



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Изх. № 296/18.11.2025 година

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. ЦЕНОВО

Общински съвет Ценово
Вх № 504/18.11.2025г.

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

Относно: Допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., в т. 2.3. Продажба на земи общинска собственост

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Ценово постъпи писмо от В. А. управител на „Велик Агро“ ЕООД, с ЕИК: със седалище и адрес на управление: гр. ул. „ № свързано със закупуване на арендования от дружеството имот, върху който е създадена сливова овощна градина, а именно имот с идентификатор 56366.102.35, местност „Среден връх“, село Пиперково, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 5, НТП: Лозе, площ: 39,560 дка., с акт за частна общинска собственост № 3349 от 02.08.2023 г.

През 2015 година за имота, обект на това решение, след проведен публично оповестен конкурс е сключен договор за аренда между Община Ценово и „Велик Агро“ ЕООД, с ЕИК: . Реалното състояние на имота към този момент е „сливова овощна градина“ в плододаване, създадена от Арендатора по договора. Договорът е сключен за срок от 20 години.

Съгласно чл. 24 д от Закона за собствеността и ползването на земеделски земи, който се явява специален спрямо Закона за общинската собственост, собственици на овощни насаждения могат да придобият право на собственост върху земеделски земи от общинския поземлен фонд по пазарни цени след изтичане на 5 години от създаването на насажденията, при положение че са създадени и се ползват по силата на договор с кмета на общината, следва да е на лице и още едно условие, а именно в срок от 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.

Имота не е включен в Годишната програма, с което Ви предлагам да вземете решение за допълване на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., приета с Решение № 138 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 25/29.01.2025 г. в т. 2.3. Продажба на земи общинска собственост със следния имот:

- имот с идентификатор 56366.102.35, местност „Среден връх“, село Пиперково, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 5, НТП: Лозе, площ: 39,560 дка., актуван с акт за частна общинска собственост № 3349 от 02.08.2023 г.

Възложихме на експерт оценител да изготви експертна оценка за определяне на пазарната стойност на имота, която е в размер на 102 871,00 лева за 39,560 декара.

Воден от горното, предлагам на Общински съвет - Ценово да даде съгласие за продажба на гореописания имот на лицето ползвател, като предлагам 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.8, ал 1 и ал. 9, 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. Допълва Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., приета с Решение № 138 на Общински съвет – Ценово, област Русе, взето на заседание с Протокол № 25/29.01.2025 г. в т. 2.3. Продажба на земи общинска собственост със следния имот:

- имот с идентификатор 56366.102.35, местност „Среден връх“, село Пиперково, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска , категория: 5, НТП: Лозе, площ: 39,560 дка., общинска частна собственост съгласно акт за частна общинска собственост № 3349 от 02.08.2023 г.

2. Дава съгласие Кмета на Община Ценово да извърши продажба на следния поземлен имот, общинска частна собственост:

- имот с идентификатор 56366.102.35, местност „Среден връх“, село Пиперково, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска , категория: 5, НТП: Лозе, площ: 39,560 дка., общинска частна собственост съгласно акт за частна общинска собственост № 3349 от 02.08.2023 г

3. 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 „Велмик Агро“ ЕООД, с ЕИК: _____ със седалище и адрес на управление: гр. _____ ул. „ _____“ № _____ с управител: В _____ А _____, като

собственик на овощните насаждения в имот с идентификатор 56366.102.35, местност „Среден връх“, село Пиперково, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска , категория: 5, НТП: Лозе, площ: 39,560 дка., с акт за частна общинска собственост № 3349 от 02.08.2023 г., да придобие правото на собственост върху поземления имот.

4. Определя пазарната цена на имота обект на продажба, която е определена въз основа на пазарна оценка изготвена от експерт оценител, като дава съгласие същата да бъде и продажната цена на имота, а именно за имот с идентификатор 56366.102.35, с площ 39,560 дка. - 102 871,00 лева

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

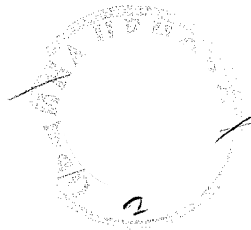
6. На основание чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация определя 30 % от постъпленията да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място.

Приложения:

1. Писмо за намерения.
2. Акт за общинска собственост.
3. Скица на имота.
4. Договор за аренда.
5. Експертна оценка за определяна на пазарна стойност.
6. Данъчна оценка
7. Становище от кмета на населеното място

С уважение:

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ
Кмет на Община Ценово



ОБЩИНА ЦЕНОВО	
ПОСТРОИТЕЛЕН ЯВЛЕНИЕ И ДАТА	
Вх № 4436	12.11.2025
Док за	
Сметка	

До г-н д-р Петър Петров
Кмет на община Ценово, обл. Русе

От ВЕЛМИК АГРО ЕООД

Адрес: гр.

Тел.:

E-mail:

ИСКАНЕ

за закупуване на земеделска земя от Общински поземлен фонд

Уважаеми, г-н ПЕТРОВ

На основание чл. 24д от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и във връзка с чл. 27, ал. 6 от същия закон, правя искане за закупуване на земеделска земя – общинска собственост, която в момента ползвам на основание договор за аренда.

I. Данни за имоти:

- 1.Землище: с.Пиперково, общ. Ценово, Идентификатор: 56366.102.35,Площ: 39,956 дка
Местост- Среден Врџ, каегория на земята- 5
2. Землище: с.Ценово, общ. Ценово, Идентификатор: 78361.21.828, местност-Плуг баир
3. Землище: с.Ценово, общ. Ценово, Идентификатор: 78361.21.829, местност-Плуг баир
- 4.Землище: с.Ценово, общ. Ценово, Идентификатор: 78361.21.830, местност-Плуг баир
5. Землище: с.Ценово, общ. Ценово, Идентификатор: 78361.21.831, местност-Плуг баир
6. 2. Землище: с.Ценово, общ. Ценово, Идентификатор: 78361.21.832, местност-Плуг баир

II. Основание за искането:

Върху горепосочения имот с идентификатор -56366.102.35 са създадени трайни насаждения (вид: сливи), които са плододаващи и поддържани от мен. Насажденията са създадени по силата на договор с [кмета на община Ценово/друго] и са в експлоатация повече от 5 години.

За останалите имоти в землището на с.Ценово и са свободни от ОПФ, желая да ги закупя и след почистване, да създам нови трайни насаждения.

Съгласно чл. 24д, ал. 1 от ЗСПЗЗ, собствениците на трайни насаждения, създадени върху земи от ОПФ, имат право да ги закупят на пазарна цена

Моля, искането ми да бъде входирано в Общински съвет – Ценово и да вземе решение за продажба на имота при условията на чл. 24д от ЗСПЗЗ и да ми бъде определена пазарната цена по реда на закона.

Дата: 12.11.2025 г.

Подпис: _____





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

ОБЩИНА: Ценово

УТВЪРЖДАВАМ: ..
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
Ваня Игнатова, съгласно Заповед №
212/31.07.2023г.
(име и фамилия)

ОБЛАСТ: Русе

Служба по вписванията гр. Бяля	
Вх. рег. № 2527	п/з - 08-2023 г.
Вписване по 30 ДТВ	
Акт № 30	том 8 / дело № / 20 г.
Служба по вписванията	
Партида книга: том	стр.
Имотна партида	2517
Д.Т.	кв. №

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЕ

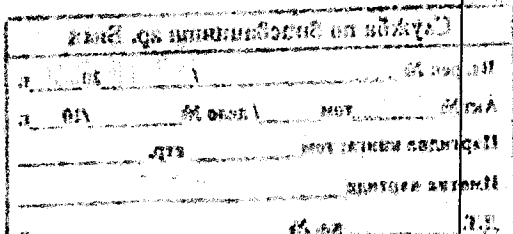
.....
(име и фамилия)

АКТ № 3349
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;
Досие: 3349;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.08.2023г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 59, ал. 1 от ЗОС и скица № 15-817183-31.07.2023г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 39.560 дка. (тридесет и девет дка и петстотин и шестдесет кв.м.) с идентификатор № 56366.102.35 (пет, шест, три, шест, шест, точка, едно, нула, две, точка, три, пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пиперково, трайно предназначение на територията - Земеделска; начин на трайно ползване - ЛЮЗЕ, категория - пета; (идентичен с поземлен имот № 102035 по КВС)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Пиперково Поземлен имот с идентификатор № 56366.102.35, местност СРЕДЕН ВРЪХ по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-554/14.08.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	56366.74.167; 56366.73.167; 56366.102.192; 56366.102.16; 56366.102.18; 56366.102.34; 56366.102.33; 56366.101.179
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	5696.60 (пет хиляди шестстотин деветдесет и шест лева и шестдесет стотинки) лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
------------------	------

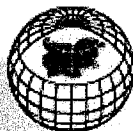


8. № ИД РАНО 7	ВЕНИ ПО № 2515/ 13.11.2013, АЧОС
-------------------	----------------------------------

9. ПРЕ, чл.12, а Кмет на	ЗА УПРАВЛЕНИЕ
--------------------------------	---------------

10. АКТОС Силвия Начева	<p style="text-align: right;">..... Подпис</p>
----------------------------	--

11. ЗАБЕЛЕЖКИ



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1337535-13.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **56366.102.35**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Пиперково**, общ. **Ценово**, обл. **Русе**, одобрени със Заповед №РД-18-554/14.08.2019 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. Пиперково**

Местност: **"СРЕДЕН ВРЪХ"**

Площ: **39560 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

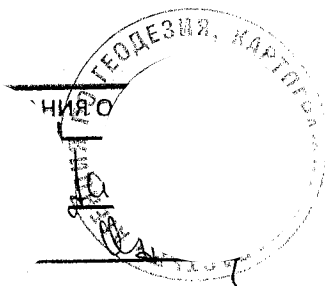
Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Предишен идентификатор: **няма**

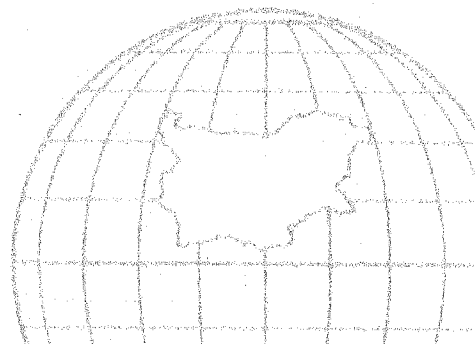
Номер от предходен план: **102035**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОН
Име и фамилия:
Дата: 14.8.25



Скица №15-1337535-13.08.2025 г., издадена въз основа на Заявление №01-637662-13.08.2025 г.
--

Код за достъп: **105817be0929**





Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 56366.73.167, 56366.102.192, 56366.101.179, 56366.74.167, 56366.102.34,
56366.102.33, 56366.102.18, 56366.102.16

Собственици по данни от КРНИ:

, ОБЩИНА ЦЕНОВО

площ 39556 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 61, том 18, рег. 7411, дело 7335 от 21.11.2013г.,
вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - БЯЛА

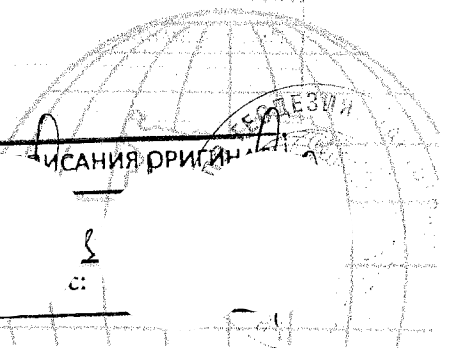
Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

, ВЕЛМИК АГРО ЕООД

Аренда

Скица №15-1337535-13.08.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-637662-13.08.2025 г.
Код за достъп: 105817be0929

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО	ИСАНИЯ ОРГИН
Име и фамилия:	с:
Дата: М. В. 25	с:





площ 39556 кв. м, срок 04.06.2035 г.

Договор за аренда на земеделска земя № 53, том 6, рег. 2356, дело 291 от 05.06.2015г., вписан
в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА - БЯЛА

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОНН
Име и фамилия:
Дата: 14.8.25

Скица №15-1337535-13.08.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-637662-13.08.2025 г.
Код за достъп: 105817be0929

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
13.08.2025 16:36:38



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Вх. рег. №	2356	от	05.06.2015
вписан под №	291	том	3
дв. входящ регистър:	2342		
такса по ЗДТ:	4987.8		

ДОГОВОР
за аренда на земеделска земя (общинска част на собственост)
№ДА 1404062015

Днес, 04.06.2015 г., в Община Ценово, Област Русе, на основание чл. 24а, за собствеността и ползването на земеделските земи, след проведен публичен конкурс на 01.06.2015 г. и Заповед за спечелил № РД - 11 - 070 от 02.06.2015 г. на кмета на Община Ценово, във връзка с чл. 2, ал.1 от Закона за арендата в земеделието между:

1. ОБЩИНА ЦЕНОВО, БУЛСТАТ: , с административен адрес: с. Ценово, ул. „Цар Освободител” 66, представлявана от д-р Петър Георгиев Петров – Кмет на Община Ценово, издадена на г. от МВР наричана

за краткост **АРЕНДОДАТЕЛ** и
2. “ВЕЛМИК АГРО” ЕООД, с , седалище и адрес на управление: с. Ценово, ул. „ ” № 15, Община Ценово, Област Русе, представлявано от управителя К. Т. А , издадена на г. от МВР наричан по-долу **АРЕНДАТОР**, се сключи настоящият договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл.1. (1) АРЕНДОДАТЕЛЯТ се задължава да предостави на **АРЕНДАТОРА** под аренда за временно ползване следните имоти общинска собственост:

1. Имот с № 089225, с площ 2,282 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседи: имоти с номера: 089222, 089056, 089040, 000204, 089037, 089226, 089062, 089226, 089059, 089058.

2. Имот с № 089226, с площ 3,992 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседи: имоти с номера: 089062, 089225, 089037, 089036, 089066, 089155, 089175, 089174, 089173, 089172, 089171, 089170, 089169, 089059, 089225.

3. Имот с № 089227, с площ 1,101 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседи: имоти с номера: 089165, 089056, 089040, 089041, 089054, 089163, 000207.

4. Имот с № 089228, с площ 1,002 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседи: имоти с номера: 089152, 089153, 089067, 089035, 089034, 089070, 089151.

5. Имот с № 089229, с площ 1,236 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседи: имоти с номера: 089185, 089148, 089073, 089146, 089187, 000186.

6. Имот с № 089230, с площ 1,033 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседи: имоти с номера: 089192, 089191, 089143, 089078, 089079, 089140, 089193.

7. Имот с № 089231, с площ 1,068 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089135, 089084, 089023, 089022, 089087, 089134.

8. Имот с № 089232, с площ 1,999 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089207, 000186, 089205, 089131, 089090, 089091, 089128, 089209, 000186.

Имот с № 089075, с площ 0,501 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, на Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089074, 089030, 089076, 089144, 089145.

10. Имот с № 089080, с площ 0,495 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089027, 089026, 089081, 089140, 089079.

11. Имот с № 089096, с площ 0,543 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089095, 089015, 089014, 089097, 089124.

12. Имот с № 089109, с площ 0,515 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089108, 089005, 089004, 089110, 089118.

13. Имот с № 089119, с площ 0,499 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089108, 089118, 089218, 089217, 089120.

14. Имот с № 089125, с площ 0,501 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089094, 089095, 089124, 089211, 089126.

15. Имот с № 089132, с площ 0,499 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089204, 089203, 089133, 089087, 089088, 089131.

16. Имот с № 089136, с площ 0,516 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, на Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089135, 089199, 089198, 089137,

17. Имот с № 089168, с площ 0,500 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, на Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089167, 089058, 089059, 089169,

18. Имот с № 089201, с площ 0,519 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089200, 089134, 089202, 000186.

19. Имот с № 089219, с площ 0,499 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089218, 089118, 089117, 089220, 000186.

20. Имот с № 089224, с площ 0,599 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089215, 089121, 089216, 000186.

21. Имот с № 089072, с площ 0,500 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089071, 089033, 089032, 089073, 089148, 089149.

22. Имот с № 089233, с площ 2,025 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Голямата чешма”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 089223, 089123, 089100, 089011, 089102, 089103, 089104, 089121, 089214, 000186.

23. Имот с № 101001, с площ 34,688 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Среден връх”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 000167, 000179, 000191.

24. Имот с № 102035, с площ 39,556 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Среден връх”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 000167, 000192, 102016, 102034, 102033, 000179.

25. Имот с № 106062, с площ 1,036 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Среден връх”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 106029, 106057, 000196, 000167, 000195.

26. Имот с № 107030, с площ 0,405 дка., находящ се в землището на с. Пиперково, Община Ценово, Област Русе, ЕКАТТЕ: 56366, местност: „Среден връх”, категория на земята – V; НТП: Лозе, при граници и съседни имоти с номера: 107029, 107031, 000167, 000197.

(2) Общата площ на имотите по настоящия договор е в размер на 99,748 декара.

II. СРОК НА ДОГОВОРА ЗА АРЕНДА

Чл.2. (1) Срокът на този договор за аренда е 20 /двадесет/ стопански години, като първата стопанска година започва да тече от 01.10.2014 г.

(2) Стопанска година по смисъла на този договор е периода от 01.10 (първи октомври) на текущата година до 30.09 (тридесети септември) на следващата календарна година.

III. ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ

Чл.3. (1) Арендното плащане за една стопанска година на описаните по-горе имоти е в размер на 25,00 лева на декар, общо 2 493,70 лева.

(2) АРЕНДАТОРЪТ е заплатил на Община Ценово преди сключване на настоящия договор авансово дължимото арендно плащане за стопанската 2014/2015 година в размер на 2 493,70 лева.

(3) На основание чл. 29, ал. 4 от Наредба № 2 и във връзка с посочените в конкурсната обява условия, заплатената през първата година арендна вноска е гаранционна и представлява авансова вноска за четвъртата година.

(4) Втората и третата година саgratisен период, в който АРЕНДАТОРЪТ не заплаща арендната вноска.

(5) В срока наgratisния период АРЕНДАТОРЪТ се задължава да създаде трайни условия за ползване на земята.

Чл.4. (1) Арендно плащане се дължи за всяка стопанска година.

(2) Плащането на арендната вноска се прави преди началото на следващата стопанска година, най-късно до 30 (тридесети септември) на текущата година.

Чл.5. Размерът на арендната вноска се изменя ежегодно с инфлационния индекс,

публикуван от Националния статистически институт, като не е необходимо да се сключва писмено споразумение между страните.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

1. Права и задължения на АРЕНДОДАТЕЛЯ

Чл.6. АРЕНДОДАТЕЛЯТ има право да получи арендните вноски в сроковете и при ята на настоящия договор.

Чл.7. (1) АРЕНДОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде на АРЕНДАТОРА обекта на ра в състояние, в което се намира към момента на сключване на договора.

(2) Имотите обект на настоящият договор към момента на сключване на договора не се ат за земеделско производство.

Чл.8. АРЕНДОДАТЕЛЯТ е длъжен да осигури спокойното и безпрепятствено ползване ста от АРЕНДАТОРА.

2. Права и задължения на АРЕНДАТОРА

Чл.9. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен да извършва арендните плащания в уговорения вид и в сроковете договорени по чл. 3, чл. 4 и чл. 5.

Чл.10. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен да плаща данъците и таксите, свързани с ползването на арендувания имот, ако такива се дължат.

Чл.11. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен за своя сметка да извършва действия по текущото поддържане на арендуваната земя, свързано с обикновеното и ползване.

Чл.12. АРЕНДАТОРЪТ има право и задължение да извършва агротехнически дейности върху земята, като я използва за отглеждане на трайни насаждения.

Чл.13. АРЕНДАТОРЪТ няма право да извършва подобрения по обекта на договора без предварителното писмено съгласие на АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Чл.14. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен да търпи действията на АРЕНДОДАТЕЛЯ, свързани с поддържане и запазване на обекта, както и извършването на подобрения, с които не се засяга съществено ползването от АРЕНДАТОРА.

Чл.15. Всички получени в резултат на ползването на обекта добиви са собственост на АРЕНДАТОРА.

Чл.16. АРЕНДАТОРЪТ няма право да сключва договори, както и да извършва каквито и да е действия, с които да преарендова обекта на този договор.

Чл.17. (1) При прекратяване на договора АРЕНДАТОРЪТ е длъжен да възстанови състоянието на земите към положението им при сключването на договора, освен ако АРЕНДОДАТЕЛЯТ не заяви друго писмено.

(2) При връщането на арендувания обект се съставя протокол-опис, който се подписва от страните.

V. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.18. (1) Настоящият договор може да бъде изменян с допълнително споразумение, ено в писмена форма.

(2) Измененията по предходната алинея не могат да се отнасят за обстоятелства, които ламентирани или забранени със закон.

(3) Промените в договора не могат да са във вреда на АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Чл.19. При промяна в лицата на АРЕНДОДАТЕЛЯ и АРЕНДАТОРА действието на бра и страните се променят съгласно разпоредбите на българското законодателство и ако волява след пряко договаряне между тях.

Чл.20. Договорът за аренда се прекратява:

1. с изтичане на срока, за който е сключен;

2. по взаимно съгласие на страните в писмена форма с нотариална заверка на подписите;

3. при неизпълнение – по реда за разваляне на договори предвиден в Закона за арендата делието и останалото българско законодателство;
4. със законова разпоредба;
5. при неизпълнение на задълженията от страна на **АРЕНДАТОРА** по настоящият др.

VI. ОТГОВОРНОСТИ

Чл.21. АРЕНДАТОРЪТ е длъжен незабавно да уведоми писмено **АРЕНДОДАТЕЛЯ** за появили се недостатъци, за необходимостта от вземане на мерки за предпазване на обекта на договора от повреждане или унищожаване, както и за предявените от трети лица права върху обекта на договора.

Чл.22. При условие, че настоящият договор бъде прекратен едностранно от **АРЕНДАТОРА** или по негова вина същият дължи на **АРЕНДОДАТЕЛЯ** обезщетение в размер на 3 /три/ средни годишни арендни вноски.

VII. ДРУГИ

Чл.23. АРЕНДОДАТЕЛЯТ предава арендованата земя на **АРЕНДАТОРА** в състояние, което отговаря на начина на трайно ползване на имотите, като договорът има сила на приемо-предавателен протокол.

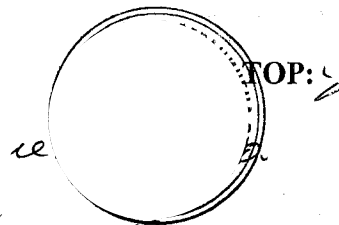
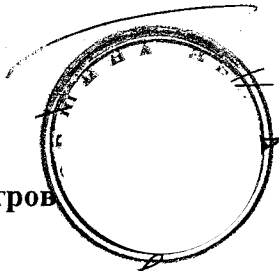
Чл.24. За всички неуредени с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на Закона за арендата в земеделието и останалото действащо в Република България законодателство.

Чл.25. АРЕНДАТОРЪТ поема ангажимента да извърши всички необходими действия по вписването му и предостави в общинска администрация екземпляр.

Настоящият договор се състави, написа и подписа в пет еднообразни екземпляра.

АРЕНДОДАТЕЛ:

Д-р Петър Георгиев Петров
Кмет на Община Ценово



Съгласувал:

Мирослава Колева, *М*
юрисконсулт при Община Ценово

Съгласувал:

Цветомир Петров
зам.-кмет РРИП

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

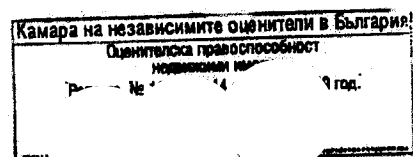
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Общински поземлен имот с идентификатори 56366.102.35 целият с площ от 39 560 кв.м по КККР на с. Пиперково, община Ценово местност „Среден връх“, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: лозе

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

/ Петър Петров /
Кмет Община Ценово



ЕКСПЕРТ - ОЦЕНИТЕЛ:

/ инж.Иван Лазаров /

Ноември 2025г.

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 56366.102.35 целият с площ от 39 560 кв.м по КККР на с. Пиперково, община Ценово местност „Среден връх“, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: лозе

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 56366.102.35 целият с площ от 39 560 кв.м по КККР на с. Пиперково, община Ценово местност „Среден връх“, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: лозе.

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 – 11.2025г.
Оценката е изготвена при курс на еврото по фиксинга на БНБ за 11.2025г.
1 € = 1,95583 лв.
- 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 №3349/02.08.2023г.;
- 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 56366.102.35 целият с площ от 39 560 кв.м по КККР на с. Пиперково, община Ценово местност „Среден връх“, трайно предназначение на територията: земеделска, пета категория, начин на трайно ползване: лозе

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 56366.102.35 целият с площ от 39 560 кв.м по КККР на с. Пиперково, община Ценово местност „Среден връх“.

1.1. Метод на дохода

Качеството на земята в община Ценово е добро. Средната рента за 2024г.-2025г. е 100-110лв./дка. Най-атраaktivни 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: **2000 - 3000 лв.**

Средна рента за декар земеделска земя за оценяваните имоти приемам – **110лв.**

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 56366.102.35
1	Дата на оценката	2025
2	Използваема площ дка	39.560
3	Брутен наем за 1дка/година	110
4	Брутен годишен доход в лева	4352
5	Разход за стопанисване в лева	653
6	Трайно реализиран чист приход в лв	3699
7	Остатъчна експлоатац. годност в год.	50
8	Норма възвращаемост в %	4
9	Фактор $YR@r/n$	21.45
10	К- съобразен с площта на земята	1.17
11	К- положителни и отрицателни качества	1.05
11	Приходна стойност на имота в лева	97 150 лв

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:

общо 11 обяви "продава"								страници: 1
ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка
агенция	03.06.2025г.	Русе	Ценово	Ценово	31.5	3	нива	3100
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
частно лице	02.06.2025г.	Русе	Ценово	Кривина	6	5	нива	2000
агенция	30.05.2025г.	Русе	Ценово	Ценово	31.5	4	нива	2600
частно лице	28.03.2025г.	Русе	Ценово	Караманово	9.6	6	нива	2800

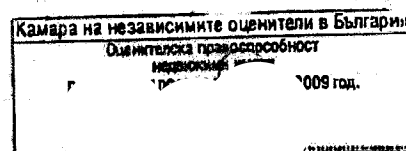
№	Местоположение	НТП	Цена в лв	Кор. коеф.	Кор. Ц в лв.
1	Нива в замлището на с. Ценово	нива	3100.00	0.90	2 790 лв
2	Нива в замлището на с.Караманово	нива	2800.00	0.90	2 520 лв
3	Нива в замлището на с. Ценово	нива	3300.00	0.90	2 970 лв
4	Нива в замлището на с. Ценово	нива	3000.00	0.90	2 700 лв
	Средно за имота				2 745 лв

№	Оценяван имот	Площ дка	Ц в лв.	Цена в лв
1	ПИ 56366.102.35	39.560	2745	108592

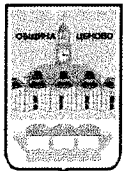
IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарна стойност на пазарната стойност на общински поземлен имот с идентификатори 56366.102.35 целият с площ от 39 560 кв.м по КККР на с. Пиперково, община Ценово местност „Среден връх“, изведен като съвкупност от претеглените стойности, определени по отделните методи, към датата на оценката ноември 2025г. възлиза на:

№ по ред	Наименование	Ст-ст по МД	К1	Ст-ст по МСрСт	К2	Ст-ст в лв.
1	ПИ 56366.102.35	97150	0.50	108592	0.50	102 871 лв



Експерт - оценител:
/инж.Иван Лазаров/



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

Изх. № 6808001114 / 14.11.2025 г.
РНУ: 993ea2df-6d33-47b1-a08f-5289c4e20e9d

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

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 7129 с.ПИПЕРКОВО , описание на земята: ЛОЗЕ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Трайни насаждения	56366.102.35	Категория V	39560.00	5696.60 лв.	2912.63 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 5696.60 лв. / 2912.63 € словом: ПЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ДВАНАДЕСЕТ ЕВРО и 63 ЕВРО ЦЕНТА

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

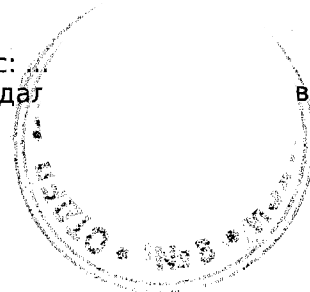
1. ОБЩИНА ЦЕНОВО, ЕГН/БУЛСТАТ: - няма непогасени задължения за имота
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

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. № 6808001114/14.11.2025 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 14.11.2025 г.

Подпис:
Издам



ОБЩИНА ЦЕНОВО	
Регистрационен номер и дата	
Вх. № 4502 / 18.11.2025	
Сток №	
Описание	

СТАНОВИЩЕ

от

Бисерка Апостолова

Кмет на Кметство Пиперково

Във връзка с предприета процедура за продажба на поземлен имот с идентификатор 56366.102.35, местност „Среден връх“, село Пиперково, община Ценово, област Русе, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 5, НТП: Лозе, площ: 39,560 дка., с акт за частна общинска собственост № 3349 от 02.08.2023 г.. Считам за целесъобразно същият да бъде продаден и давам своето положително становище.

Дата: 18.11.2025

Бисерка Апостолова

Кмет на Кметство Пиперково

