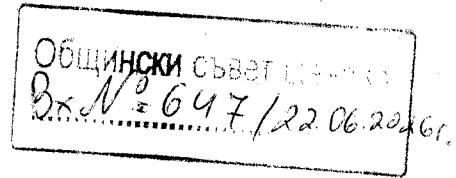




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

22.6.2026 г.



X ИзхК-240/22.6.2026 г.

Подписано от: SONYA ANGELOVA VLADIMIROVA

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Д-р Петър Георгиев Петров
Кмет на община Ценово

Относно: определяне на продажната цена на имот с идентификатор 51977.17.246.
Даване съгласие за неговата продажба.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с входящ номер ОС – 29 – 51 с дата 10.06.2026 г. от „Агрола Екоинвест“ ЕООД, с ЕИК: 117595824, със седалище: Област Русе, Община Ценово, с. Новград, ул. „Възраждане“ № 1, свързано със закупуване на арендувания от дружеството имот с идентификатор 51977.17.246, местност „Зад лозята“, село Новград, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 5, НТП: Друг вид трайно насаждение, площ: 500,071 дка.

Посредством писменото заявление, дружеството отправя искане за закупуване на гореописания имот, като за искането си се позовава на разпоредбата на 24д от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

Правилника за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) определя процедура, въз основа на която, ако заявлението отговоря на всички условия може да се предложи на общинския съвет да приеме решение за продажба на имота на арендатора. При спазване на условията описани в глава 12, чл. 110, чл. 111 и следващите от ППЗСПЗЗ, съставих комисия която да извърши проверка на място и по документи, която да установи наличие или липса на законово право да се извърши продажбата по реда на чл. 24д от ЗСПЗЗ. Съобразно нормативните изисквания, като членове на комисията са включени експерти от Община Ценово, агроном и служител на Общинската служба по земеделие. Извършената от комисията проверка на място, установява, че имотът е засаден с трайни насаждения от вида лешник. Предоставени са доказателства, че засаждането е извършено в периода 2015-2017 година, като от него са изминали повече от 5 години. Документалната част от проверката установява, че имотът е предмет на сключен валиден договор за аренда № ДА13910122014/10.12.2014 г. между

Община Ценово и „Агрола Екоинвест“ ЕООД, с ЕИК: 117595824, вписан във вх. регистър 6649 от 12.12.2014 г., № 11, том 7 на Агенция по вписванията, Служба по вписвания – Бяла. Съобразно двете части от извършената проверка назначената комисия излиза с решение, което установява, че заявлението отговаря на законовите изисквания и може да се да се извърши продажба на основание чл. 24д от ЗСПЗЗ.

Отделно от това е извършен анализ за възможността за разпоредителна сделка на земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ. Разпоредбите по § 27, ал. 2 от Преходните и заключителните разпоредби (ПЗР) към Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на ЗСПЗЗ, извършването на разпоредителни сделки може да се извършва с имотите по чл. 19 от ЗСПЗЗ, ако общината разполага с достатъчно земи от Общинския поземлен фонд (ОПФ), за посрещане на евентуални съдебно признати реституционни претенции. Извършена е обстойна проверка на наличните имоти от ОПФ и съгласно протоколно решение на комисия определена със заповед на директора на Областна дирекция „Земеделие и гори“ – гр. Русе, с което се определят имотите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ находящи се на територията на община Ценово, е установено, че същият разполага с достатъчен по вид, категория, местоположение и площ поземлен ресурс, а именно за землище Новград, земите от ОПФ са с обща площ 4 776,913 дка., необходим за обезщетяване на собствениците в случаите, когато възстановяването на правото на собственост е обективно невъзможно по реда на чл. 19 от ЗСПЗЗ. Установено е, че изваждането на предвидената за продажба земя от ОПФ няма да доведе до недостиг на имоти и няма да възпрепятства изпълнението на законното задължение на общината за обезщетяване на правоимащите лица. С оглед на гореизложеното, са налице необходимите предпоставки за законосъобразно стартиране на процедура по продажба на имота по чл. 19 от ЗСПЗЗ.

Съобразно гореописаното условията по законосъобразност на конкретна разпоредителна сделка са изпълнени, като излагам следните мотиви по целесъобразност:

Дружеството арендатор е един от малкото инвеститори на територията на община Ценово, които развиват бизнес в сектора на плодове и преработка. Като частен предприемач е най-големият работодател в Общината с 45 души на постоянен договор, отделно са наеманите сезонни работници по време на кампания. Предстои разширяване на производствените мощности, заведено е искане за проектиране на нов цех за преработка, който ще осигури още работни места.

Отделно от това, Община Ценово договори да се сключи партньорско споразумение за подпомагане на производството на ягодоподни и зеленчуци, като има вариант да се субсидират създаването на тези насаждения от дружеството, като продукцията се изкупува обратно, а също така и без субсидиране а директен договор за изкупуване на произведеното. С това споразумение осигуряваме пазара на производителите и стимулираме местното производство.

Придобиването на собствеността върху посоченият в заявлението недвижим имот ще създаде сигурност и устойчивост на инвестициите, които прави „Агрола Екоинвест“ ЕООД на територията на община Ценово.

Стимулиране на инвестиции и развитие на земеделието – като собственик, дружеството ще има възможност да реализира по-дългосрочни инвестиции, модернизация на производството и повишаване на продуктивността, което ще допринесе за икономическото развитие на територията на общината. Продажбата ще осигури приход в общинския бюджет, който може да бъде насочен към реализиране на приоритетни общински дейности и инвестиции, включително в с. Новград, община Ценово.

Предвид горното, считам за целесъобразно да бъдат предприети действия за продажба на имот с идентификатор 51977.17.246, местност „Зад лозята“, село Новград, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 5, НТП: Друг вид трайно насаждение, площ: 500,071 дка, като предлагам решение за определяне на продажната цена и съгласие за продажба.

Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на Община Ценово за периода 01.01.2026 г. – 31.12.2026 г. в т.2.3 Продажба на земи общинска собственост, в землището на с. Новград.

Данъчната оценка на имота е размер на **41 405,90 (четиридесет и една хиляди четиристотин и пет евро и деветдесет евроцента) евро**. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност е в размер на **501 247,00 (петстотин и една хиляди двеста четиридесет и седем) евро**.

Съгласно чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация минимум 30% от постъпленията ще се използват за ремонт на компрометираните участъци от уличната мрежа, както и ремонт и подобряване на читалището и обредния дом в село Новград.

Съобразно горе написаното 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

/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. 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. Дава съгласие да се извърши продажба на поземлен имот с идентификатор 51977.17.246, местност „Зад лозята“, село Новград, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 5, НТП: Друг вид трайно насаждение, площ: 500,071 дка.

2. 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 „Агрола Екоинвест“ ЕООД, с ЕИК:117595824, със седалище: Област Русе, Община Ценово, с. Новград, ул. „Възраждане“ № 1, като собственик на овощните насаждения в поземлен имот с идентификатор 51977.17.246, землище с. Новград, Община Ценово, да придобие правото на собственост върху описания в т. 1 от това решение поземлен имот.

3. Определя пазарната цена на имота обект на продажба да е **501 247,00 (петстотин и една хиляди двеста четиридесет и седем) евро**, която е определена въз основа на пазарна оценка изготвена от експерт оценител.

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

5. 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.

6. С приемане на настоящото решение, Общински съвет Ценово отменя свое решение с номер 273, по протокол 45 от 25.03.2026г.

7. При продажба на земеделска земя не се начислява ДДС.

Приложения:

1. Акт за частна общинска собственост № 3496 / 20.03.2024г.
2. Скица на имота
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000168 /09.03.2026г.
4. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност.
5. Заявление с наш Вх. ОС – 29 – 51 от 10.06.2026г.
6. Становище от кмета на село Новград.
7. Протокол 1 от 19.06.2026г.
8. Протокол 2 от 22.06.2026г.

22.6.2026 г.

X

Д-р Петър Петров
Кмет на Община Ценово
Подписано от: PETAR GEORGIEV PETROV

22.6.2026 г.

X X

ЗДРАВКО ЕНЕВ
Главен юрисконсулт
Подписано от: ZDRAVKO ALDOMIROV ENEV



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

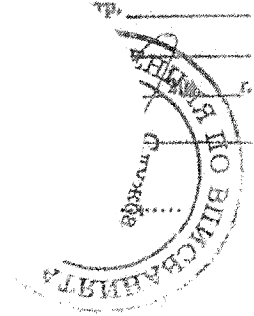
ОБЩИНА: Ценово

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

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

ОБЛАСТ: Русе
Служба по Вписванията гр. Гала
Вх. рег. № 857 122.03.2024 г.
Вписване на ЗС/ПВ № 96 2 ... № 493 по г.
Служба по Вписванията
Имота
д.г. ...
Съби

СЪДИЯ ПО В.
.....
(име и фамилия)

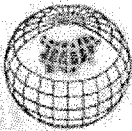


АКТ № 3496
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 3496;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.03.2024г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал. 1 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 59, ал. 1 от ЗОС и скица № 15-189871-25.02.2024г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 500071 кв.м. (петстотин хиляди и седемдесет и един кв.м.) с идентификатор № 51977.17.246 (пет, едно, девет, седем, седем, точка, едно, седем, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Новград, трайно предназначение на територията - Земеделска; начин на трайно ползване - ДРУГ ВИД ТРАЙНО НАСАЖДЕНИЕ, категория на земята - пета;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Новград Поземлен имот с идентификатор № 51977.17.246, местност ЗАД ЛОЗЯТА по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-553/14.08.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК, (номер от предходен план: 000246).
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	51977.17.247
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	94513.40 (деветдесет и четири хиляди петстотин и тринадесет лева и четиридесет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 1404/ 11.12.2009, АЧОС
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ чл.12, ал.5 от ЗОС Кмет на община Ценово	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Игнатова Начева	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-302003-27.02.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 51977.17.246

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Новград, общ. Ценово, обл. Русе, одобрени със Заповед №РД-18-553/14.08.2019 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. Новград

Местност: "ЗАД ЛОЗЯТА"

Площ: 500071 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Друг вид трайно насаждение

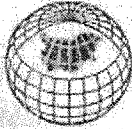
Категория на земята при неполивни условия: 5

Предишен идентификатор: няма

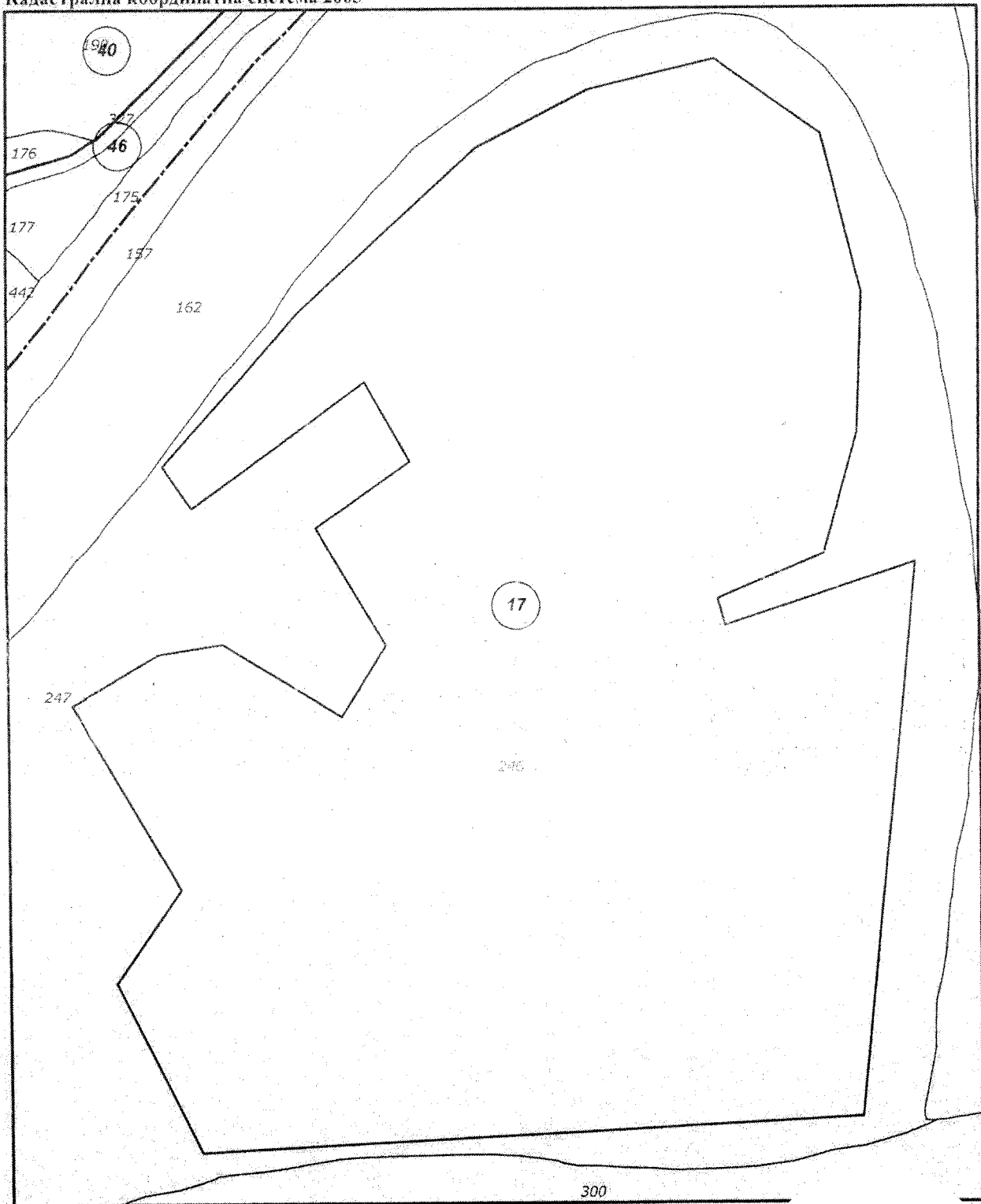
Номер от предходен план: 000246

Скица №15-302003-27.02.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-143877-27.02.2026 г.
Код за достъп: 2a5b8039e939

ВЪРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ	
Име и фамилия:	Иван Петри
Дата:	27.02.2026
Подпис:	



Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

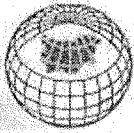
Съсед: 51977.17.247

Създа №15-302003-27.02.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-143877-27.02.2026 г.
Код за достъп: 2a5b8039e939

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАН

Име и фамилия: *Иван Петков*

Дата: *27.02.26* Подпис: *[Signature]*



Собственици по данни от КРНИ:

000530671, ОБЩИНА ЦЕНОВО

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 96, том 3, рег. 857 от 22.03.2024г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА БЯЛА

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

117595824, "АГРОЛА ЕКОИНВЕСТ" ООД

Аренда

площ 500000 кв. м, срок 30.09.2039 г.

Договор за аренда на земеделска земя № 117, том 7, рег. 6649, дело 6604 от 12.12.2014г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ - Бяла

117665297, "ЮГЛАНС-ООД"

Аренда

площ 500000 кв. м, срок 01.10.2036 г.

Договор за аренда на земеделска земя № 21, том V, рег. 11, дело 1656 от 21.02.2007г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ - Бяла

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

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОР	
Име и фамилия:	Иван Петк
Дата: 27.02.26	Подпис:

Скица №15-302003-27.02.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-143877-27.02.2026 г.

Код за достъп: 2a5b8039e939

CN=eng.
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
27.02.2026 10:00:28



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

Изх. № 6808000168 / 09.03.2026 г.
РНУ: 5950c612-e2dd-4a39-b0c6-7577b4300303

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 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 находящ се в 7133 с.НОВГРАД , описание на земята: ДРУГ ВИД ТРАЙНО НАСАЖДЕНИЕ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	51977.17.246	Категория V	500071.00	41405.90 €	80982.90 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 41405.90 € / 80982.90 лв. словом: ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЕДНА ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ПЕТ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ОСЕМДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА И 90 СТОТИНКИ

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 31.12.2026 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. № 6808000168/09.03

ча послужи пред ПРИ

НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО ;

Подпи
Из,



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Общински поземлен имот с идентификатори 51977.17.246 целият с площ от 500 071 кв.м по КККР на с. Новград, община Ценово местност „Зад лозята“, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: друг вид трайно насаждение

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/ Петър Петров /
Кмет Община Ценово

ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ

Ка

БЪЛГАРИЯ

06 /

март 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 сравнителната стойност;

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДОКЛАД

за извършената оценка:

Определяне на пазарната стойност на общински поземлен имот с идентификатори 51977.17.246 целият с площ от 500 071 кв.м по КККР на с. Новград, община Ценово местност „Зад лозята“, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: друг вид трайно насаждение.

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 поземлен имот с идентификатори 51977.17.246 целият с площ от 500 071 кв.м по КККР на с. Новград, община Ценово местност „Зад лозята“, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: друг вид трайно насаждение.

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 – 03.2026г.
- 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 №3496/20.03.2024г.;
- 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

- ❖ Оценяваният обект е общински поземлен имот с идентификатори 51977.17.246 целият с площ от 500 071 кв.м по КККР на с. Новград, община Ценово местност „Зад лозята”, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: друг вид трайно насаждение.

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 поземлен имот с идентификатори 51977.17.246 целият с площ от 500 071 кв.м по КККР на с. Новград, община Ценово местност „Зад лозята“.

1.1. Метод на дохода

Качеството на земята в община Ценово е добро. Средната рента за 2025г.-2026г. е 55-65 евро./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: 1000 - 1330 евро.

Средна рента за декар земеделска земя за оценяваните имоти приемам – 60 евро.

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.

№ по ред	Последователност на оценяване	Оценяван обект
		ПИ 51977.17.246
1	Дата на оценката	2026
2	Използваема площ дка	500.051
3	Брутен наем за 1дка/година	60
4	Брутен годишен доход в евро	30003
5	Разход за стопанисване в евро	4500
6	Трайно реализиран чист приход в евро	25503
7	Остатъчна експлоатац. годност в год.	50
8	Норма възвращаемост в %	4
9	Фактор $YR@r/n$	21.45
10	K- съобразен с площта на земята	0.95
11	K- положителни и отрицателни качества	0.96
11	Приходна стойност на имота в евро	498 892 €

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:

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка
агенция	14.01.2026г.	Русе	Ценово	Долна Студена	15	3	нива	2400	1 227.10
агенция	20.01.2026г.	Русе	Ценово	Долна Студена	14	4	нива	2600	1 329.36
агенция	20.01.2026г.	Русе	Ценово	Белцов	25	5	нива	2300	1 175.97

№	Местоположение	НТП	Цена в евро	Кор. коеф.	Кор. Ц в евро
1	Нива в замлището на с. Долна студена	нива	1227.00	0.90	1 104 €
2	Нива в замлището на с. Долна студена	нива	1329.00	0.90	1 196 €
3	Нива в замлището на с. Белцов	нива	1175.00	0.90	1 058 €
	Средно за имота				1 119 €

№	Оценяван имот	Площ дка	Ц в евро	К кор	Цена в евро
1	ПИ 51977.17.246	500.051	1119	0.9	503601

IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарна стойност на пазарната стойност на общински поземлен имот с идентификатори 51977.17.246 целият с площ от 500 071 кв.м по КККР на с. Новград, община Ценово местност „Зад лозята“, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: друг вид трайно насаждение, изведен като съвкупност от претеглените стойности, определени по отделните методи, към датата на оценката март 2026г. възлиза на:

№ по ред	Наименование	Ст-ст по МД	К1	Ст-ст по МСрСт	К2	Ст-ст в евро
1	ПИ 51977.17.246	498892	0.50	503601	0.50	501 247 €

Кей

тели в България!
ност
09 год.

Експерт - оце

в/

Общ.
Вх. №
Дата

От
Илиан Гоч

На „Агрола Екс. „СИК:117595824,
седалище: с. Новград, ул. „Възраждане“ № 1

До

Кмета на Община Ценово

Уважаеми д-р Петров, на 12.09.2025г. подадохме заявление за инвестиционен интерес за закупуване на имот общинска собственост, върху който имаме създадени лешници. Съобразно спецификата на почвения състав, релефа, географското разположение се оказва, че не е подходящо мястото за лешници. Извършвахме многократно пресаждане, торене и поливане но не се разреши проблема с изсъхването на дървечетата. Решението е изцяло премахване и изграждане на ново с нови дървесни видове, капково напояване и активна борба с вредителите и особено с „черната златка“. Инвестицията е голяма, а към настоящия момент с оглед, че имота е под аренда, залог няма как да се направи за да е обвързан с инвестицията. Всичко ще бъде финансирано от дружеството, чрез кредит и съответно залог за обезпечаване. Именно и за това подадохме предишното искане за да можем да закупим имота и да продължим с инвестициите, като успеем да осигурим финансиране. Общински съвет реши имота да се продаде, чрез тръжна процедура, което поставя под риск изцяло инвестицията.

Законодателя е предвидил възможност, че собственици на овощни насаждения може да придобият право на собственост върху земеделски земи от общинския поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията и при условие, че са създадени и се ползват по силата на договор с кмета на общината, като в срок 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. В настоящия случай, е точно така. През 2014 година имаме сключен договор за аренда за имот с идентификатор 51977.17.246, местност „Зад лозята“, село Новград, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 5, НТП: Друг вид трайно насаждение, площ: 500,071 дка. През 2016 година Агрола екоинвест ООД, сключва договор номер 18/4/1/0/03078/ от 22.02.2016г. с Държавен фонд земеделие - Разплащателна агенция за създаване на трайни насаждение, в който е включен и описания по горе имот. Въз основа на договора се избра изпълнител, който създаде трайните насаждения, проекта е отчетен без финансови корекции. От създаването на трайните насаждения са минали вече 10 години, което е и условието на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи за правото на продажба.

Отделно от горното, моля да вземете предвид и следното. За тези десет години партньорство с община Ценово, Агрола Екоинвест ЕООД извърши инвестиции за над 6 милиона евро на територията на Общината. Създадохме фабрика за шоково замразяване на плодове, открихме и към настоящия момент на постоянен трудов договор са 45 души в дружеството, като се явяваме един от най – големите работодатели в региона. Желаяме да продължим развитието си като създадем и втора фабрика. Закупихме база в с. Ценово и продължаваме инвестициите. Предлагаме да създадем съвместно с Община Ценово иновативна програма за развитие и

създаване на ягодови насаждения. Съгласни сме да финансираме, частни инициативи за отглеждане на ягоди, като предлагаме и договор за изкупуване на произведената продукция.

Уважаеми доктор Петров, Агрола Екоинвест ЕООД е партньор на Общината, доказахме се като надежден инвеститор и добър работодател, желяем да продължим и надградим постигнатото, за което ни е нужна собственост върху описания по горе имот. Във връзка с горното моля да закупим от Община Ценово имот с идентификатор 51977.17.246, местност „Зад лозята“, село Новград, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 5, НТП: Друг вид трайно насаждение, площ: 500,071 дка., съгласно процедурата описана в чл. 107а за собствеността и ползването на земеделските земи.

С уважение,

ly signed by Ilian
ov Gochev
.026.06.10
45 +03'00'

.В

Управител на „Агрола Екоинвест“ ЕООД



РЕПУБЛИКА
КМЕТСТВО

ОБЩИНА ЦЕНОВО
ОБЛАСТ РУСЕ

УЛ. ВЪЗ

ТЕЛ. 08124

email: kmetstvo.novgrad@gmail.com

grad.blogspot.com

Изх. № 13 / 12.03.2026 г.

До
Кмета на
Община Ценово

ОБЩИНА ЦЕНОВО	
ОБЛАСТ РУСЕ	
Вх. №	00-29-3
Дата	12.03.2026

СТАНОВИЩЕ

от Диана Георгиева Колчева
Кмет на Кметство Новград

Относно: Инвестиционно намерение на Фирма „Агрола Екоинвест“ ЕООД за придобиване и облагородяване на имот с идентификатор **51977.17.246**, местност „Зад лозята“, в село Новград.

Във връзка с постъпило инвестиционно намерение от „Агрола Екоинвест“ ЕООД за закупуване и създаване на трайни насаждения в землището на с. Новград и в качеството си на кмет на село Новград изразявам положително становище, относно продажбата на поземлен имот с идентификатор **51977.17.246**, намиращ се в землището на с. Новград, общ. Ценово, обл. Русе.

Проектът предвижда дългосрочно облагородяване на слабо продуктивни земи, което ще доведе до по-добро стопанисване на земята и социално-кономическото развитие на нашия район.

В тази връзка подкрепям предприемането на необходимите действия за продажбата на имота.

С уважение

ДИАНА КОЛЧЕВА
Кмет на Кметство Новград



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

До
Кмета на Община Ценово

Относно: протокол за извършени действия съобразно Заповед РД -02-11-244/19.06.2026 г.

ПРОТОКОЛ – 1

Уважаеми д-р Петров, на 19.06.2026 г. се събра комисия в състав

- Иван Иванов – главен специалист „ОС“.
- Силвия Начева – гл. спец. ТСУ и ОС, икономист специалност „Аграрна икономика“.
- Генчо Илиев Генчев – агроном.
- Айдухан Ахмедов – младши експерт към ОСЗ Бяла – офис Ценово.

Която извърши съобразно указанията и чл. 111, ал. 2 от правилника за прилагане на закона за собствеността и ползването на земеделските земи, теренна проверка на имот с идентификатор 51977.17.246, местност „Зад лозята“, село Новотрън – Община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: категория: 5, НТП: Друг вид трайно насаждение, площ: 500,071 дка.

Имота е засаден с лешникови насаждения чна градина.
Теренната проверка се извърши на 19.06.2026г.

1. Иван Иванов – главен специалист „ОС“ -
.....
2. Силвия Начева – гл. спец. ТСУ и ОС, икономист специалност „Аграрна икономика“
Икономист специалност „Аграрна икономика“
.....
3. Генчо Илиев Генчев – агроном
Агроном
.....
4. Айдухан Ахмедов – младши експерт към ОСЗ Бяла – офис Ценово
Младши експерт към ОСЗ Бяла – офис Ценово
.....



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

До
Кмета на Община Ценово

Относно: протокол за извършени действие съобразно точка 2 от Заповед РД -02-11-244/19.06.2026 г.

ПРОТОКОЛ – 2

Съобразно точка 2 от Заповед РД -02-11-244/19.06.2026 г., комисията заседава на 22.06.2026г., разгледа преписката с входящ номер ОС-29-51 от 10.06.2026г., като се констатира следното:

Подадено е надлежно заявление за закупуване от „Агрола Екоинвест“ ЕООД. В заявлението е описано землище, номер на имота, вида на насаждението, ЕИК на дружеството, протокол от общо събрание на съдружниците за закупуване на имота, копие на документ за начина на придобиване на овошките.

Приложени са по преписката:

- Документ за собственост – акт за общинска частна собственост
- Пазарна оценка от независим оценител.
- Данъчна оценка.
- Констативен протокол по чл. 111, ал. 2 от ППЗСПЗ.
- Цветна извадка от цифрова ортофотокарта.
- Документ от ДФЗ – РА за липса на задължение
- Документ от Община Ценово за липса на задължения.
- Удостоверение за липса на реституционни претенции от ОСЗ.

Предостави се сключения договор между „Агрола Екоинвест“ ЕООД и Община Ценово, има валиден договор за аренда от 2014 година. Разгледаха се доказателствата за закупен посадъчен материал, договор за засаждане. Видно от представените документи и направените констатации, 411 декара са засадени през 2015г., а съгласно направената проверка от 12.12.2017 г., целия имот от 500 декара е засаден с лешник. Представа се протокол от проверка през 2017 г., от който е видно, че към нея дата в имота е имало засадени лешници, който протокол и заповед прилагаме.

След като разгледа наличните документи и направените констатации, настоящата комисия реши, че заявлението на „Агрола Екоинвест“ ЕООД отговоря на законовите изисквания за продажба, като Кмета на Община Ценово, има законното право да внесе проект за решение от Общински съвет за продажба и след тог договор.

1. Иван Иванов – главен специалист „ОС“ -
2. Силвия Начева – гл. спец. ТСУ и тециалност „Аграрна
икономика“ -.....
3. Генчо Илиев Генчев – агроном -
4. Айдухан Ахмедов – младши експерт към ОСЗ Бяла – офис Ценово -

ОДОБРЯВАМ
Д-р Петър Петров – Кмет на Община Ценово