



ОБЩИНА САДОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИ

4122 гр. Садово, ул. „Иван Вазов“ № 2, тел. централа: 03118/26-01 и 03118/ 21-71

факс 03118/ 25 – 00, ел. адрес: obsadowo @ abv.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САДОВО

ОБЩИНА САДОВО	ДЕЛОВОДСТВО
Област Пловдивска	
Иск. №: 18-00-25	
Дата: 16.02.2026	

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО

ОТНОСНО: Придобиване възмездно чрез покупко- продажба от община Садово на поземлен имот с идентификатор 65139.45.16 в местността „Ярък Тепе“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Садово и даване съгласие за закупуването му.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на община Садово е постъпило заявление вх. № ЗТ- 1526/23.12.2025 г. от собственика на поземлен имот с идентификатор 65139.45.16 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Садово, община Садово, одобрени със Заповед РД-18-343/14.09.2017 на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в град Садово, местността „Ярък тепе“, с площ 7300 кв.м., трайно предназначение на територия - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята при неполивни условия: 4, предишен идентификатор- няма, стар номер 045016, с предложение за закупуване на имота от общината.

Кметът на общината е възложил от своя страна на лицензиран оценител, със сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 810100292 от 08.08.2011 година, изготвянето на пазарна оценка на гореописания недвижим имот.

В изпълнение на възложената от Кмета на община Садово задача, лицензираният оценител е изготвил оценка през месец януари 2026 година, съгласно която актуалната на пазарните условия оценка на имота е 7 470.00 евро (седем хиляди четиристотин и седемдесет евро), при данъчна оценка 554.10 евро (петстотин петдесет и четири евро и десет цента).

Имотът е предвиден за закупуване в „Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на територията на община Садово, област Пловдив за 2026 година“.

Приложено Ви представям: Заявление, скици на имотите, данъчни и пазарни оценка, договор за доброволна делба на недвижим имот , земеделска земя възстановена по ЗСПЗЗ.

Във връзка с горе изложеното, предлагам да вземете следното

РЕШЕНИЕ:

По т.....от дневния “ Придобиване възмездно чрез покупко- продажба от община Садово на поземлен имот с идентификатор 65139.45.16 в местността „Ярък Тепе“ по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Садово и даване съгласие за закупуването му.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САДОВО

Предвид мотивите: Община Садово да придобие в собственост чрез покупка на поземлен имот с идентификатор 65139.45.16 по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18- 343/14.09.2017 . на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в град Садово, местността „Ярък тепе”, с площ 7300 кв.м., трайно предназначение на територия - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята при неполивни условия: 4, предишен идентификатор- няма, номер от предходен план 045016,

На основание чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост общината придобива възмезно право на собственост или на ограничени вещни права върху имоти след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Въз основа на решението на общинския съвет се сключва договор от Кмета на общината. Ето защо и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост, предлагам да приемете следното

Р Е Ш И:

I. Дава съгласие да бъде придобит възмезно чрез покупко – продажба с бюджетни средства следния недвижим имот поземлен имот с идентификатор 65139.45.16 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Садово, община Садово, одобрени със Заповед РД-18- 343/14.09.2017 година на Изпълнителен директор на АГКК, находящ се в град Садово, местността „Ярък тепе”, с площ 7300 кв.м., трайно предназначение на територия - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята при неполивни условия: 4, предишен идентификатор - няма, номер от предходен план: 045016, при граници: 65139.45.25, 65139.45.15, 65139.45.28, 65139.45.8, 65139.45.29.

II. Приема за справедлива пазарната оценка в размер на 7 470.00 евро (седем хиляди четиристотин и седемдесет евро), определена от лицензиран оценител. Същата се приема от ОбС - Садово за справедлив, при данъчна оценка 554.10 евро (петстотин петдесет и четири евро и десет цента).

III. Възлага на Кмета на община Садово да определи условията на договорите за покупко-продажба, условията на плащане, както и да извърши необходимите процедурни действия по покупката на поземлените имоти и по изпълнение на решението.

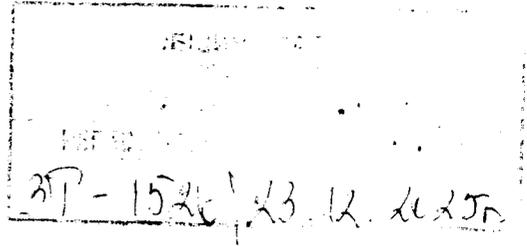
ДИМИТЪР ЗДРАВКОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВОС



Съгласувал: Адвокат
Радина Петрова

Изготвил предложението:
Н. Попова - Главен спец. . 

До кмета на Община Садово



ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

Стефка Трушкова, с адрес:

Уважаеми Господин Здравков,

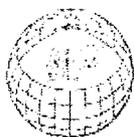
Предлагам Ви, да закупите за нуждите на Община Садово, следния мои недвижим имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор 65139.45.16 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-730/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ 7300 кв. м, находяща се в землището на град Садово, община Садово, област Пловдив.

Считам, че заявлението ще ми бъде уважено.

Прилагам следните документи:

1. Договор за доброволна делба;
2. Скица на имота в оригинал;
3. Данъчна оценка за имота;

С уважение



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1942021-19.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65139.45.16

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Садово, общ. Садово, обл. Пловдив, одобрени със Заповед №РД-18-343/14.09.2017 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: гр. Садово

Местност: "ЯРЪК ТЕПЕ"

Площ: 7300 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

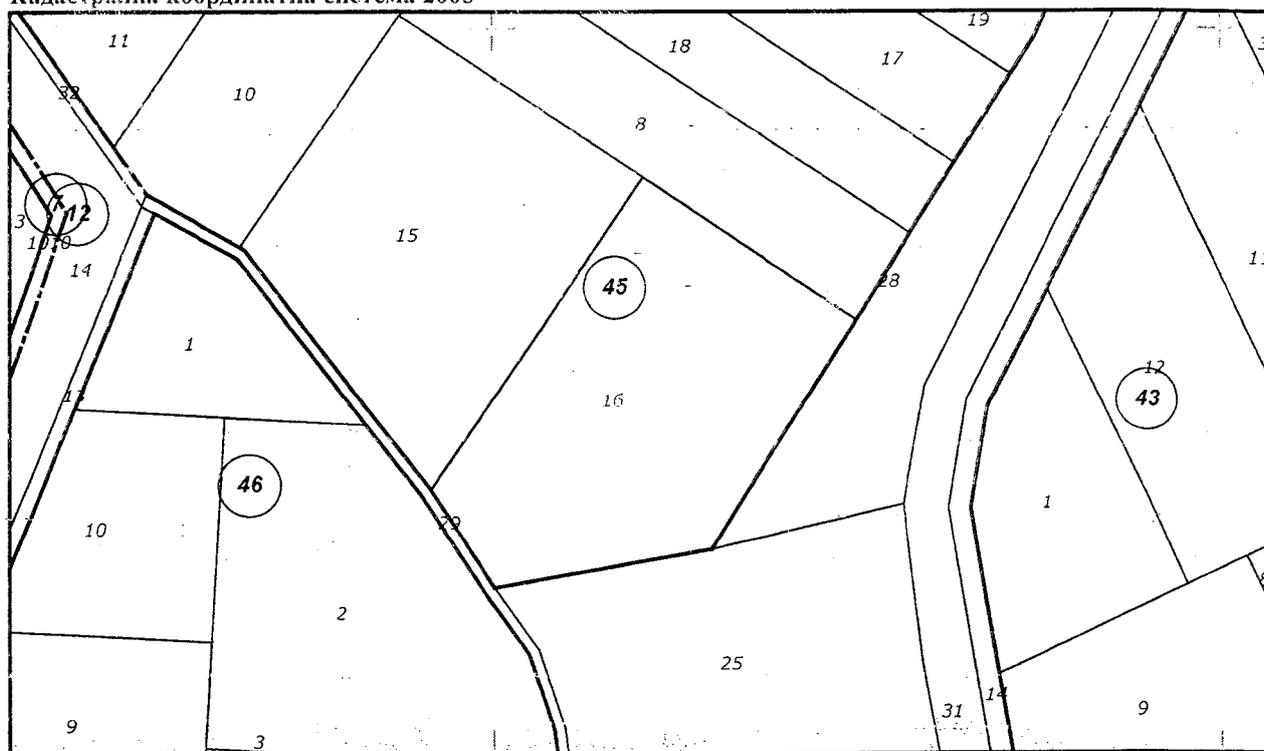
Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 4

Прекишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 045016

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

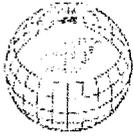
Съседни: 65139.45.25, 65139.45.15, 65139.45.28, 65139.45.8, 65139.45.29

Скица №15-1942021-19.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-737045-19.09.2025 г.

Код за достъп: 4fbbe2c0bee9



Собственици по данни от КРНИ:

СТЕФКА ТРУШКОВА

площ 7300 кв. м от правото на собственост

Договор за делба на земеделски имот с нотариално заверени подписи № 130, том 2, рег. 799 от 23.04.1999г., издаден от РАЙОНЕН СЪД ГР.АСЕНОВГРАД

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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



МАРБ. 9963; 9964

Д О Г О В О Р

ЗА

Д О Б Р О В О Л Н А Д Е Л Б А

НА

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ВЪЗСТАНОВЕНА ПО ЗСПЗЗ

Днес.....1999год./хиляда деветстотин деветдесет и де-
вета/, в гр. АСЕНОВГРАД се сключи настоящия договор между:

- | | | |
|-------------|----------------|---------------|
| 1. ЗАПРЯНКА | РАДЕВА - ЕГН | от гр. САДОВО |
| 2. ТОДОРКА | РАДЕВА - ЕГН | |
| 3. СТЕФКА | ТРУШКОВА - ЕГН | |

Страните като наследници на ИВАН РАДЕВ бивш жител на гр. САДОВО, обл. ПЛОВДИВСКА разделяме земеделските земи, останали в наследство след негова смърт, намиращи се в землището на гр. САДОВО и възстановени с решение 09 /10.11.95год. на ПК САДОВО по пр.вх. №09006 с план за земеразделяне по следния начин:

I. ТОДОРКА РАДЕВА ПОЛУЧАВА ДЯЛ И СТАВА СОБСТВЕНИЧКА НА СЛЕДНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ:

1. Нива в местността "ЯРЪК ТЕПЕ" с площ 7.301 гка /седем гка триста и един кв.м./, четвърта категория, съставляващ имот №045015 /четирдесет и пет нула петнадесет/ по проектно-скицата за делба на имот № 045009 по плана за земеразделяне при граници: имот №045016 нива на СТЕФКА ТРОШАНОВА, имот №045008 нива на ЛЮБА АЙРАКЯН, имот №045010 нива на насл. на ИВАН ПЕТРОВ, имот №000262 полски път на КМЕТСТВО ГР.САДОВО

2. Нива в местността "КОЧОВСКИ ОРЕШАК" с площ 10.00 гка /десет гка/, четвърта категория съставляващ имот № 51001 /петдесет и едно нула едно/по плана за земеразделяне при граници: имот №266 полски път КМЕТСТВО ГР. САДОВО, имот № 267 полски път КМЕТСТВО ГР. САДОВО, имот № 51022 нива на насл.на ДОБРА УЗУНОВА, имот №51021 нива на насл. на ИВАН УЗУНОВ, имот № 51002 нива на ГЕОРГИ ДАКОВ

II. СТЕФКА ТРУШКОВА ПОЛУЧАВА ДЯЛ И СТАВА СОБСТВЕНИЧКА НА СЛЕДНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ:

1. Нива в местността "ЯРЪК ТЕПЕ" с площ 7.300 гка /седем гка и триста кв./четвърта категория, съставляващ имот № 045016 /четирдесет и пет нула шестнадесет/ по проектно-скицата за делба на имот

№ 045009 /четиргесет и пет нула гевет/ по плана за земеразделяне при
граници: имот №045015 нива на ТОДОРКА РАДЕВА, имот № 045008
нива на ЛЮБА АЙРАКЯН, имот № 000259 пасище мера КМЕТСТВО ГР.
САДОВО, имот № 000044 гр.мер.нестоп. ДЪРЖАВНИ ОСОБЕНИ ИМОТИ, имот
№000262 полски път КМЕТСТВО ГР. САДОВО

2.Нива в местността "САТМАЛИЯТА" с площ 5.801 гка /пет
гка осемстотин и един кв.м./, четвърта категория, съставляващ имот
№34029 /тригесет и четири нула гевесет и гевет/ по плана за земе-
разделяне при граници: имот № 34028 нива на насл.на ГЕОРГИ
СТАМЕНОВ, имот № 34018 нива на насл. на МАРИЯ ДИНЕВА,
имот № 34017 нива на насл.на ЦВЕТАНА КОЛЕВА, имот №34030
нива на насл. на КОСТАДИН ДЕЛЕВ, имот №229 полски път на КМЕ-
СТВО ГР. САДОВО

3.Нива в местността "ДОЛУСЕНЕ" с площ 7.00 гка/сегем гка/
четвърта категория, съставляващ имот№ 118007 /сто и осемнагесет ну-
ла сегем/ по плана за земеразделяне при граници: имот № 118006 нива
на насл. ЕЛЕНА И НИКОЛА ИНДЖОВИ, имот № 383 полски път КМЕТСТВО
ГР. САДОВО, имот № 118008 нива на насл. на ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
имот № 386 полски път КМЕТСТВО ГР. САДОВО

III.ЗАПРЯНКА

РАДЕВА НЕ ПОЛУЧАВА ДЯЛ ОТ НЕДВИ-

ЖИМИТЕ ИМОТИ.

ЗА УРАВНЯВАНЕ НА ДЯЛОВЕТЕ СЪДЕЛИТЕЛИТЕ НЕ СИ ДЪЛЖАТ НИЩО,
КАКТО И НИКОЙ ОТ СЪДЕЛИТЕЛИТЕ НЯМА ДА ИМА КАКВИТО И ДА БИЛО ПРЕТЕН-
ЦИИ ОТНОСНО ТАЗИ ДЕЛБА.

НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР СЕ СЪСТАВИ В ПЕТ ЕДНООБРАЗНИ ЕКЗЕМПЛЯРА,
ОТ КОИТО ЕДИН ЗА НОТАРИУСА, ЕДИН ЗА СЛУЖБАТА ПО ВПИСВАНИЯТА, ЕДИН ЗА
ПОЗЕМЛЕНАТА КОМИСИЯ И ПО ЕДИН ЗА СЪДЕЛИТЕЛИТЕ ПОЛУЧАВАЩИ ДЯЛ ОТ ИМОТА

ПРЕДСТАВИХА СЕ СЛЕДНИТЕ ДОКУМЕНТИ:

- 1.У-НИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ № 99-00-191/11.03.99Г.
- 2.НОТ.АКТ № 54, ТОМ III, ДЕЛО № 1098/96Г.
- 3.РЕШЕНИЕ НА ПК ПО ПР.ВХ № 09006
- 4.ПРОЕКТ-СКИЦА НА ИМОТ № 45009
- 5.СКИЦИ НА ИМОТ №№ 34029, 51001,118007

С Ъ Д Е Л И Т Е Л И:

1

2

/ЗАПРЯНКА РАДЕВА/

/ТОДОРКА РАДЕВА/

3.

/СТЕФКА ТРУШКОВА/

С К И Ц А

№ 041128/05.07.2011 г.

М 1:1000

на имот с номер 045016 в землището на гр.САДОВО с ЕКАТТЕ 65139, общ.САДОВО.

Имотът е собственост на:

1. СТЕФКА ТРУШКОВА, ЕГН

Документ: Договор за делба № 1634 от 23.04.1999 г., вписване в Служба по вписванията АСЕНОВГРАД, Вх.рег.№ 799, от 23.04.1999 г., Акт № 130, том 2

Площ на имота: 7.300 дка. Начин на трайно ползване: Нива

Вид собственост: Частна

Категория на земята при напълнени условия: Четвърта

Имотът се намира в местността "ЯРЪК ТЕПЕ" при граници и съсед:

№ 045015, Нива на ГОДОРКА РАДЕВА

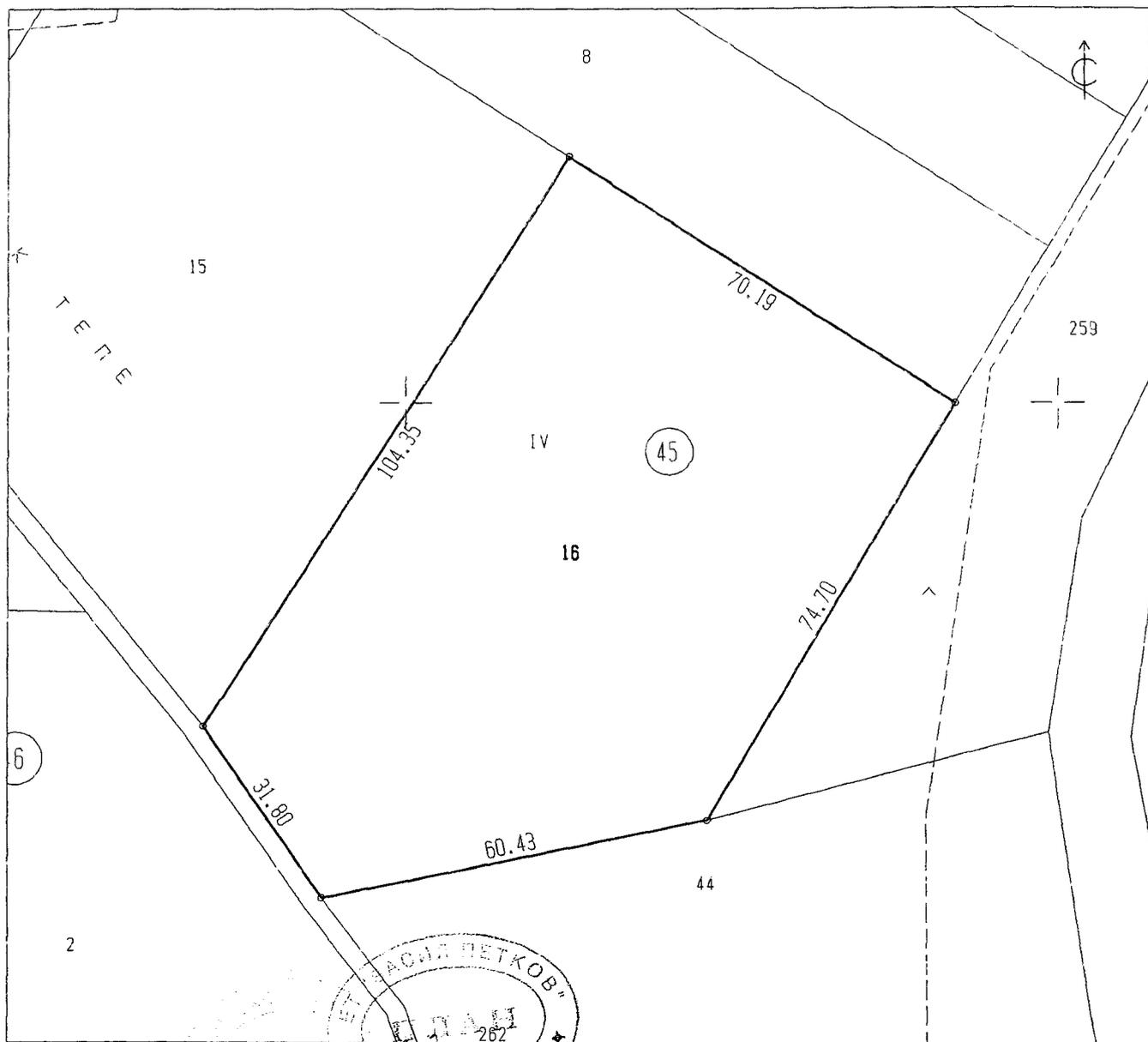
№ 045008, Нива на ЛОБА АЙКАРЯН

№ 000259, Пасище, мера на ОБЩИНА САДОВО

№ 000044, Др. тер.местоп. на ДЪРЖАВАТА -МО

№ 000262, Полски път на ОБЩИНА САДОВО

Имотът е образуван от имот № 045009.



Скицата съдържа 1 стр. и има срок на валидност 6 месеца

Изработил:

Милияна Васил Петков

Дата: 07.07.11

Заверил:

ПЛАН-ВАСИЛ ПЕТКОВ

МИЛЕНА ИЛЧЕВА

Полк.

НАЧАЛНИК на ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ

ДОКЛАД

**за оценка правото на собственост върху земеделска земя
– частна собственост, съставляваща поземлен имот с
идентификатор 65139.45.16 по кадастралната карта и
кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед
№РД-18-730/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на
АГКК, с площ 7300 кв. м, находяща се в землището на
град Садово, община Садово, област 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. Метод на пазарните аналози
- 3.2. 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 гр. Садово, ЕКАТТЕ 65139, община Садово, област Пловдив, при разпореждане с него.

1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Земеделска земя, частна собственост, с площ 7,300 дка и начин на трайно ползване (НТП): „Нива“, съставляваща поземлен имот (ПИ) с идентификатор №65139.45.16 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-343/14.09.2017 г. в землището на с. Садово, 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 16.01.2026 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:

- Договор със страни наследниците на Иван Радев за доброволна делба на останалите в наследство земеделски земи, за които Поземлена комисия – Садово е постановила Решение № 09/10.11.1995 г. за възстановяване правото на собственост с план за земеразделяне по реда на ЗСПЗЗ;
- Скица на поземления имот №15-1942021-19.09.2025 г., издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър – гр. Пловдив;
- Протокол от 27.01.2025 г. на Комисия, назначена от Директора на Областна дирекция „Земеделие“ - гр. Пловдив, за изчислените стойности на средното годишно рентно плащане (СГРП) за 2024 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 ИЗПОЛЗ- ВАНЕТО, 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 65139.45.16 е разположен на 1270 метра източно от регулацията на гр. Садово в местността „Ярък тепе“. 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 № 045016. Площта на имота е 7,300 декара. Отстоянието му от път с трайна настилка е 700 м.

Разстоянието от град Садово до град Пловдив по републиканската пътна мрежа е 12,6 км.

2.2. ПРАВЕН СТАТУТ

Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 65139.45.16 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Садово, ЕКАТТЕ 65139, обл. Пловдив, одобрени със Заповед №РД-18-730/15.10.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, е отреден в дял на Стефка Трушкова по силата на договор за доброволна делба на земеделски имоти с нотариално заверени подписи пред Районен съд – гр. Асеновград под № 130, том 2, рег. 799 от 23.04.1999 г. Имотът е образуван от делба на имот №045009 по плана за земеразделяне на землището на гр. Садово, обл. Пловдив, който е с обща площ 14,601 дка.

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 и чл.4, ал.5 от ППЗСПЗЗ.
- 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	7,300 дка		
2.	Начална цена по чл.3 за категория	IV	691,27	1352
3.	Корекционен коефициент по чл.4 – сумарно	0,55		
3.1	Корекционен коефициент за площ	0,05		
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.	0,15		
3.5	Кор.коэф. за отстояние от път с тр. настилка	0,00		
4.	Общ корекционен коеф. по чл.4, ал.2	1,55		
5.	Цена на 1 дка земеделска земя		1071,46	2095,60

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 сайта за обяви: www.alo.bg. Продажните цени са коригирани със следните коефициенти: Кпр - за пазарна реализация, защото не са реално сключени сделки; Кпл - за площ и Кмест - за местоположение. Изчисленията по сравнителния подход са дадени в таблицата по-долу:

Пазарен аналог	Площ, дка	Офертна цена на дка	К _{пр}	К _{пл}	К _{мест}	Сравнителна стойност за 1 дка
Нива, VI кат., 3-ще Чешнегирово м. Пясъка, обява от 09.01.2026 г.	3,710	5013,48 €, 9805,51 лв.	0,80	1,20	0,90	4331,65 €, 8471,96 лв.
Нива, V кат., 3-ще Поповица м. Чешмата, обява от 13.01.2026 г.	53,546	8000 €, 15646,64 лв.	0,80	0,80	0,70	3584,00 €, 7009,69 лв.
СРЕДНА СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ (средноаритметично от 2-те аналога) за 1 дка пасище						3957,82 €, 7740,83 лв.

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: $Cз = P / r$, където $Cз$ – цена на земеделската земя; P – получената възвръщаемост (поземлена рента); r – норма на възвръщаемост.

За стойности на параметрите по приходния метод се приемат: P – определения размер в Протокола на ОД „Земеделие“ – Пловдив за СГРП при ползване на земеделските земи за стопанската 2024 год. в землището на гр. Садово, което е 25,56 €/дка за нива (в Доклада на Комисията по §2е от ДР на ЗСПЗЗ и чл.77б от ППЗСПЗЗ от 27.01.2025 г., стр.5 е 50 лв./дка) и и средния лихвен процент на вторичния пазар по дългосрочна ценна книга за съответната стопанска година, който е даден на сайта на БНБ и е $r = 3,9294\%$ (от м. X 2024 г. до м. IX 2025 г.). Пазарната цена на оценявания имот по приходния метод за 1 дка е :

$$Cз = 25,56 / 0,039294 = 650,48 \text{ € или } 1272,23 \text{ лв.}$$

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. Стойността, определена с помощта на метода на сравнимите продажби, е въз основа на малък брой оферти и следователно следва да приеме нисък тегловен коефициент: 10%. Същият коефициент – 10% е приложен и при нормативния подход, тъй като той е универсален и не е отнесен към пазара на земята в настоящия момент. В настоящия доклад тегловният коефициент за приходния подход е най-голям – 80%, защото е на база всички вписани в службата по вписванията и регистрирани в Общински служби по земеделие действащи договори за конкретното землище за стопанската година. Изчисленията са дадени таблицата по-долу.

Метод на оценка	Стойност (в € → лева на декар)	Тегловен коефициент	Претеглена стойност, (€ → лева на декар)
1	2	3	4 = 2 * 3
Нормативен подход	1071,46 € → 2095,60 лв.	0,1	107,15 € → 209,56 лв.
Сравнителен подход	3957,82 € → 7740,83 лв.	0,1	395,78 € → 774,08 лв.
Приходен подход	650,48 € → 1272,23 лв.	0,8	520,38 € → 1017,78 лв.
Пазарна стойност на земята:	Σ	1,0	1023,31 € → 2001,43 лв.
Пазарна стойност на поземления имот с площ 7,300 дка:			7470,16 € → 14610,44 лв.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Пазарна стойност на правото на собственост върху земеделска земя с площ 7,300 дка, съставляваща поземлен имот с идентификатор 65139.45.16 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-343/14.09.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находяща се в землището на гр. Садово, общ. Садово, обл. Пловдив, се равнява на:

7 470 € /словом: седем хиляди четиристотин и седемдесет евро/ без ДДС или

14 610 лв. /словом: четиринадесет хиляди шестстотин и десет лева/ без ДДС.

дата: 16.01.2026 г.

Лицензиран независим оценител:

/инж. Г. Камбуров/