам да вземете решение за допълване на Годишната програма с гореописания имот в точка 4.2 Учредяване право на ползване върху земеделски земи за разполагане на пчелни кошери.

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 – Ценово, следния проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, и т. 8 и ал. 2, чл. 27, ал. 4 и ал. 5, чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1 и ал. 9, чл. 37 п ал. 1 от ЗСПЗЗ, чл. 11 ал. 1 и ал. 2 от ЗП 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. Дава съгласие за допълване на 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., в точка 4.2 „Учредяване право на ползване върху земеделски земи за разполагане на пчелни кошери“, със следния имот:

Имот с идентификатор	Землище	Местност	Вид територия	НТП	Площ
39788.9.81	Кривина	Елията	Земеделска	Пасище	Част от имота в размер на 1,000 декар от общата му площ 183,945 дка

2. Дава съгласие да бъде учредено право на ползване върху част от 1 /един/ декар от имот с идентификатор 39788.9.81, находящ се в с. Кривина, община Ценово, област Русе, общинска публична собственост актуван с АПОС 3032/07.02.2022 г., находящ се в местност „Елията“, вид територия: Земеделска, категория: 6, НТП: Пасище, с обща площ 183,945 дка., на Д. И. Т., с адрес: село Кривина, община Ценово, област Русе, за устройване на постоянен пчелин.
3. Определя срок на правото на ползване – 10 /десет/ години.
4. Определя годишна цена за учредено право на ползване, съгласно експертна оценка в размер на 100,00 /сто евро/ евро за идеална част от 1,000 дка за една година.
5. Дава съгласие Кмета на Община Ценово да извърши всички последващи действия, свързани с учредяване правото на ползване и да сключи договор.
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

Вх. № 00-19-36

19.05. 2026 год.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

От

Д-р Ч. В. Тоф В

/име, презиме, фамилия/

Адрес: гр./с./

Кривина

ул.

Кръсто Божидар

№

2

Господин Кмет,

Ще мая да сключя договор за уреждане
на проблема на популацията на селото с идентифициран
39788.9.81 за селото и отглеждане на
всички семейства. Разходите за това са 183,945 лева
на месец и е нужен само 1 риз. Ще мая договор
за селото срок от 10 години

Ч. В. Тоф В
20.05.26

Дата: 19.05. 2026 год.

С уважение

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Наемна цена на част в размер на 1,000дка за поставяне на пчелни семейства от общински поземлен имот с идентификатор 39788.9.81 по КККР на с. Кривина, община Ценово местност „Елията“, целият с площ от 160.153дка, трайно предназначение на територията: земеделска, шеста категория, начин на трайно ползване: пасище в земеделска земя

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/ Д-Р Петър Петров /
Кмет Община Ценово

Камара на независимите оценители в България	
Оп.	Собност
Реп.	2009 год.

ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/ и.

ов /

Юни 2026г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ЧАСТ

1. Възложител
2. Изпълнител
3. Предмет на оценката
4. Предназначение на оценката
5. Дефиниране стандарта на стойността
6. Дата на изготвяне на оценката
7. Допускания и ограничаващи условия
8. Ползвани материали
9. Правен статут
10. Описание на обекта
11. Методи на оценка

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ.

1. Метод на дохода;
2. Метод на пазарния аналог

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДОКЛАД

за извършената оценка:

Определяне на пазарната стойност за наемна цена на част в размер на 1,000дка за поставяне на пчелни семейства от общински поземлен имот с идентификатор 39788.9.81 по КККР на с. Кривина, община Ценово местност „Елията“, целият с площ от 183.945дка, трайно предназначение на територията: земеделска, шеста категория, начин на трайно ползване: пасище в земеделска земя.

I. ОБЩА ЧАСТ

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Д-р Петър Георгиев Петров – Кмет Община Ценово

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Лицензиран оценител Иван Стайков Лазаров, вписан в публичния регистър на независимите оценители със сертификат рег. №100101244 от 14.12.2009г. от Камара на независимите оценители.

3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

- 1,000дка за поставяне на пчелни семейства от общински поземлен имот с идентификатор 39788.9.81 по КККР на с. Кривина, община Ценово местност „Елията“, целият с площ от 183.945дка

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 – 06.2026г.
- Валидност на оценката - 6 месеца

7. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

- Оценителят изготвил оценката, декларира, че няма търговски интерес към резултатите от оценката, нито към оценявания обект и няма да разгласява информация, свързана с оценявания обект.
- Настоящото становище е собственост на - Възложителя. Същото е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може копия, или данни от него да се предоставят на други лица.
- Оценителят приема за достоверни, без допълнителна проверка всички данни от документите, изброени в т.8 от настоящия доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси, изискващи опит в други области. Такива въпроси включват, но не се ограничават до, правни описания и други въпроси, геологически, електрически, конструктивни и други инженерни, и свързани с околната среда.
- Всички изчисления на приходи и разходи, съдържащи се в настоящия доклад, са използвани само за целите на определянето на стойността и не представляват предвиждания за бъдещи текущи резултати.
- Включените в настоящия доклад анализи по необходимост съдържат редица преценки и допускания по отношение на производителността на имота, състоянието на бизнеса и икономиката на макро- и микро- равнище, липсата на съществени промени в конкурентната среда и други въпроси. Някои от преценките

и допусканията неизбежно няма да се осъществят, както е възможно да възникнат неочаквани събития и обстоятелства; следователно действителните резултати, постигнати в рамките на периода, обхванат от настоящия анализ, ще се различава от преценките ни и разликите могат да бъдат съществени.

- Оценката за определяне на пазарна стойност е изготвена при спазване на изискванията и ограниченията на действащата към датата на оценката законова и нормативна уредба.
- Оценката е съобразена с настоящата пазарна конюнктура и се приема, че същата няма да се промени в значителна степен през следващата една година.

8. ПОЛЗВАНИ МАТЕРИАЛИ

- Извършен оглед на място и запознаване с предоставените ми материали;
- Акт за частна общинска собственост №3032/07.02.2022г.;
- 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.

9. ПРАВЕН СТАТУТ

Правният анализ на собствеността не е предмет на тази експертиза и оценителят не носи отговорност при откриване в бъдеще евентуална обремененост на имота по отношение на собствеността му и/или други "тежести".

10. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

❖ Местоположение

Оценяваният обект общински поземлен имот с идентификатор 39788.9.81 по КККР на с. Кривина, община Ценово местност „Елията“, целият с площ от 183.945дка, трайно предназначение на територията: земеделска, шеста категория, начин на трайно ползване: предмет на оценката са 1,000дка за поставяне на пчелни семейства.

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 за наем на 1,000дка за поставяне на пчелни семейства от общински поземлен имот с идентификатор 39788.9.81 по КККР на с. Кривина, община Ценово местност „Елията“, целият с площ от 183.945дка.

1.1. Метод на дохода

(КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА ЧРЕЗ ДИСКОНТИРАНЕ НА ОЧКВАНИТЕ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ)

1.2. 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 поддръжка и възстановяване.

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

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

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

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

1.3. Оценка на имота

Пазарната стойност за наем на оценявания имот в по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в таблици в **Приложение 1**

2. Метод на пазарния аналог

2.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността за наем на имотите въз основа на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност за наем на оценяваните обекти, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени отдавания под наем или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената за наем на квадратен метър разгъната застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

$СПСп.ср. = F1 \times Цкор$ където;

СПСп.ср - стойност за наем на имота

F1 - площ на омота

Цкор - коригираната пазарна стойност за наем на 1 кв.м. полезна площ

2.3. Оценка на обекта

За изготвяне на настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. Русе, Вестници „Русенски имоти“ и „Русенски обяви“ и др.

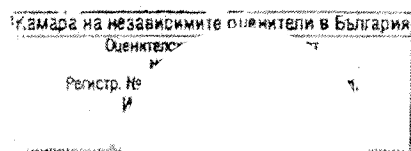
Изчисленията за наем на имота по метода на пазарните аналози са показани в таблица в **Приложение 1**

IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарна стойност за наемна цена на част в размер на 1,000дка за поставяне на 100 пчелни семейства от общински поземлен имот с 39788.9.81 по КККР на с. Кривина, община Ценово местност „Елията“, целият с площ от 183.945дка изведен като съвкупност от претеглените стойности, определени по отделните методи, към датата на оценката 06.2026г. възлиза на:

Пазарната стойност за наем /рента/ на 1 дка от 39788.9.81 е:

<i>№ по ред</i>	<i>Наименование</i>	<i>Ст-ст по МД</i>	<i>К1</i>	<i>Ст-ст по МСрСт</i>	<i>К2</i>	<i>Ст-ст в евро</i>
1	част от ПИ 39788.9.81	97	0.50	102	0.50	100 €



Експерт - оценител:
/инж. ИЪ

Приложение 1

1. Метод на дохода

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.

Най-атраktivни 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.

№	Местоположение	НТП	Цена в €	Кор. коеф.	Кор. Ц в лв.
1	Нива в замлището на с. Караманово	нива	1 295	1,00	1 295 €
2	Нива в замлището на с.Кривина	нива	1 329	1,00	1 329 €
3	Нива в замлището на с. Долна Студена	нива	1 227	1,00	1 227 €
	Средно за имота				1 284 €

Информацията за средните пазарни цени са вземати от сайт www.zemi.bg

Приетата норма за печалбата на тази дейност е – 8% ;

Оставащите години на нормална експлоатация на сградния фонд – 50г.

Определяне средната стойността за наем

№ по ред	Последователност на оценяване	Оценявани обекти
		ПИ
		39788.9.81
1	Дата на оценката	2026
2	Полезна площ	1,000
3	Стойност за 1дка	1284
4	Стойност на имота	1284
5	Фактор АГ	21,48
6	Остатъчна експлоатация, годност в год	50
7	Норма възвращаемост в %	8
8	Брутен годишен доход в евро	60
9	К кор.	1
10	Разход за стопанисване в евро	37
11	Трайно реализ. чист год. приход в евро	97
12	Брутен годишен наем в евро	96,92 €

3. Метод на пазарните аналози

Според информацията на оценителя, събрана от фирми предприемачи, кантори за продажба на недвижими имоти, предполагаемата пазарна цена за такъв вид обекти в тази част на района варира в границите както е посочено по долу.

Отчитайки **реално пазарните показатели** на оценяваните имоти, тяхното **местоположение, фактическото им състояние, както и пазарните условия за района** и след извършване на съответните корекции е определена **коригирана пазарна стойност за 1м² площ.**

Качеството на земята в община Ценово е добро. Средната рента за 2025г. е 60-70 евро/дка. Най-атраktivни 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.

Средна рента за декар земеделска земя в община Ценово за 2025 год. – 60- 70 евро.

Определяне стойността за наем на имот

№	Наименование	Площ в дка	Цкор в евро	К1	С-ст в евро
1,1	ПИ 39788.9.81	1,00	70,00	1,5	102



Съседни: 39788.2.226, 39788.4.88, 39788.3.406, 39788.4.405, 39788.9.214, 39788.888.9901

Собственици по данни от КРНИ:

000530671, ОБЩИНА ЦЕНОВО

площ 183945 кв. м от правото на собственост

Акт за публична общинска собственост № 160, том I, рег. 300 от 08.02.2022г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ВЪЛД

Носители на величии и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничители: няма данни

ИМЕ И ФАМИЛИЯ:	<i>Ива</i>
ДАТА:	<i>02.06.2026</i> ПОЛ

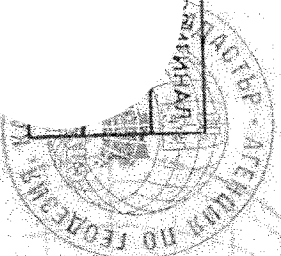
ВЪРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ НА ЗАДАЧАТА

ИМЕ И ФАМИЛИЯ:

Ива

ДАТА:

02.06.2026 ПОЛ



ON-SITE: Google! Google!
CAD
© Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E-mail: cadastre.bg
02.06.2026 11:08:15

Сграда: №15-801672-02.06.2026 г.
Имотна книга: 000530671
Землепосед: №01-883809-02.06.2026 г.
Код за достъп: 2160411000



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-801673-02.06.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 39788.9.81

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кривина, общ. Ценово, обл. Русе, одобрена със Заповед №РД-18-552/14.08.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АЛКК

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

Адрес на поземления имот: с. Кривина

Местност: "ЕЛНИЦА"

Площ: 183945 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земелемска

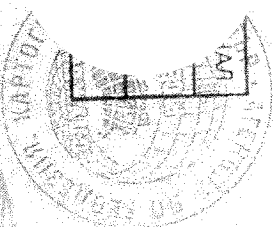
Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята при непълни условия: 6

Предвиден идентификатор: няма

Номер от предходен план: 000040

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДАП
Име и фамилия: <i>Ива</i>
Дата: <i>01.06.2026</i> По





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: Ценово

ОБЛАСТ: Русе, село по вписванията гр. Бяла

УТВЪРЖАВАМ: ..
(подпис и печат)

Вл. рег. № 300 Д.В. - П.З. - 2022 г.
Вписване № 39788 том 1 листа № 150 / 20
Служба по вписванията:
Национална книга: том

Имотна карта № 150/1 гр.

Д.Т. _____ кв. М

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
Цветомир Петров
(име и фамилия)

СЪДИЯ Стефан Стефанов
.....
(име и фамилия)

АКТ № 3032

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 3032;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.02.2022г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от Закона за общинската собственост чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС, скица № 15-54027-21.01.2022г. на СГКК гр. Русе
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 183,945 дека. (сто осемдесет и три дека и деветстотин четиридесет и пет кв.м.) с идентификатор № 39788.9.81 (три, девет, седем, осем, осем, точка, девет, точка, осем, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Кривина, трайно предназначение на територията - Земледелска; начин на трайно ползване - ПАСИЩЕ, категории - шеста; (идентичен с поземлен имот № 000040 по КВС)
4. МЕСТО ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Кривина Поземлен имот с идентификатор № 39788.9.81, местност ЕЛИЯТА по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-552/14.08.2019г. на Изпълнителен директор на АТКК,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	39788.888.9901; 39788.9.214; 39788.4.405; 39788.4.88; 39788.3.406; 39788.2.226
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖАВАНЕ НА АКТА	7357.80 (седем хиляди триста петдесет и седем лева и осемдесет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Имя:

8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИЦИО-
РАНО АКТОВЕ

№ 1317/ 12.05.2009, АПОС

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
Кмет на Община Ценово

чл. 12, вл. 5 от Закона за общинската собственост

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛИ

Силвия Игнатова Начева

11. ЗАБЕЛЕЖКИ