



## ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

4122 гр. Садово, ул. "ИванВазов" № 2, тел. централа: 03118/26-01 и 03118/ 21-71; факс 03118/ 25 – 00, ел. адрес obsadowo@abv.bg



ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САДОВО

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От **Димитър Здравков** – кмет на община Садово, област Пловдив

**ОТНОСНО:** Разпореждане с поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59, в местността "Дългана" по кадастрална карта и кадастралните регистри за село Караджово, община Садово, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив.

**Госпожи и господа общински съветници,**

Община Садово е собственик на поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59, с площ 1 692 кв.м., в местността "Дългана", трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 4, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план 022059 по кадастрална карта и кадастралните регистри за село Караджово, община Садово, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив, при граници: 36244.888.9901, 36244.22.60, 36244.22.56, 36244.26.1. Собствеността на имота е регистрирана с АЧОС № 87/17.11.2020 година. Към гореописания имот има проявен интерес за закупуване. Пазарната оценка за имота е 18 800.00 евро (осемнадесет хиляди и осемстотин евро), без включен ДДС, определена от лицензиран оценител, при данъчна оценка от 128.40 евро (сто двадесет и осем евро и четиридесет цента).

Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59, с площ 1 692 кв.м., в местността "Дългана" кадастрална карта и кадастралните регистри на село Караджово, се намира североизточно от центъра на село Караджово, като до имота се достига по асфалтова настилка.

Предвиден е за разпореждане в „Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на община Садово, област Пловдив за 2026 година”.

Приложено Ви представям: АЧОС № 87/17.11.2020 година, скица на имота, становище на кмета на село Караджово, заявление за покупка № ЗГ- 44/30.01.2026 година от „ДЕ И А ПАККОНСУЛТ“, с управител Донка Караянева, пазарна оценка, данъчна оценка.

Във връзка с горе изложеното предлагам да вземете следното

## РЕШЕНИЕ:

По т.....от дневния ред „Разпореждане с поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59, в местността "Дългана" по кадастрална карта и кадастралните регистри за село Караджово, община Садово, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив.

### ОБЩНСКИ СЪВЕТ САДОВО

Предвид следните фактически мотиви: Получаване на приходи за общината, проявен интерес за закупуване и

на основание Чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 1, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 53, ал. 1 от Наредба № 2 на Общински съвет - Садово

## РЕШИ

I. Да се проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на имот общинска собственост, представляваща: Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59, с площ 1 692 кв.м., в местността "Дългана", трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 4, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план 022059 по кадастрална карта и кадастралните регистри за село Караджово, община Садово, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив, при граници: 36244.888.9901, 36244.22.60, 36244.22.56, 36244.26.1.

II. Приема за справедлива пазарната оценка в размер на 18 800.00 евро (осемнадесет хиляди и осемстотин евро), без включен ДДС, определена от лицензиран оценител, при данъчна оценка от 128.40 евро (сто двадесет и осем евро и четиридесет цента).

III. Определя начална тръжна цена в размер на 18 800.00 евро (осемнадесет хиляди и осемстотин евро), без включен ДДС, въз основа на пазарната оценка, изготвена от оценител, без включен ДДС.

IV. Възлага на кмета на общината да извърши необходимите процедурни действия по провеждане на търга и да определи условията на договора за продажба, включително условията на плащане.

**ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО**



Съгласувал:  
Адвокат – Радина Петрова

Изготвил предложението:  
Главен спец. „ОС“ - Н. Потова

ГР.САДОВО

ОПЩИНА САДОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА 31-44-30.01.2017

## ЗАЯВЛЕНИЕ

От Д-р и А. Пашковски ЕООД  
206359268  
/трите имена или наименование и седалище за юридическо лице/

С адрес:..

/населено място, улица, номер/

Телефон за връзка...

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

относно закупване на мют в с. Карагичево

Г-н кмет,  
с оглед на производствена необходимост от  
разширение на капацитета за производство  
на пакети от експандиран полистирен  
моля да ми бъде разрешено да закупя  
мют 36244.22.59 м-т Зелгана, площ 1692 м<sup>2</sup>  
по плана на с. Карагичево с третино  
предназначение - нива.

Дата: 30.01.2026г.

подпис:

ОБЩИНА САДОВО КМЕТСТВО
гр. Садово, обл. Пловдивска
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС и ДАТА
10-00-50/11.02.2026г.

КМЕТСТВО С. КАРАДЖОВО    ОБЩИНА САДОВО    ОБЛАСТ ПЛОВДИВ    NO CCBV

тел. 03102/22-65    ел. адрес: km.karadzovo@abv.bg

ДО  
КМЕТ НА  
ОБЩИНА САДОВО

ОБЩИНА САДОВО  
обл. Пловдивска  
КМЕТСТВО КАРАДЖОВО  
изх. № 224  
09.02.2026г.

## СТ А Н О В И Щ Е

ОТ БОРИСЛАВ    БЛАГОЕВ – КМЕТ НА С. КАРАДЖОВО

Относно: Заявление с вх. № ЗГ-44/30.01.2026г.

**ГОСПОДИН КМЕТ,**

Във връзка с Ваше писмо изх. № 10-00-46/04.02.2026г. и заявление вх. № ЗГ-44/30.01.2026г. от „ДЕ И А ПАККОНСУЛТ“ с управител Донка Караянева, да закупят общински имот представляващи Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59, с площ 1 692 кв.м., в местността „Дългана“ по кадастрална карта и кадастрални регистри, олобрани със Заповед РД-18-739/22.10.2019год. на изпълнителния директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив изказвам следното становище:

Съгласен съм ПИ 36244.22.59, с площ 1 692 кв.м., в м. „Дългана“ да бъде продаден.

**БОРИСЛАВ БЛАГОЕВ**  
Кмет на с. Караджово





Съдебна палата по вписванията гр. Асеновград  
Въведен № 4672 / 18.11.2020  
Дело № 104 / 17  
Датум: \_\_\_\_\_ стр. \_\_\_\_\_  
Имотна карта: \_\_\_\_\_  
Д.Т. \_\_\_\_\_ кп. № \_\_\_\_\_

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



ОБЩИНА САДОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВСКА, БУЛСТАТ 000471882

УТВЪРЖДАВАМ;  
(подпис и печат)  
КМЕТ НА ОБЩИНА:  
ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ  
(име, презиме, фамилия)



Вписване по ЗСПВ  
Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
Увенов Кандево  
(име, презиме, фамилия)

АКТ N:87  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2  
Досие: 87

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.11.2020 год., гр. Садово, област Пловдив.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС, чл. 19, ал.1 от ЗСПЗЗ и Заповед № 527/30.07.2008 год. ведно с протоколно решение от 23.07.2008 год. на Областен дирекция "Земеделие" – Пловдив и чл. 59, ал.1 от ЗОС.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59 (три, шест, две, четири, четири, точка, две, две, точка, пет, девет) с площ 1 692 кв. м. (хиляда шестстотин деветдесет и два кв.м.) в местността "Дългана" по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-739/22.10.2019 год. на изпълнителен директор на АГКК за село Караджово, община Садово, област Пловдив. Трайно предназначение на територията: Земеделска Начин на трайно ползване: Нива Категория на земята при неполивни условия:4 Номер от предходен план: 022059.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	Област Пловдив, община Садово, село Караджово, поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59 в местността „Дългана“ по кадастрална карта на село Караджово.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	36244.888.990., 36244.26.1, 36244.22.56,36244.22.60.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	251.00 лева (двеста петдесет и един лева )

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

8. НОМЕР И ДАТА НА  
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО  
АКТОВЕ

АЧОС № 52/29.01.2014 год.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Земля на Община Садво - кв.12, ал. 5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

НАДЕЖДА ПОПОВА

Главен спец. "Общинска собственост"

Съгласувал

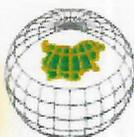
Главен юрисконсулт

Светлана Атанасова

Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Към графа "З" - Данните са съгласно скица № 15-977844 -2 (0 2020) год. на Служба по Геодезия, Картография и Кадастър - гр. Пловдив.



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-118947-28.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 36244.22.59

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Караджово, общ. Садово, обл. Пловдив, одобрени със Заповед №РД-18-739/22.10.2019 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. Караджово

Местност: "ДЪЛГАНА"

Площ: 1692 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

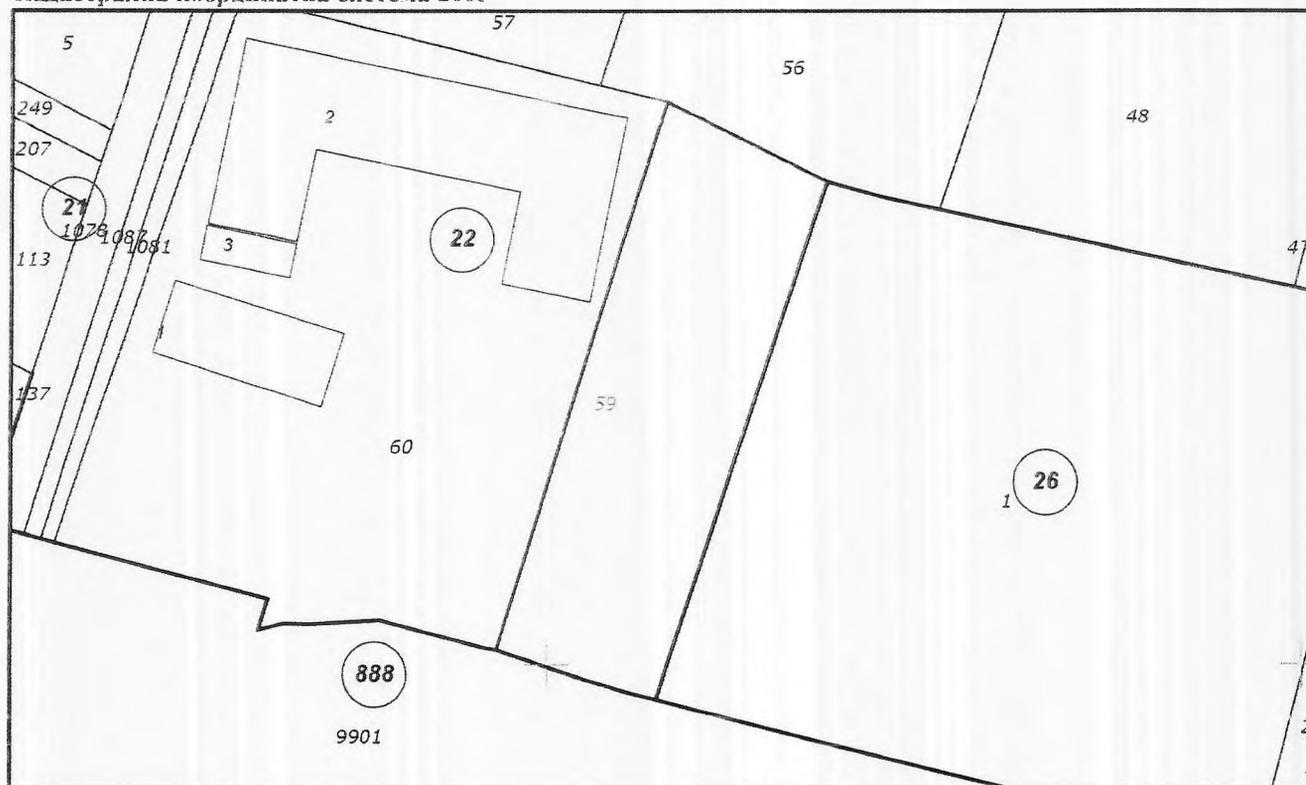
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 4

Преишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 022059

Кадастрална координатна система 2005





Собственици по данни от КРНИ:

**000471582, ОБЩИНА САДОВО**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 194, том 17, рег. 4524 от 18.11.2020г., вписан в Служба по вписванията гр.Асеновград

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

*Кецура Стоян*

Дата:

*20.01.2021*

Подпис:  
Georgi Georgiev



ОБЛАСТ ПЛОВДИВ  
ОБЩИНА САДОВО  
В ОТДЕЛ "МЕСТНИ ПРИХОДИ И КОНТРОЛ"  
4122 гр.САДОВО ул.ИВАН ВАЗОВ N: 2

Изх. № 6613031173 / 30.01.2026 г.  
РНУ: 170b79c3-f56e-4653-bfea-7958c4adf8dc

### 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 САДОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000471582

Адрес за кореспонденция  
ул. ИВАН ВАЗОВ № 2, гр. САДОВО 4122

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 4117 с.КАРАДЖОВО М.ДЪЛГАНА N: 22.59, описание на земята: нива с номер от предходен план 022059 и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	36244.22.59	Категория IV	1692.00	128.40 €	251.13 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 128.40 € / 251.13 лв. словом: СТО ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕСТА ПЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 13 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА САДОВО, ЕГН/БУЛСТАТ: 000471582 - 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 ипотeka 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. № 6613031173/30.01.2026 г., за да послужи пред там където е необходимо.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САДОВО , актуални към 30.01.2026 г.

Подпис: ..  
Издаде: Стоянка Пашева



# ДОКЛАД

**за оценка правото на собственост върху земеделска земя – частна общинска собственост, съставляваща поземлен имот с идентификатор 36244.22.59 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-739/22.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 1692 кв. м, находяща се в землището на с. Караджово, общ. Садово, обл. Пловдив**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

### I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Възложител и изпълнител на оценката
- 1.2. Цел на оценката
- 1.3. Предмет на оценката
- 1.4. База на стойността
- 1.5. Дата и валидност на оценката
- 1.6. Информационни източници
- 1.7. Ограничения и ограничителни условия относно използването, разпространението или публикуването на изготвената оценка

### II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

- 2.1. Характеристики на имота
- 2.2. Правен статут

### III. МЕТОДОЛОГИЯ И АНАЛИЗ НА ОЦЕНКАТА

- 3.1. Нормативен подход
- 3.2. Сравнителен подход - метод на пазарните аналози
- 3.3. Приходен подход - метод на капитализираната поземлена рента

### IV. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

### V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ И ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА**

Настоящата оценка е възложена от Общинската администрация на гр. Садово.

Оценката е изготвена от независим оценител: инж. Георги ; Камбуров – сертификат № 810100292 от 08.08.2011 г. за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, вписан в публичния регистър и член на КНОБ

### **1.2. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА**

Целта и предназначението на оценката е определяне на пазарната стойност на правото на собственост върху недвижим имот (земеделска земя) в землището на с. Караджово, ЕКАТТЕ 36244, община Садово, област Пловдив, при разпореждане с него.

### **1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА**

Земеделска земя, частна общинска собственост, с площ 1,692 дка и начин на трайно ползване (НТП): „Нива“, съставляваща поземлен имот (ПИ) с идентификатор №36244.22.59 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-739/22.10.2019 г. в землището на с. Караджово, община Садово, област Пловдив.

### **1.4. БАЗА НА СТОЙНОСТТА**

Базата на стойността е възприета в категорията, показваща най-вероятната цена, която може да се постигне при размяна в условията на свободен и отворен пазар. Определена е пазарната стойност на правото на собственост, т.е. оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценка чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

### **1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА**

Оценката е изготвена на 12.02.2026 г.

Валидност на оценката: Определената с настоящата оценка пазарна цена е валидна към датата на изготвянето ѝ и при относителна стабилност на пазара на земи в съответния регион може да се счита, че е в сила за по-дълъг период от време. Задължителна е обаче преоценка при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или при промяна в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

При определяне на стойностите са спазени разпоредбите на Закона за въвеждането на еврото в Република България, включително правилата за прилагане на официалния фиксиран курс.

## 1.6. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Оценителският доклад е изготвен на базата на следните източници на информация:

- Акт за частна общинска собственост №87 от 17.12.2020 г., надлежно вписан в Службата по вписванията – гр. Асеновград под № 194, том 17, рег. 4524 от 18.11.2020 г.;
- Скица №15-118947-28.01.2026 г. на поземления имот, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър;
- Протокол от 23.01.2026 г. на Комисия, назначена от Директора на Областна дирекция „Земеделие“ - гр. Пловдив, за изчислените стойности на средното годишно рентно плащане (СГРП) за 2025 г. по реда на §2е от ДР на ЗСПЗЗ и чл.77б от ППЗСПЗЗ;
- Закон за въвеждането на еврото в Република България;
- Досегашният опит и наличната база данни на оценителя;
- Актуална информация от сайтовете на агенциите за недвижими имоти;
- Други законови и подзаконови документи на българското законодателство.

## 1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ ОТНОСНО ИЗПОЛЗВАНЕТО, РАЗПРОСТРАНЕНИЕТО ИЛИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ИЗГОТВЕНАТА ОЦЕНКА

- Изпълнителят не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и/или бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Изпълнителят декларира, че не е свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1 от ДР на Търговския закон и че полученото възнаграждение не е свързано по никакъв начин с размера на пазарната оценка, определен в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания актив е предоставена от Възложителя, който е собственик на имота, и се приема от Изпълнителя за достоверна и надеждна.
- Настоящата оценка е изготвена само за целта посочена в т.1.2., не съдържа квалифицирана информация и не е ангажираща за бъдещи процедури от правен или друг характер.
- Така изготвения и предаден на Възложителя оценителски доклад не може да се ползва за други цели и при други обстоятелства, не може да бъде разпространяван или публикуван без знанието и без съгласието на Изпълнителя.
- Оценката е в съответствие със Закона за въвеждането на еврото в Република България, включително правилата относно използването на официалния фиксиран курс лев–евро и изискванията за двойно обозначаване на стойности.

## **II. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА**

### **2.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА**

Поземлен имот с кадастрален идентификатор 36244.22.59 е разположен в местността „Дългана“ и граничи със северната регулационна линия на с. Караджово, общ. Садово. Той е с трайно предназначение на територията: Земеделска; с начин на трайно ползване: Нива; с категория на земята: IV (четвърта) при неполивни условия; няма предишен идентификатор, а номерът по предходния план (картата на възстановената собственост) е № 022059. Площта на имота е 1,692 декара. Отстоянието му от път с трайна настилка е до 1 км.

Разстоянието от село Караджово, общ. Садово, до град Пловдив по републиканската пътна мрежа е 11,3 км.

### **2.2. ПРАВЕН СТАТУТ**

Собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 36244.22.59 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Караджово ЕКАТТЕ 36244, общ. Садово, обл. Пловдив, одобрени със Заповед №РД-18-739/22.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, е Община Садово, БУЛСТАТ 000471582, за което е съставен акт за частна общинска собственост №87, регистър 2, досие 87, на 17.12.2020 г., надлежно вписан в Службата по вписванията – гр. Асеновград под № 194, том 17, рег. 4524 от 18.11.2020 г.

## **III. МЕТОДОЛОГИЯ И АНАЛИЗ НА ОЦЕНКАТА**

Настоящият доклад за оценка е изготвен според Българските стандарти за оценяване /БСО/, които са задължителни за прилагане в страната от 01.06.2018 г., съгласно Закона за независимите оценители /ЗНО/, и които са приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март същата година в гр. Шумен. Оценката е и в съответствие със Закона за въвеждането на еврото в Република България, включително правилата относно използването на официалния фиксиран курс лев → евро и изискванията за двойно обозначаване на стойностите.

За определяне пазарната стойност на оценявания имот са разработени три варианта, при които са приложени следните подходи:

- 1) нормативен подход – по Наредбата по чл.36, ал.2 от ЗСПЗЗ;
- 2) сравнителен подход – метода на пазарните аналози;
- 3) приходен подход – метода на капитализираната поземлена рента;

### **3.1. Нормативен подход**

В следващата таблица са дадени изчисленията за цената на имота по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи, приета с ПМС №118 от 26.05.1998 г. (заглавието е изм. – ДВ. бр.75 от 2006г., в сила от 12.09.2006г. и последно изм. и доп. ДВ. бр.65 от 08.08.2025г.)

№	Показатели	Информация	Стойност /€/	Стойност /лв./
1.	Площ на оценяваната част	1,692 дка		
2.	Начална цена по чл.3 за категория	IV	691,27	1352
3.	Корекционен коефициент по чл.4 – сумарно	0,50		
3.1	Корекционен коефициент за площ	-0,10		
3.2	Корекционен коефициент за поливност	0,00		
3.3	Корекционен коефициент за отст.от пазари	0,35		
3.4	Кор. коефициент за отстояние от урб.терит.	0,25		
3.5	Кор.коэф. за отстояние от път с тр. настилка	0,00		
4.	Общ корекционен коефициент по чл.4, ал.2	1,50		
5.	Цена на 1 дка земеделска земя		<b>1036,90</b>	<b>2028,00</b>

### 3.2. Метод на пазарните аналози

При пазарния подход – метод на пазарните аналози, определянето на стойността на недвижимия имот (сгради и земя, респ. отстъпено право на строеж) се базира върху анализа на продажните стойности и другите условия на предлагани и осъществени трансакции с подобни или сравними обекти. Проучва се и се подбира информация за предлагани и реализирани продажни сделки, които биха удовлетворили изискванията за сравнимост с оценявания обект по отношение на качествени, пазарни и други характеристики и ползи от експлоатация. Ако в района на оценявания обект няма такива предлагани и реализирани продажни сделки или ако броят им е сравнително недостатъчен, може да се използва информация за предлагани и реализирани продажни сделки и от други райони с подобни или близки характеристики.

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация от актуални обяви за продажба на земеделски земи от Агенции за недвижими имоти, публикувани в интернет сайтове. Продажните цени са коригирани с коефициент  $K_{пр}$  - за пазарна реализация, защото не са реално сключени сделки. Изчисленията по сравнителния подход са дадени в таблицата по-долу:

Пазарен аналог	Площ, дка	Офертна цена на дка	$K_{пр}$	Сравнителна стойност за 1 дка
Нива, IV кат., 3-ще Катунца, обява от 08.12.2025 г. в landlord.bg	2,500	9200,00 €	0,80	7360,00 €
Нива, IV кат., 3-ще Болярци, обява от 03.10.2025 г. в indomio.bg	0,601	24585,69	0,80	19668,55 €
Нива, IV кат., 3-ще Богданца, обява от 08.02.2026 г. в olx.bg	1,203	17456,36 €	0,80	13965,09 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ (средно аритметично от трите аналога) :				<b>13664,55 €</b> <b>26725,53 лв.</b>

### 3.3. Метод на капитализираната поземлена рента

За оценка на земеделската земя, основана на подхода на приходите, е приложен метода на капитализираната рента. Методът измерва ефективността на използване на всички активи от гледна точка на способността им да произвеждат доход. При него се приема, че получаваните парични потоци от земята са равномерен анюитет за вечни времена и при фиксиран риск. Стойността по този метод се формира на база капитализиране на трайно реализирания чист годишен приход от недвижимия имот при определена норма на капитализация /норма на възвръщаемост/, т.е. цената на земята е функция от рентата и лихвата и се изчислява по формулата:  $Цз = P / r$ , където  $Цз$  – цена на земеделската земя;  $P$  – получената възвръщаемост (поземлена рента);  $r$  – норма на възвръщаемост.

За стойности на параметрите по приходния метод се приемат:

за Р – определения размер в Протокола на ОД „Земеделие“ – Пловдив за СГРП при ползване на земеделските земи за стопанската 2025 год. в землището на с. Караджово, който е 26,59 €/дка за нива (в Протокола на Комисията по §2е от ДР на ЗСПЗЗ и чл.77б от ППЗСПЗЗ от 23.01.2026 г., стр.6) и

за г – средният лихвен процент на вторичния пазар по дългосрочна ценна книга за съответната стопанска година, който е даден на сайта на БНБ, който е 3,9294% (от м. X 2024 г. до м. IX 2025 г.).

Пазарната цена на оценявания имот по приходния подход за 1 дка е :

$$Цз = 26,59 / 0,039294 = 676,69 \text{ € или } 1323,50 \text{ лв.}$$

#### IV. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Справедливо оценяване на пазарна стойност е получено при използване на тегловни коефициенти за трите разработени по-горе подхода на оценка. Методът на пазарните аналози изразява конюнктурата на пазара и до голяма степен отразява цената, която един добре информиран купувач би бил склонен да заплати за имота въз основа на предлагането на подобни имоти в района. Затова приложеният тегловен коефициент на сравнителния подход е 80%, а за нормативният и приходният подходи е приложен коефициент 10%. Изчисленията са дадени таблицата по-долу.

Метод на оценка	Стойност (в € → лева на декар)	Тегловен коэф.	Претеглена стойност, (€ → лева на декар)
1	2	3	4 = 2 * 3
Нормативен подход	1036,90 € → 2028,00 лв.	0,10	103,69 € → 209,56 лв.
Сравнителен подход	13664,55 € → 26725,53 лв.	0,80	10931,64 € → 774,08 лв.
Приходен подход	676,69 € → 1323,50 лв.	0,10	67,67 € → 1017,78 лв.
Пазарна стойност на 1 декар земеделска земя: Σ		1,00	11103,00 € → 21715,57 лв.
<b>Пазарна стойност на поземления имот с площ 1,692 дка:</b>			<b>18786,27 € → 36742,75 лв.</b>
закръглено на			<b>18800,00 € → 36769,60 лв.</b>

#### V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Пазарна стойност на правото на собственост върху земеделска земя с площ 1,692 декара, съставляваща поземлен имот с идентификатор 36244.22.59 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-739/22.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находяща се в землището на село Караджово, община Садово, област Пловдив, се равнява на:

**18 800,00 € /словом: осемнадесет хиляди и осемстотин евро/ без ДДС или**

**36 769,60 лв. /словом: тридесет и шест хиляди седемстотин шестдесет и девет лева и шестдесет стотинки/ без ДДС.**

дата: 12.02.2026 г.

Лицензиран независим оценител:

/инж. Г. Камбуров/