



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

18.9.2026 г.

Общински съвет Ценово
Вх. № 402/18.09.2026

X ИзхК-256/18.9.2026 г.

Подписано от: TANYA YORDANOVA MARINOVA

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО

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

Относно: Изменение на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с постъпило писмо в Община Ценово с наш входящ № ОС-97/10.08.2026 г. от „Агрола Екоинвест“ ЕООД, седалище с. Новград, общ. Ценово, обл. Русе, ул. „Възраждане“ № 1, с желание да ползва под наем за срок от 10 /десет/ години част от УПИ-II, в кв. 81 по регулационния план на село Новград, община Ценово, област Русе, с площ 360 кв.м. от общата площ 43,651 дка., намиращ се на улица "Възраждане" № 1, с акт за частна общинска собственост № 3901 от 15.12.2025 г.

В писмото, заявителят съобщава, че има затруднения в маневрирането на камионите, при натоварване на стоката в задната част на фабриката, предвид малката площ на площадката за товарене, за което имат желание да наемат описаната част от имота, с цел безпрепятственото товарене на продукцията, като частта от имота която искат да наемат ще си остане свободна площ, като ще се използва за маневриране на камионите и по никакъв начин няма да се застроява, полага асфалт или променя начина на трайно ползване.

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 да се допълни Годишната програма с гореописаната част от имота, като се създаде нова точка т. 1.7. Отдаване под наем на имоти или части от имоти – общинска собственост. За да открием процедура за провеждане на публичен търг за отдаване под наем на част от имота, възложихме на експерт оценител да определи начална тръжна месечна наемна цена, която е в размер на 42,00 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. 27, ал. 4 и ал. 5, чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, чл. 14, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15 ал. 1 от Наредба №2 за общинската собственост на община Ценово, 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. 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 създава нова точка т. 1.7. Отдаване под наем на имоти или части от имоти – общинска собственост и добавя следния имот:

- част от УПИ-II, в кв. 81 по регулационния план на село Новград, община Ценово, област Русе, с площ 360 кв.м. от общата площ 43,651 дка., намиращ се на улица "Възраждане" № 1, с акт за частна общинска собственост № 3901 от 15.12.2025 г.

2. Дава съгласие да се открие процедура по провеждане на публичен търг за отдаване под наем за срок от 10 /десет/ години на част от УПИ-II, в кв. 81 по регулационния план на село Новград, община Ценово, област Русе, с площ 360 кв.м. от общата площ 43,651 дка., намиращ се на улица "Възраждане" № 1, с акт за частна общинска собственост № 3901 от 15.12.2025 г.

3. Одобрява минимална тръжна месечна наемна цена, която е определена въз основа на пазарна оценка изготвена от експерт оценител, като дава съгласие същата да бъде минимална начална тръжна месечна наемна цена за описаната по-горе част от имота, а именно 42,00 евро без ДДС.

4. Възлага на Кмета на Община Ценово да извърши всички необходими административни действия по изпълнение на настоящото решение.

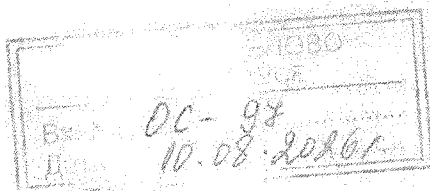
5. На основание чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация определя 30 % от постъпленията да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място.

Приложение:

1. Писмо с наш Вх. № ОС-97/10.08.2026 г..
2. Акт за частна общинска собственост.
3. Скица на имота.
4. Данъчна оценка
5. Експертна оценка

X

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ЦЕНОВО



ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО
ОБЛАСТ РУСЕ

ПИСМО

ОТ
АГРОЛ. ЮД

седалище в с. НОВГРАД, ОБЩИНА ЦЕНОВО, УЛ. „ВЪЗРАЖДАНЕ“ № 1
ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ УПРАВИТЕЛЯ: ИЛИАН ГОЧЕВ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Във връзка с дейността на фабриката ни в с. Новград, община Ценово намираща се на ул. Възраждане УПИ-II кв. 81, имаме затруднение в маневрирането на камионите, при натоварване на стоката в задната част на фабриката. На няколко пъти при товаро-разтоварни дейности, предвид малката площ на площадката за товарене, биваше нарушавана целостта на производствената сграда. С оглед безпрепятственото товарене на продукцията ни, бихме желали да наемем под наем 360 кв. площ от намираща се непосредствено до имота в западния край на фабриката. Прилагаме снимка, на площта която визираме. Имаме желание да го наемем за срок от 10 /десет / години, като по никакъв начин няма да го застрояваме, полагаме асфалт или променяме Начина на трайно ползване.

Надяваме се молбата ни да бъде уважена, за което предварително благодарим.

с.Новград,
10.08.2026 г.

Digitally signed
by Iljan
Marianov
Gochev
Date:
2026.08.10
16:45:30 +03'00'

чис:

авител: Илиан Гочев



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

ОБЩИНА: Ценово, БИР

УТВЪРЖДАВАМ:.....

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

д-р Петър Петров

(име и фамилия)

ОБЛАСТ: Русе

Вписване по ЗОС

Служба по вписванията

Партидна книга: том

Имотна партида

Д.Г.

Д.Г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име и фамилия)

АКТ № 3901
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;

Досие: 3901:

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.12.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал 2 от Закона за общинската собственост чл.3, ал.2, т.1 от ЗОС и скица № 398 /15.12.2025 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 43651 кв.м. (четиридесет и три хиляди шестстотин петдесет и един кв.м.) УПИ I-513 (едно римско, петстотин и тринадесет арабско) в квартал 81 (осемдесет и едно), отреден "За стадион" с построената масивна едноетажна сграда - съблекалня, със застроена площ 124 (сто двадесет и четири) квадратни метра, построена през 1965 г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Новград, кв 81, УПИ I-513, регулационен план, одобрен със Заповеди №№ 72 и 993 от 1931г., последно изменение на регулационния план, засягащо имота е одобрено със Заповед № РД-11-138/01.12.2025г. на Кмета на Община Ценово, Улица "Възраждане", № 1
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - ул. "Възраждане" Североизток - УПИ III-512 и УПИ II Изток - улица Юг - улица Запад - улица "Иван Вазов" Северозапад - УПИ IV-522,
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	2386.10 лв. (две хиляди триста осемдесет и шест лева и десет стотинки) - сграда 79619.40 лв. (седемдесет и девет хиляди шестстотин и деветнадесет лева и четиридесет стотинки) - земя

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 75/ 12.03.2001, АПОС № 3173/ 26.10.2022, АПОС
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на община Ценово, на основание чл.12, ал. 5 от Закона за общинската собственост	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Игнатова Начева	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

Чернова



Дата на генериране: 8/10/2026

Източник: КАИС Портал • <https://kais.cadastre.bg/>



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

Изх. № 6808000774 / 09.09.2026 г.
РНУ: 1a0b067d-b5e5-4118-a10b-c6406e8d8946

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 7133 с.НОВГРАД, кадастрален номер 513 от 1931 квартал 81, УПИ парцел I одобрен през 1931 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
Земя идентификатор:	43 651,00			1/1	40805.00 €	40805.00 €
					79807.64 лв.	79807.64 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 40805.00 € / 79807.64 лв. словом: ЧЕТИРИДЕСЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН И ПЕТ ЕВРО И 00 ЕВРО ЦЕНТА / СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН И СЕДЕМ ЛЕВА И 64 СТОТИНКИ

за собственика е: 40805.00 € / 79807.64 лв. словом: ЧЕТИРИДЕСЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН И ПЕТ ЕВРО И 00 ЕВРО ЦЕНТА / СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН И СЕДЕМ ЛЕВА И 64 СТОТИНКИ

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000774/09.09.2026 г., за да послужи пред

Забележка ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО, акту

026 г.

Подпис:
Издам:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА ЗА МЕСЕЧЕН НАЕМ

на

360кв.м от имот УПИ I -513 кв. 81 по регулационния план на с. Новград, Община
Ценово, целия с площ 43 651кв.м.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/Д-Р Петър Петров /
Кмет Община Ценово

Камара на професионалните оценители в България

Регн

ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/с/

Русе, септември 2026г.

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 360кв.м от имот УПИ I - 513 кв. 81 по регулационния план на с. Новград, Община Ценово, целия с площ 43 651кв.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: септември, 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 №3901/15.12.2025г.;
- 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. Новград, ул. „Възраждане“ №1 представляващ УПИ I -513 кв. 81 по регулационния план на с. Новград, Община Ценово, целия с площ 43 651 кв.м.

Транспортен достъп до района - добър.

3.2. Описание на оценявания имот

Имот УПИ I -513 кв. 81 по регулационния план на с. Новград, Община Ценово, целия с площ 43651 кв.м. Трайното предназначение на територията е урбанизирана, с начин на трайно ползване – за стадион.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ЗА НАЕМ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ДОХОДА (КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА ЧРЕЗ ДИСКОНТИРАНЕ НА ОЧКВАНЕ 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

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

$CV = N_{cp} \times Y P @ r / n$ - 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 терени:

- За обслужваща сграда приемам около 3,0 евро/кв.м

Приетата норма за печалбата на тази дейност е – 10%

Оставащите години на нормална експлоатация на имота – 50г.

Определяне стойността за наем на имота

№ по ред	Последователност на оценяване	Оценяван имот УПИ I-513 кв. 81 терен
1	Дата на оценката	2026
2	Площ	360,00
3	Стойност за 1м2	3
4	Стойност на имота	1080
5	Фактор АГ	9
6	Остатъчна експлоат. годност в год.	50
7	Норма възвращаемост в %	10
8	Корекционен коефициент за място	2.05
9	Корекционен коефициент за предназнач.	1.65
10	Брутен годишен доход в евро	406
11	Разход за стопанисване в евро	101
12	Трайно реализ. чист год. приход в евро	507
12	Брутен наем за месец в евро	42 €

Приета пазарна стойност за наем на имота : 42 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 360кв.м от имот УПИ I -513 кв. 81 по регулационния план на с. Новград, Община Ценово, приемам: 42 евро

/ Посочената сума е без включено ДДВ /

Камера на Н
Рег.
Експерт-о