



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

18.9.2026 г.

Общински съвет Ценово
Вх № 704/18.09.2026г.

X ИзхК-258/18.9.2026 г.

Подписано от: TANYA YORDANOVA MARINOVA

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

д-р Петър Георгиев Петров
Кмет на Община Ценово

Относно: Допълване на Годишната програма и определяне на продажната цена на урегулиран поземлен имот находящ се в с. Ценово, Община Ценово, област Русе

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Ценово е постъпило заявление с входящ № ОС-59/08.07.2026 г. от Да и С: А. адрес: с. Ценово, ул. „ 10, с желание за закупуване на поземлен имот – собственост на община Ценово, актуван с АЧОС № 1329/16.07.2009 г., представляващ УПИ III-43, в кв. 7, целият с площ 963 кв.м., по регулационния план на село Ценово, община Ценово, област Русе, находящ се на улица „Христо Смирненски“.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, продажба на имоти и вещи – частна собственост се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Предлагам решение за определяне на продажната цена и съгласие за продажба, чрез провеждане на тръжна процедура на гореописания имот. 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., като предлагам да бъде включен в т. 2.1 Продажба на имоти общинска собственост с отстъпено право на строеж и свободни незастроени терени /дворни места/, в землището на с. Ценово.

Данъчната оценка на имота е размер на 1 612,90 /хиляда шестстотин и дванадесет евро и деветдесет евроцента/ евро. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност изготвена от експерт оценител е в размер на 2 499,00 /две хиляди четиристотин деветдесет и девет евро/ евро без ДДС.

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 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9, чл. 35 ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост на Община Ценово, чл. 32 ал. 1, т. 1 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. Допълва 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., т. 2.1 Продажба на имоти общинска собственост с отстъпено право на строеж и свободни незастроени терени /дворни места/, в землището на с. Ценово, със следния имот:

- поземлен имот представляващ УПИ III-43, в кв. 7, целият с площ 963 кв.м., по регулационния план на село Ценово, община Ценово, област Русе, находящ се на улица „Христо Смирненски“, с АЧОС № 1329/16.07.2009 г.

2. Дава съгласие за откриване на процедура за продажба на поземлен имот частна общинска собственост, представляващ УПИ III-43, в кв. 7, целият с площ 963 кв.м., по регулационния план на село Ценово, община Ценово, област Русе, находящ се на улица „Христо Смирненски“, с АЧОС № 1329/16.07.2009 г.

3. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност в размер на 2 499,00 /две хиляди четиристотин деветдесет и девет евро/ евро без ДДС и определя същата да е минимална начална тръжна цена на имота.

4. Всички необходимо присъщи разходи по сделката: такса вписване, експертна оценка и др. са за сметка на спечелилия участник в тръжната процедура.

5. Дава съгласие Кмета на Община Ценово да извърши необходимите процедури за провеждане на публичен търг и сключи договор със спечелилия участник.

Приложения:

1. Акт за частна общинска собственост № 1329 / 16.07.2009 г.
2. Скица на имота
3. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000562 /23.07.2026 г.
4. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност.
5. Заявление с наш Вх. № ОС-59/08.07.2026

18.9.2026 г.

X

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА ЦЕНОВО

Подписано от: PETAR GEORGIEV PETROV

Вх. № 06-59
08.07 2026 год.

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Д-р Г Д
ме, пре

Адрес: гр./с./ Ценово, ул. 10

Господин Кмет,

Няма да правя повече месо в
с. Ценово представящо УИИИ
козелен шиб 501.43, което с месо 963 кг.
на месо на с. Ценово. Като за да се
с. Дана процедура

10
10
08.07.26

Дата: 08.07 2026 год.

С уважение:.....

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

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ЦЕНОВО ОБЛАСТ РУСЕ

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:
/подпис и

Вх. рег. № 6904 от 08-09-2009

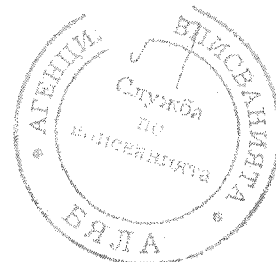
КМЕТ НА ОБЩИНА:
ВЛАДИМИР ТОДОРОВ КАЛИНОВ

Вписан под № 162 том 12 г.
Парт. № 117 № 1433
Такса за вписване по ЗДТ: тв.
Кв. № 111 от 8-00

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЕ

А К Т № 1329
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Картотека
Досие (РЗ)



1. Дата на съставяне	16.07.2009 год.
2. Правно основание	Чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост и § 42 от ПЗР на ЗИД на Закона за общинската собственост;
3. Вид и описание на имота	ЗАСТРОЕН ТЕРЕН, представляващ УПИ III-43 (урегулиран поземлен имот три римско, четиридесет и три), кв.7 (седем) целият с площ от 963 кв. м (деветстотин шестдесет и три квадратни метра) по регулационния план на с. Ценово, община Ценово, одобрен със заповед № 492 от 29.07.1985 година на Кмета на Община Ценово;
4. Местонахождение на имота.	с. Ценово, Община Ценово, област Русе, ул. "Христо Смирненски", УПИ III 43 кв.7, по регулационния план, одобрен със Заповед № 492 от 29.07.1985 г.
5. Граници на имота	Север – УПИ II (две) Изток – улица "Христо Смирненски" Юг – УПИ IV 42 (четири римско, четиридесет и две) Югозапад – УПИ XIII 31 (тринадесет римско, тридесет и едно) Запад – УПИ XIV 31 (четиринадесет римско, тридесет и едно) Северозапад – XV 30 (петнадесет римско, тридесет)
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта:	3 933,90 лв.(три хиляди деветстотин тридесет и три лева)
7. Бивш собственик на имота:	Общината;



ОБЛАСТ РУСЕ
ОБЩИНА ЦЕНОВО
7139 с.ЦЕНОВО ул.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ № 66

Изх. № 6808000562 / 23.07.2026 г.
РНУ: 675bdce2-a719-4970-83f1-71d520d5c4fb

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 7139 с.ЦЕНОВО ул.ХРИСТО СМИРНЕНСКИ № 20, кадастрален номер 43 от 2002 квартал 7, УПИ парцел III одобрен през 2010 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:	963.00			1/1	1612.90 €	1612.90 €
					3154.56 лв.	3154.56 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1612.90 € / 3154.56 лв. словом: ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН И ДВАНАДЕСЕТ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ СТО ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 56 СТОТИНКИ

за собственика е: 1612.90 € / 3154.56 лв. словом: ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН И ДВАНАДЕСЕТ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ СТО ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 56 СТОТИНКИ

Настоящото се издава по искане Вх. № 6808000562/23.07.2026 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО, актуални към 23.07.2026 г.

Подпис:
Издам:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

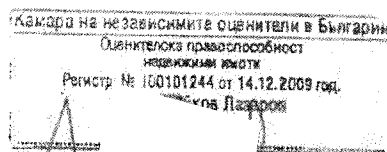
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Ценово, представляващ УПИ III-43, кв.7 по плана на с. Ценово, община Ценово.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/д-р Петър Петров /
Кмет Община Ценово



ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ

/ и /

заров /

Русе, август 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 Негели;
2. Метод на сравнителната стойност;

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ДОКЛАД

за извършената оценка:

Поземлен имот – частна общинска собственост, находящ се в с. Ценово, представляващ УПИ III-43, кв.7 по плана на с. Ценово, община Ценово, предмет на АЧОС №1329 / 16.07.2009г.

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

➤ УПИ III-43, кв.7 по плана на с. Ценово, община Ценово.

4. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

- Определяне на пазарна стойност на обекта.

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 – 08.2026г.
- 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 АЧОС №1329 / 16.07.2009г;
- 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 се намира в с. Ценово, община Ценово и представлява УПИ III-43, кв.7 по плана на с. Ценово, община Ценово и е с площ 963кв.м. Имотът е застроен, урбанизирана територия.

11. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:

В съответствие със стандартите на бизнес оценяването са използвани два стандартни метода на оценка за терена, метод на Негели 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 пазарната стойност на УПИ III-43, кв.7 по плана на с. Ценово, община Ценово.

1.1. Метод на поземления дял (Метод на В. Негели)

Стойността на земята се определя като процент от пазарната стойност на цялата строителна реализация върху терена. Този процент е определен по брокерска информация за съответния район и е проверен по метода на швейцарския експерт Негели, актуализиран в условията на България. Той зависи от редица фактори като местоположение, интензивност на използване, транспортна обезпеченост, възможност за реализиране на приходи, проявени инвеститорски интереси и др.

Методът на швейцарския експерт Волфганг Негели, отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местонахождението, се основава върху познанието, че тя се намира, както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местонахождението и, има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на земята се определя с помощта на така нареченият „Ключ на категориите по местоположение“.

“Ключ на категориите по местоположение”

А. ОБЩА СИТУАЦИЯ

Категория по местоположение

Оценяваният имот попада в **категория 2** – “Централните части на населени места за производствени, административни и жилищни нужди”.

Б. ИНТЕНЗИВНОСТ НА ИЗПОЛЗВАНЕ

Категория по местоположение

Оценяваният имот попада в **категория 3** – “Сгради за производствени и административни нужди, 1 до 2 етаж, с две или три секции с изградени необходимите инсталации, и т.н. със средно високо ниво на използване на поземления имот.

В. ТРАНСПОРТНА ОБВЪРЗАНОСТ С ГОЛЕМИЯ ГРАД

Оценяваният имот попада в категория 2 – „Автобусен транспорт до големите градове и останали населени места”

Г. ЖИЛИЩЕН СЕКТОР

Оценяваният имот попада в категория 3 – “Едно и двуетажни жилищни и производствени и административни сгради”

Д. ЗАНАЯТИ, ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ

Оценяваният имот попада в категория 2 – “Търговия, производство и др”

Участие на стойността на земята в общите разходи

Категория 1 участие стойността на земята – 5 %

Категория 2 участие стойността на земята – 6 %

Категория 3 участие стойността на земята – 9 %

Категория 4 участие стойността на земята – 13 %

Категория 5 участие стойността на земята – 18 %

Категория 6 участие стойността на земята – 22 %

Категория 7 участие стойността на земята – 30 %

Категория 8 участие стойността на земята – 35 – 55 %

Определяне стойността на участието на земята според ключа на категориите по местоположение на имота:

А. ОБЩА СИТУАЦИЯ – категория 2

Б. ИНТЕНЗИВНОСТ НА ИЗПОЛЗВАНЕ – категория 3

В. ТРАНСПОРТНА ОБВЪРЗАНОСТ С ГОЛЕМИЯ ГРАД – категория 3

Г. ЖИЛИЩЕН СЕКТОР – категория 2

Д. ЗАНАЯТИ, ОФИСИ, ТЪРГОВИЯ – категория 2

Участие на стойността на земята в общите разходи = А+Б+В+Г+ Д = 13

11 точки разделени на пет позиции = 2,4 – категория 2 – участие на стойността на земята 6%

За да се определи стойността на земята се приема, че урегулираният поземлен имот не е застроен и върху него може да бъде реализирано предвиденото по устройствен план ново строителство на сграда. Стойността на продаваните площи за нежилищно строителство в района варира от 35евро до 50евро. За оценяваната площ – е приета продажна цена - 40 евро/кв.м.

Стойността на земята ще се изведе от формулата: $CЗ = ПЗ \times С \times ПРо$

където:

СЗ – стойност на земята

ПЗ –площ на земята;

С – продажна стойност на квадратен метър площ;

ПРО – участие на стойността на земята в общите разходи

№	Оценяван имот	Площ м2	С в евро	Про в %	Сз в евро
1	УПИ III-43, кв.7	963.00	40	6%	2311

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 имота

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ТЕРЕНА

№	Местоположение	Статут	Площ в м2	Цена в €	Единична цена в €/м ²	Кор. коеф.
1	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: 7 669.38 €/15 000 лв. Местоположение: област Русе, район: с. Ценово, Дани: Площ: 1358 кв.м., Година на строителство: За жил.строителство, Допълнителна информация: Продава се равно дворно място в югоизточната част на селото. публикувана в 17:40 часа на 27 Февруари, 2026 год.	терен	1 358	7 669	5.65 €	0.9
2	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: 3 000 €/5 867.49 лв. Местоположение: област Русе, район: с. Караманово, Дани: Площ: 650 кв.м., публикувана в 10:41 часа на 6 Март, 2026 год.	терен	650	3 000	4.62 €	0.9
3	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: 31 900 €/62 390.98 лв. Местоположение: област Русе, район: с. Беяново, Дани: Площ: 7060 кв.м., публикувана в 23:53 часа на 2 Март, 2026 год.	терен	7 060	31 900	4.52 €	0.9
Средна стойност на аналозите					5.08 €	0.90
Осреднена офертна коригирана стойност на 1м ² незастроен терен					4.57	
Оценяван имот		незастроен	1.0	4.57 €		
Корекция на офертната цена за пазарна реализация %					4.12	10.00%
Корекция на офертната цена за застроеност %					3.09	25.00%
Осреднена пазарна стойност за земята за 1м ² в €/м ²					3.1	
Стойност на ПИ		застроен	1.0	3.1 €		

№	Оценяван имот	Площ кв.м	Ц в лв./кв.м	К местоп.	Цена в лв.
1	УПИ III-43, кв.7	963.00	3.1	0.90	2687

III.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1.Определяне пазарна стойност

Пазарна стойност на УПИ III-43, кв.7 по плана на с. Ценово, община Ценово, към датата на оценката 08.2026г., е :

№ по ре	Наименование	Ст-ст по МН	K1	Ст-ст по МСрСт	K2	Ст-ст в евро
1	УПИ III-43, кв.7	2311	0.50	2687	0.50	2 499 €

За пазарна стойност на оценявания имот предлагам: 2 499 евро.

Посочената стойност е без включено ДДС

Експерт-оценител
/ ипо

