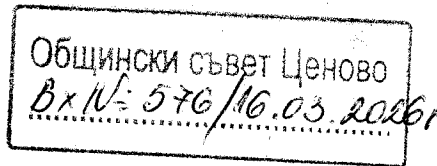




РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

13.3.2026 г.



X ИзхК-208/13.3.2026 г.

Подписано от: Ivelina Kostova Ivanova

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 3608/12.09.2025г. от „Агрола Екоинвест“ ЕООД, с ЕИК: _____, със седалище: с. Новград, свързано със закупуване на арендованото 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.

Имотът се стопанисва от заявителя, който има интерес от дългосрочно развитие на земеделската дейност върху него. Придобиването на собствеността ще създаде сигурност и устойчивост на инвестициите. 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.

Съгласно 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 ОПФ, за посрещане на евентуални съдебно признати реституционни претенции. След извършен подробен анализ на наличните имоти от Общинския поземлен фонд (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, беше установено, че същият разполага с достатъчен по вид, категория,

местоположение и площ поземлен ресурс, а именно за землище Новград, земите от общинския поземлен фонд 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 Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). Установено е, че предвидената за продажба земя няма да доведе до недостиг на имоти от ОПФ и няма да възпрепятства изпълнението на законовото 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.

Предвид горното, считам за целесъобразно да бъдат предприети действия за неговата продажба. 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 горе описания имот. Имота 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 евро /четиридесет и една хиляди четиристотин и пет евро и деветдесет евроцента/. Експертната оценка за определяне на пазарната стойност е в размер на 501 247,00 евро /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. 52, ал.5, т. 2, чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 8, ал. 1, чл. 35 ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост на Община Ценово, чл. 32 ал. 1, т. 1, чл. 34, ал. 2 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 за откриване на процедура за продажба чрез публичен търг 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. Определя начална тръжна 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:

- имот с идентификатор 51977.17.246, с площ 500,071 дка. – 501 247,00 евро /петстотин и една хиляди двеста четиридесет и седем евро/

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

4. 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. 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. №3608/12.09.2025г.
6. Становище от кмета на село Новград.

13.3.2026 г.

X

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

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦЕНОВО
ОБЛАСТ РУСЕ

ОБЩИНА ЦЕНОВО	
Регистрационен индекс и дата	
Вх. № 3608 / 12.09.2025	
Срок за изпълнение	

ПИСМО

ОТ
АГРОЛА ЕКОИНВЕСТ ЕООД

ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ УПРАВИТЕЛЯ
ИЛИАН ГОЧЕВ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Фирма Агрола Екоинвест ЕООД е дългогодишен арендатор на земи в Община Ценово, върху, които имаме създадени трайни насаждения. Един от имотите, който дълги години обработваме е имот с идентификатор 51977.17.246 с площ 485,300 дка в с. Новград община Ценово. Въпреки дългогодишните ни усилия и вложените труд, той е с много лош почвен потенциал. Направи ли сме няколко Агро химични почвени анализа, които показват лошото му състояние. Въпреки това обаче, Агрола има желание да подобри почвата като вложи огромно количество торове и препарати. С оглед обаче сроковете на договора за този имот, вида насаждения, за нас това време е кратко и не сигурно, а вложението, което трябва да направим е голяма сума пари и време, което ще започне да дава резултати едва след минимум пет години и повече. За това желаем да закупим имота, и да го облагородим дългосрочно, за да го направим плодороден и плододавач.

Искрено се надяваме, да направите постъпки това да се случи, за да развиваме успешната си дейност като аграрна фирма и да направим дейността си по устойчива и сигурна.

с.Новград,
12.09.2025 г.

С уважение:

Ilian
Marianov
Gochev

Digitally signed
by Ilian Marianov
Gochev
Date: 2025.09.12
14:48:49 +03'00'

/Управител: Илиан Гочев/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КМЕТСТВО НОВГРАД

ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

УЛ. ВЪЗРАЖДАНЕ № 36

Изм. № 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 Копчева
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-икономическото развитие на нашия район.

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

С уважение,

ДИАНА КОПЧЕВА
Кмет на Кметство Новград



Изх. № 6808000168 / 09.03.2026 г.
РНУ: 5950с612-e2dd-4a39-b0с6-7577b4300303

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

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: 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. № 6808000168/09.03.2026 г., за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ЦЕНОВО , актуални към 09.03.2026 г.

Подпис:
ИЗД





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

ОБЩИНА: Ценово

УТВЪРЖДАВАМ: ..

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:

д-р Петър Петров

(име и фамилия)

ОБЛАСТ: Русе Служба по вписванията гр. Гила

Вх. рег. № 857 122.03.2024 г.

Вписване по ЗСПВ том 3 / дело № 493 / 20 г.

Служба по вписванията: том _____ стр. _____

Имотна карта: 854

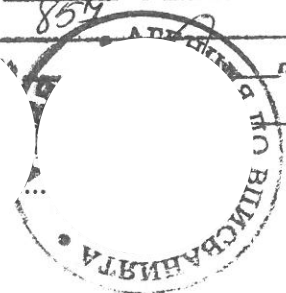
Д.Т. _____ г.

С. _____ г.

СЪДИЯ ПС

.....

(име и фамилия)



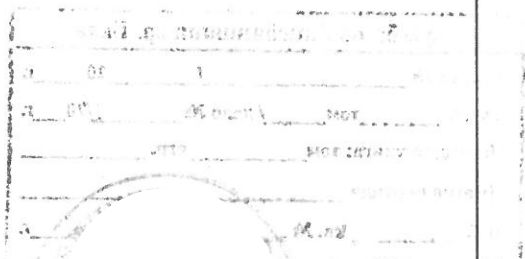
АКТ № 3496
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

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 ДА РАНО АК	ВЕНИ ПО-	№ 1404/ 11.12.2009, АЧОС
----------------------	----------	--------------------------

9. ПРЕДОСТАВЕНА ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ чл.12, ал.5 от ЗОУ Кмет на община Ценово	7
--	---

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия Игнатова Начева Подпис
--	-----------------

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**

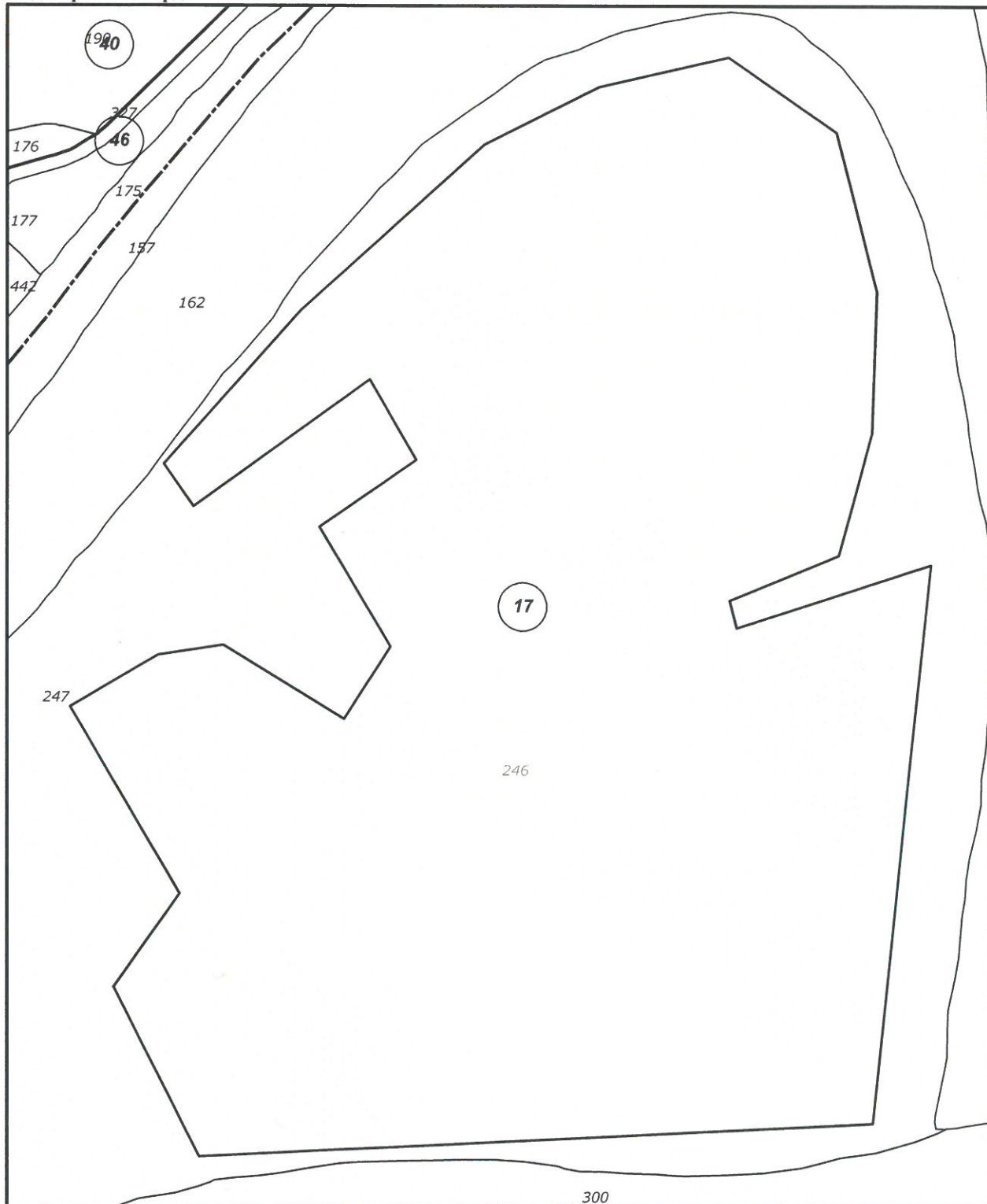
Скица №15-302003-27.02.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-143877-27.02.2026 г.
Код за достъп: **2a5b8039e939**

ВЯРНО С ЕЛЕКТ
Име и фамия
Дата: 27.02





Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съсед: 51977.17.247

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРС

Име и фамилия:

Дата: 27.02.26





Собственици по данни от КРНИ:

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:

"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

"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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОН

Име и фамилия

Дата: 27.02.2026

Скица №15-302003-27.02.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-143877-27.02.2026 г.

Код за достъп: 2a5b8039e939

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 ККР 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:

Камар

пгария

/ с.

/ с.

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-атраktivни за инвестиции в земя са Ценово, Новград и Долна Студена, с цени над средните за региона. По-слабо е търсенето в Караманово и Кривина, поради наличието на дългосрочни договори и по-ниските категории и качество на земята.

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	К- събразен с площта на земята	0.95
11	К- 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 €

Камара на независимите оценители в България	
Оценител	Професионална
Регистр	2009 год.

Експерт - оценител

/ин./

/в/