



ОБЩИНА САДОВО ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

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 Област Пловдивска	Деловодство
Изм.№: 18-00-116	
Дата: 24.07.2026г	

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Димитър Здравков – кмет на община Садово

ОТНОСНО: Определяне пазарна продажна цена на застроен урегулиран поземлен имот XIII- държ. в кв. 27 по Кадастрално регулационния план на с. Кочево, община Садово за разпореждане по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост.

Госпожи и господа общински съветници,

Община Садово е собственик застроен урегулиран поземлен имот XIII- държ. с площ 595 кв.м. в квартал 27 по кадастрално регулационния план на с. Кочево, община Садово. Собствеността на имота е регистрирана с АЧОС № 26 от 07.10.2024 година. В имота е реализиран строеж на двуетажна масивна сграда, като за сградата е представен документ за собственост на недвижим имот, а именно: Констативен нотариален акт вписан в Агенция по вписванията под дв. вх. рег. № 2129/2026 год., вх. рег. 2 192/05.06.2026 година, акт № 167, том. 7, дело 2 129/2026 година.

В деловодството на Община Садово под вх.№ ЗГ- 310/03.07.2026 год. е постъпило Заявление от сегашните собственици на сградата Николай Атанасов и Милена Атанасова, които са заявили намерение да закупят урегулирания поземлен имот.

В имота е реализиран строеж по силата на отстъпено право на строеж със Договор за отстъпено право на строеж /ОПС/ от 27.09.1988 година, Строежът на жилищната сграда е реализиран по одобрени проекти от 1990 год., Разрешение за строеж №21/11.06.1991 година, построената сграда е с удостоверение с изх. № У-443/15.07.2026 година издадено от главния Архитект на Община Садово за обстоятелства и факти в съответствие с изискванията на § 21 от ЗР на ЗУТ и § 6 от ПЗР на Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

Имотът се намира в южната част на селото. Кварталът е жилищен, краен по отношение на регулацията на село Кочево, от юг граничи със земеделски земи. Имотът е електро- и водоснабден. Теренът е равнинен. Имотът е ограден. Дворишната регулация е приложена. Уличната регулация е приложена. Транспортният достъп до имота е добър. Улиците от север и от изток, по които се осъществява достъпът са с асфалтобетонена настилка, има улично осветление. По улицата от север са изградени тротоари.

Пазарната оценка за имота е 16 800.00 евро (шестнадесет хиляди и осемстотин евро), без включен ДДС, определена от лицензиран оценител, която приемам, че съответства на реалната продажна цена на имота към настоящия момент, при данъчна оценка от 1 211.60 евро (хиляда двеста и единадесет евро и шестдесет цента).

Имотът е предвиден 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 № 26/07.10.2024 год., скица на имота, заявление за закупуване, становище на кмета на с. Кочево, пазарна оценка, данъчна оценка, Договор за отстъпено право на строеж /ОПС/ от 27.09.1988 година, Строежът на жилищната сграда е реализиран по одобрени проекти от 1990 год., разрешение за строеж №21/11.06.1991 година и Построената сграда е с удостоверение с изх. № У-443/15.07.2026 година издадено от главния Архитект на Община Садово. за обстоятелства и факти в съответствие с изискванията на § 21 от ЗР на ЗУТ и § 6 от ПЗР на Наредба № 2 от 31 юли 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

Във връзка с горе изложеното предлагам да вземете следното

РЕШЕНИЕ:

По т.....от дневния ред „Определяне пазарна продажна цена на застроен урегулиран поземлен имот XIII- държ. в квартал 27, по Кадастрално регулационния план на с. Кочево, община Садово за разпореждане по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост”

ОБЩИНСКИ 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 Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8 ал. 1, чл. 41, ал. 2 във връзка с чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 54, ал.1 от Наредба № 2 за придобиване, управление и разпореждане с имуществото, собственост на Община Садово, област Пловдив, предлагам да приемете следното, решение:

РЕШИ:

1. Общински съвет Садово дава съгласие за извършване на разпореждане с общински имот по реда на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост представляващ: застроен урегулиран поземлен имот XIII (тринадесет)- държ. с площ 595 кв.м.(петстотин деветдесет и пет кв.м.), в квартал 27 (двадесети седем) по Кадастрално регулационния план на с. Кочево, община Садово, при граници: УПИ III- държ. УПИ XII- държ. улица, УПИ XIV- държ. като посочената земя се продаде на Николай Атанасов и Милена Атанасова собственици на законно построената двуетажна масивна сграда в гореописания имот, за цена определена въз основа на пазарната оценка, която се приема за справедлива, а именно: 16 800.00 евро (шестнадесет хиляди и осемстотин евро), без включен ДДС, определена от лицензиран оценител, която приемам, че съответства на реалната продажна цена на имота към настоящия момент, при данъчна оценка от 1 211.60 евро (хиляда двеста и единадесет евро и шестдесет цента).

2. Възлага на кмета на общината да извърши необходимите процедурни действия по продажбата на имота и да определи условията на договора за продажба, и включително условията на плащане (еднократно, разсрочено, отложено).

ДИМИТЪР ЗДРАВКОЕ
КМЕТ НА ОБЩИНА САДОВО

Съгласувал
Адвокат Радина Петрова

Изготвил предложението
Надежда Попова - Главен специалист „ОС”

ДО

КМЕТА НА ОБЩИНА

ГР. САДОВО

ОБЩИНА САДОВО ДЕЛОВОДСТВО гр. Садово, обл. Пловдивска
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС и ДАТА
38-310 / 03.07.2026
Срок за изпълнение:

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Никопай Атанасов Милеца Атанасова

/трите имена или наименование и седалище за юридическо лице/

С адрес:...

/населено място/улица, номер/

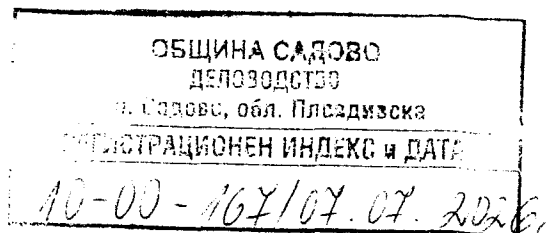
Телефон за връзка

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

относно за купуване на общински имот
Г-н Кмет желая да закупя У-ТН XIII-държ
кв. 27 по плана на село Косево
върху имота имам законно построена сграда
съгласно договор за ВПС през 1988г.
и разрешение за строеж № 21 от 1991 г.
и одобрен проект за сградата
желая да закупя УТН
Веднаг те ще ми бъде заевнето
обавено.

Дата: 03.07.2026г.

подпис:



КМЕТСТВО КОЧЕВО, ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

4119 с. Кочеве, ул. "1-ва" № 25А, тел.: 03118/2283 и 03118/ 21-53;

e-mail: kmko4evosadovo@abv.bg

До
Кмета на
Община Садово

Община Садово, Обл. Пловдив
КМЕТСТВО с. КОЧЕВО
Изх. № 67/06.07.2026г.

СТАНОВИЩЕ
от
СТАНИСЛАВ ПАНАЙОТОВ
Кмет на с. Кочеве

Относно: Постъпило заявление с вх. № ЗГ – 310/03.07.2026г. от Николай
Атанасов и Милена Атанасова за закупуване на УПИ
XIII – държ. в кв. 27 по подробния устройствен план на село Кочеве.

Господин Кмет,
Давам съгласието си за закупуване на посочения имот

Дата: 06.07.2026
с. Кочеве

Кмет:.



26. 08. 2024. 424/2024

Вх. рег. № 4259 Д810. 24

Акт № 169 том 14 Дело № 4123 24

Наредбата книга: том 200

Имотна карта: 200

ка №

Член на Общ. Съв. Съвет

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА САДОВО, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ, БУЛСТАТ-000471532

УТВЪРЖДАВАМ.....

(подпис и печат)

КМЕГ НА ОБЩИНА:

ДИМИТЪР

(име, презиме, фамилия)

ЗДРАВКОВ

Вписване по ЗС.ПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме, фамилия)

АКТ №26
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: 26

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.10.2024 година, град Садово, област Пловдив
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 42 от ПЗР от ЗИДЗОС и писмо с изх. № ДС-29-226#1 07.08.2024 год. на Областен управител на Област Пловдив
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен урегулиран поземлен имот XIII (тринадесет) – държ. с площ 595 кв.м. (петстотин деветдесет и пет) в кв. 27 (двадесет и седем) по подробния устройствен план на с. Кочево, одобрен със заповед № 27 от 01.03.1989 год. на Кмета на Община Садово
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА:	Област Пловдив, община Садово, село Кочево, застроен урегулиран поземлен имот XIII– държ. с площ 595 кв.м. в кв. 27 по подробния устройствен план на с. Кочево
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА:	УПИ III- държ., УПИ XII- държ., улица, УПИ XIV- държ.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	2 364.10 лева (две хиляди триста шестдесет и четири лева и десет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
Кмет на Община Садово - чл. 12, ал. 5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Надежда Попова
Главен спец. "Общинска собственост"

Съгласувал:
Главен юрисконсулт
Светлана Атанасова

Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

- Към графа "3" – Данните са съгласно скица № 186 01.07.2024 год. на Община Садово, отдел "ТСУ, С и А"

- Имотът е застроен. Страдата е собственост на Георги Благоев Атанасов, съгласно Договор за Отстъпено права на строеж от 27.09.1988 година.



ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

гр. Садово, ул. „Иван Вазов“ № 2, тел.: 03118/2250; централа: 03118/2601; 2171
e-mail: sadovo@sadovo.bg

С К И Ц А

№ 340 / 06.07.2026 год.

М 1:1000

На УПИ XIII-държ в кв. 27 по ПУП на село Кочево, община Садово, област Пловдив, одобрен със Заповед № 27 от 1989г. на Кмета на община Садово.

Собственост по данни от регистъра към КРП:

1. Община Садово съгласно документ за собственост:

- АЧОС № 26/07.10.2024г., вписан с вх. рег. № 4259, акт № 169, том 14, дело 4123/2024 год. на Агенция по вписания гр.

2. Николай Георгиев Атанасов с документ за собственост:

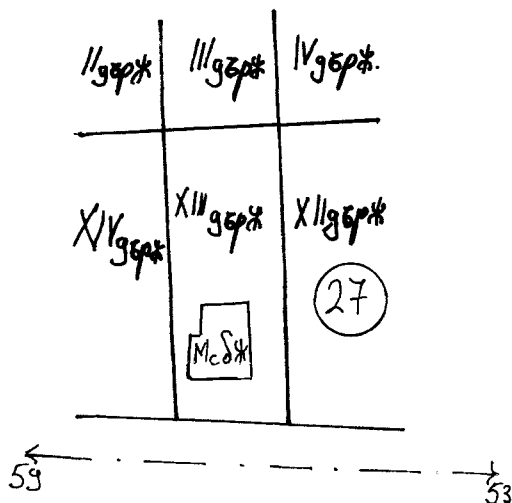
- нот. акт № 31, том 1, рег. № 508, дело № 29/2026г. вписан с вх. рег. № 2192, акт № 167, том 7, дело 2129 от 2026г.

За УПИ XIII – държ. в кв. 27 е с площ 595 кв.м., при граници: улица, УПИ XIV- държ, УПИ III – държ. УПИ XII – държ. Застроен с МсбЖ – 96 кв.м. по одобрен проект от 26.12.1990г. и разрешение за строеж № 21 от 11.06.1991г.

Скицата се издава служебно.

Изработил: /гл. спец. “АБ” Кристиан Въжев/

Заверил /гл. арх. – Община Садово – арх. З. Конов/



..... Общински народен съвет
гр. (с) Саров
област Пловдивска
управление (отдел, служба) Комисия "ПСУиС"
архитектура и благоустройство
дата: 11.06.1991 г.

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО № 21...

Разрешаване се на:

1. Име ОПГ на Террзи Атанасов
Настоятелно Заповед № 115/1988 г.
..... Говеданство
2. Име ЕГН
Настоятелно
..... Говеданство

съгласно одобрените (съгласуваните) проекти от 26.11.1990 от ОДК-Сар
за строителство на жилищен апартамент в парцел № XIII-06/00
квартал № 27 по план на гр. (с) Кочово, Пловдивска
наименование се на Е. Кочово

1. Да извърши предвидените в проекта строително-монтажни работи по дадена строителна линия от Ботю Терзоров
2. Да ползва част от уличното и тротоарното платно съгласно одобрените (съгласуваните) проекти за ПОНС.
3. Да запази временно съществувящите сгради, както е отразено в проекта до възникане в действие на новата сграда.
4. Да изгради временни сгради във връзка с организационните и механизационните на строителството (чл. 120, ал. 1 от ПЗЗСУ)

ПРИ УСЛОВИЕ:

1. Да запази одобрените арх. проект!
2.
3.

Платена такса 15.00 лв. с квитанция № 063533

Разрешението се издава по повод молба (писмо) №

НАЧАЛНИК УПРАВЛЕНИЕТО



Нотариална такса по ЗНот

Удостоверяван
материален интерес
3320,00 евро

Пропорц. такса 27,50 евро
Обикн. такса 3,05 евро
Доп. такса 8 евро
ВСИЧКО 38,55 евро
Делта № 34
Чл. №

Вписване по ЗС ПВ
Служба по вписванията

Вх рег. № от
Акт № том №
Парт. книга том стр

Такса за вписване по ЗДП евро
кв. № от

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

за прехвърляне на недвижим имот

№ 31 Том I Рег. № 508 Дело № 29 от 2026 год

Днес, 05.06.2025 г. (петти юни две хиляди двадесет и шеста година, пред мен Радмила Йорданова – Нотариус с рег. № 695 на Нотариалната камара, с район на действие РС – гр. Асеновград, в нотариалната ми кантора, находяща се в гр. Асеновград, ул. „Трети март“ № 34, ет. 3 се явиха една страна: **ГЕОРГИ АТАНАСОВ, ЕГН**

лична карта № издадена на от МВР - Пловдив, с
постоянен адрес и **ЕВГЕНИЯ АТАНАСОВА**

МВР - Пловдив, с постоянен адрес
прехвърлители, а от друга страна: **НИКОЛАЙ АТАНАСОВ, ЕГН**
лична карта № издадена на от МВР - Пловдив, с

като преобретател, а след като
се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват
следния договор:

-----**I. ГЕОРГИ АТАНАСОВ и ЕВГЕНИЯ АТАНАСОВА**
прехвърлят на **НИКОЛАЙ АТАНАСОВ** следния свой недвижим имот, а
именно, **МАСИВНА СТОМАНОБЕТОННА ЖИЛИЩНА СТРАДА** със застроена
площ 96 (деветдесет и шест) квадратни метра, построена в **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН**
ИМОТ XIII (тринадесети)-държ., в квартал 27 (двадесет и седми) по КРП на село Кочево,
община Садово, област Пловдив, одобрен със Заповед № 27 от 1939г. на Кмета на община
Садово, с административен адрес: с. Кочево, общ. Садово, ул. „18-та“ (осемнадесета)
№ 10 (десет), с площ 595 (петстотин деветдесет и пет) квадратни метра, при граници:
улица, УПИ XIV-държ., УПИ III-държ., УПИ XII-държ., срещу заплащане на сумата от
3320,00 евро (три хиляди триста и двадесет евро), която сума прехвърлителите заявиха, че
са получили изцяло от преобретателя, днес преди подписване на настоящия нотариален
акт, както и срещу задължението на преобретателя **НИКОЛАЙ**
АТАНАСОВ да полага лично или чрез друго(го) грижи по гледането и издръжката на
прехвърлителите **ГЕОРГИ АТАНАСОВ и ЕВГЕНИЯ**
АТАНАСОВА докато са живи.

-----**II. НИКОЛАЙ АТАНАСОВ** заяви, че е съгласен и приема в
собственост от **ГЕОРГИ АТАНАСОВ и ЕВГЕНИЯ**
АТАНАСОВА описания в пункт първи на настоящия договор недвижим имот срещу
заплащане на сумата от 3320,00 евро (три хиляди триста и двадесет евро), която сума е
изплатил изцяло на прехвърлителите, днес преди подписване на настоящия нотариален

акт, както и срещу задължението на преобретателя НИКОЛАЙ
АТАНАСОВ да полага лично или чрез друго грижи по гледането и издръжката на
прехвърлителите ГЕОРГИ АТАНАСОВ и ЕВГЕНИЯ
АТАНАСОВА докато са живи -----

-----Данъчната оценка на имота е 3317,50 евро (три хиляди триста и седемнадесет евро и
петдесет цента) -----

-----III. Страните декларираат, че посочената в нотариалния акт престация за прехвърляне
собствеността върху гореописания имот от прехвърлителите на преобретателя, е
действително договорената и справедлива престация -----

-----След като се уверих от представените документи, че прехвърлителите са собственици
на посочения недвижим имот, както и че са изпълнени особените изисквания на
закона, одобрих този нотариален акт. Актът прочетох на страните и след одобрението му
същият се подписа от тях и от мен-Нотариуса, като страните изписаха собственоръчно и
пълните си имена. -----

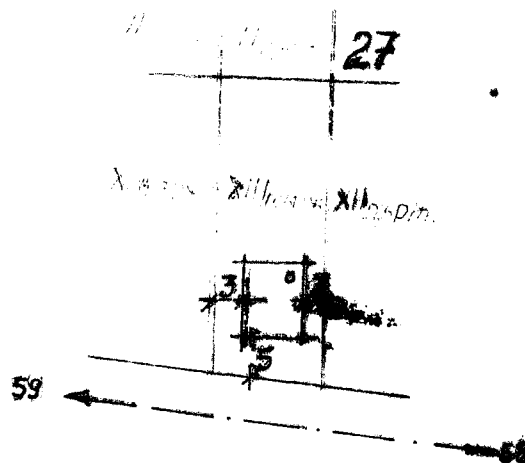
-----При съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото
на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Договор за
отстъпено право на строеж от 27.09.1988г. 2. Разрешение за строеж № 21/11.06.1991г. на
ОНС гр. Садово 3. Удостоверение за факти и обстоятелства по ТСУ изх. № 9
476/29.08.2022г. на община Садово 4. Скица № 234/12.05.2026г., изд. от община Садово
5. Удостоверение за данъчна оценка № 6613031912/29.05.2026г. на община Садово.
6. Декларации по 264, ал.1 ДОПК и по чл. 25, ал. 8 от ЗННД. 7. Вносни бележки за платени
данъци и такси.

ПРЕХВЪРЛИТЕЛИ

ПРЕОБРЕТАТЕЛ

НОТАРИУС

457/90,



ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ
гр. (с) Садово
кметство гр. (с) Кочово

СКНПА № 25

М. 1: 1000

на парцел (имот) XIII-03p11 от кв. 27

по регулационния план на гр. (с) Кочово

от Т. Плативска одобрен със заповед №

Парцелът (имотът) е собственост на:

1. ОТГ на Георги

Атанасов

ЕГН

(документ за собственост)

2. Заповед № 145/20.09.1988 год.

ЕГН

(документ за собственост)

(имотът се издава по молба вх. № _____ и ще послужи

за проектиране

Таксата от 3.00

за влязване с кон-

танция № _____

Копирал: 1990.03.20

(г.м. и ден)

Проверил:

(г.м. и ден)

Начин на застрояване

В парцела (имота) се предвижда съгласно Заповед

№ 9/06.03.1990 г. да се построи едноетажна

сграда

Сградата е с 21 котли

Гл. архитект

20.03.1990 г.

ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ - САДОВО

Д О Г О В О Р

ЗА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ДЪРЖАВЕН
ПАРЦЕЛ СЪГЛАСНО НАРЕДБАТА НА ДЪРЖАВНИТЕ ИМОТИ

Днес 27.09....., 1988. г. между подписаните:

1. Ангел Димитров Кръстев - Председател на ОБНС - гр. Са-

Дово
2. Таргев Атонасев жител на с. Хачово

се сключи настоящия договор за отстъпено право на строеж върху дър-
жавен парцел при следните условия:

1. Въз основа на Заповед № 115... от 20.09.1987.....
одобрена от Председателя на ИК на ОБНС на Садово.....
за отстъпено право на строеж върху държавен парцел VIII кв. 16-29 по
регулационния план на с. Хачово от П. П. Давидов съставляващ 595 м²
..... като регул. площ - 595 м²
..... при граници улица, IX кв. XV - кв. VI - кв.

2. Правото на строеж се отстъпва за сумата 600,00 лв.
внесена с кв. 803087/6. кв. 85 кв......, която сума се уве-
чава с надценка, съставляваща 1 % върху тарифната цена на мястото
..... или всичко 600,00 лв.

3. Притежателят на правото на строеж е длъжен в петгодишен
срок да завърши жилището по одобрен арт. проект. В противен случай
се връща платената сума за правото на строеж, намалена с дължимия
наем за времето, през което е ползуван парцела.

4. Ако строежа не бъде започнат в двегодишен срок от дата-
та на договора ще се налага глоба от 9 % върху стойността на имота.

ДОГОВАРЯЩ: 1. ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБНС:

2.

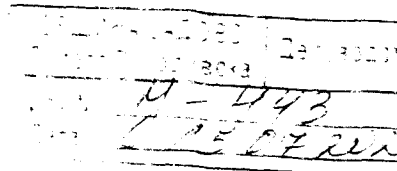


ОБЩИНА САДОВО, ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ

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



УДОСТОВЕРЕНИЕ

за обстоятелства и факти

в съответствие с изискванията на §21 от ЗР на ЗУТ

и § 6 от ПЗР на НАРЕДБА № 2 ОТ 31 ЮЛИ 2003 Г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти

Относно: Устройственият и фактологичен статут на жилищна сграда в УПИ XIII – държ., кв.27 по регулационния план на с. Кочево, община Садово, област Пловдив във връзка с предложение, за разпореждане с общински имот по смисъла на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, на Кмета на община Садово до ОбС - Садово

I. КОНСТАТИВНА ЧАСТ:

След преглед на документи, публични регистри, представена строително-техническа документация в съответствие с изискванията на ЗУТ и оглед на място се установи следното:

- Съгласно Договор за отстъпване право на строеж от 27.09.1988 г. на ОбНС – Садово във връзка със Заповед №115/20.09.1988г. на Председателя на Изп. Комитет на ОбНС се регламентира суперфиция на строеж – едноетажна жилищна сграда в УПИ VIII – държ., кв.29 по отменения регулационен план на с. Кочево, идентичен по местоположение с УПИ XIII – държ., кв.27 по действащия регулационен план - Заповед № 27/1989г. на населеното място.
- В кадастрално-регулационния план сградата е отразена със сигнатурата – „мсбж“.
- Съгласно Акт за частна общинска собственост - АЧОС №26/07.10.2024г. площта на УПИ е 595 кв.м., а на сградата е 96 кв.м.
- Съгласно одобрената на 26.12.1990 г. строително-техническа документация в условията на ЗТСУ (отм.), ППЗТСУ (отм.) и Наредба № 5 (отм.) сградата е нискоетажна и свободно стояща спрямо регулационните граници на УПИ.

- Освен скица - виза за проектиране от 20.03.1990г. е налично и разрешение за строеж №21/11.06.1991г на Началника на управление „Архитектура и благоустройство“ към Об.НС- Садово.
- Подробният устройствен план, одобрен със Заповед № 27/1989, съдържащ и двете съставки – план за регулация и план за застрояване, в които сградата е отразена геодезически в кадастралната основа към регулационния план.
- Представена е декларация за обстоятелства и факти, в съответствие с §127, ал. 9 от ПЗР на ЗИДЗУТ с дата: 14.07.2026г, от Костадин Благоев, ЕГН - жител на с. Кочево, от която е видно, че строителния процес е завършен преди 2001г.

II. АНАЛИЗ, ИЗВОД И ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Констатираните факти и обстоятелства са нормативно допустими и в съответствие с нормативната уредба, съпътстваща ЗУТ, а именно:

На основание § 21 от ЗР на ЗУТ, в съответствие с § 6 от Наредба №2 от 2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минималните гаранционни срокове за изпълнение на строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти и във връзка с указанията в писмо, с тълкувателен характер – № 08-Д-16 14.04.2004 г. на Министъра на МРРБ на Р. България жилищната сграда в УПИ XIII – държ., кв.27 по регулационния план на с. Кочево, община Садово, област Пловдив се счита за „заварен“ строеж и ~~може~~ да се ползва по определеното функционално предназначение.

гр. Садово
07.2026г.
З.К./З.К.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:

(арх. Златко Конов)



ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
ОБЩИНА САДОВО
В ОТДЕЛ "МЕСТНИ ПРИХОДИ И КОНТРОЛ"
4122 гр.САДОВО ул.ИВАН ВАЗОВ № 2

Изх. № 6613032130 / 09.07.2026 г.
РНУ: b09c418d-a93c-4638-84e6-19b065f1ca5d

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

за уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6613Н31112, находящ се в 4119 с.КОЧЕВО ул.18-ТА № 10, планоснимачен номер няма от 1989 г. под квартал 27, УПИ парцел XIII-държ. одобрен през 1989 г. , идентификатор на поземления имот

Обект	площ. кв.м	мазе, кв.м	таван. кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	595,00			1/1	1211.60 €	1211.60 €
					2369.68 лв	2369.68 лв

данъчната оценка на гореописания имот е: 1211.60 € / 2369.68 лв. ,словам: ХИЛЯДА ДВЕСТА И ЕДИНАДЕСЕТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 68 СТОТИНКИ

за собственика е: 1211.60 € / 2369.68 лв. ,словам: ХИЛЯДА ДВЕСТА И ЕДИНАДЕСЕТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 68 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА САДОВО - собственик	000471582	Няма непогасени задължения

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. № 6613032130/09.07.2026 г. за да послужи пред лица, организации, институции, пред които е необходимо.

Достоверението се издава по данни на ОБЩИНА САДОВО, актуални към 09.07.2026 г.

Подпис:

Издава: Стоянка

Пашева

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА САДОВО
ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ: инж. Нина

GSM: |

Демирева-Иванова,
, e-mail:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

Застроен урегулиран поземлен имот ХП- държ, кв.27 по плана на с. Кочево, целият с площ 595 кв.м., одобрен със заповед №27/1989г.

Адрес на обекта: с. Кочево
Ул. „18-та“ № 10

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Относително постоянна към 09 юли 2026г

16800 ЕВРО

шестнадесет хиляди и осамстотин

Дата на оценката: 9 юли 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВАТА
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА
Декларация на оценителя по чл. 21 от Закон за независимите оценители
в България /ДВ бр. 98/2008/

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ/ПРИЛОЖЕНИЯ

РЕЗЮМЕ

Обект:	НЕДВИЖИМ ИМОТ, Застроен урегулиран поземлен имот XIII- държ, кв.27 по плана на с. Кочеве, целият с площ 595 кв.м., одобрен със заповед №27/1989г.		
Собственик:	ОБЩИНА САДОВО АЧОС 26/07.10.2024г.		
Предназначение:	☒ жилищно ☐ производствено	☐ друго ☐ услуги	
Местоположение на имота:	с. Кочеве УПИ XIII-държ, кв.27 по ПУП на с. Кочеве		
Възложител на оценката:	Община Садово,		
Изпълнител на оценката:	инж. Нина Ганчева Демирева- Иванова		
Лиценз №:	1882/1993г. на АП - за оценка на недвижими имоти		
Сертификат за оценителска правоспособност №	100100544/14.12.2009г на КНОБ		
Цел на оценката:	определяне на справедлива пазарна стойност на имота с цел сделка		
Естество на имота, съответно на вещните права, които ще бъдат предмет на оценка:	☒ сграда/сгради ☐ част от сграда ☒ парцел ☒ с право на собственост в/у земята ☐ с право на строеж		
Оценка на недвижкия имот:			
Пазарна стойност:	16800 евро		
Крайно заключение за стойността:	16800 евро		
Дата на оценката:	9 юли 2026 год.		
Дата на заявката:	06 юли 2026 год.		
Валидност на оценката:	шест месеца от датата на оценката		

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ОБЕКТ: Застроен урегулиран поземлен имот XIII-държ, кв.27 по плана на с. Кочево, целият с площ 595 кв.м., одобрен със заповед № 27/1989г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И АДРЕС: Обекта се намира във с. Кочево, общ. Садово, селище от VII-та категория съгласно ЕКНМ, на територията на Област Пловдив.

Адрес на обекта: ул. "18-та" № 10, с. Кочево.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Населено място: ☐ Град ☒ Село ☐ Извън нас. място
Категория: ☐ Първа ☐ Втора ☐ Трета ☐ Четвърта
☐ Пета ☐ Шеста ☒ Седма ☐ Осма
Търговски характер: ☒ Същински център ☐ Разширен център ☐ Зона
Зона: ☒ Първа ☐ Втора

ОБООБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Търговски характер на района: ☐ атрактивен ☒ нормален за зоната ☐ без особено значение

Застроеност: ☒ над 75% ☐ (25+75)% ☐ под 25%

Ползване: жилищно застрояване 90%

Развитие: ☐ бързо ☒ устойчиво ☐ бавно

Поддържане:	Отлично ☐	Мн. добро ☒	Добро ☐	Задоволително ☐	Лошо ☐
Привлекателност:	Отлична ☐	Мн. добри ☒	Добра ☐	Задоволителна ☐	Лоша ☐
Тенденции в пазарните цени на имотите:		Нарастват ☐	Устойчиви ☒	Намаляват ☐	Липсват ☐
Тенденции за развитие на района:		Мн. добри ☐	Добри ☒	Задоволителни ☐	Лоши ☐
Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид:			Голямо ☐	Средно ☒	Липсва ☐
Пазарно търсене на собственост от оценявания вид:			Голямо ☐	Средно ☒	Липсва ☐

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко - продажба:
☐ превишаване на търсенето над предлагането
☒ балансирано търсене и предлагане
☐ превишаване на предлагането над търсенето

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип под наем:
☐ превишаване на търсенето над предлагането
☒ балансирано търсене и предлагане
☐ превишаване на предлагането над търсенето

Транспортна достъпност: ☒ Мн. добра ☐ Добра ☐ Задоволителна ☐ Лоша

КОМЕНТАР:

Недвижимият имот се намира в с. Кочево, населено място от VII-ма категория.

Застроен урегулиран поземлен имот XIII- държ., кв.27 по плана на с. Кочево, целият с площ 595кв.м.

Територията е поддържана и е с изградена инфраструктура - електрозахранване, водопровод, канализация, пътища. Съществува отлична транспортна достъпност от републиканската пътна мрежа. Пазарът на недвижимите имоти от този вид е с умерен интерес.

Привлекателност на имота според неговото местоположение –мн.добра.

ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Застроен урегулиран поземлен имот XIII-държ, кв.27 по плана на с. Кочево, целият с площ 595 кв.м., одобрен със заповед № 27/1989г.

НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

Възможно най-пълно и ефективно използване на имота от гледна точка на физическите характеристики: *за жилищно строителство*

Допустимо ползване с оглед на действащи правила, ред и норми, установени от закона: *за жилищно строителство*

Приложен стандарт на стойността.

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ- предполагаема пазарна цена, срещу която дадена собственост би могла да се прехвърли в пряка сделка между информиран и желаещ продавач и информиран и желаещ купувач.

добро състояние

ОЦЕНКА НА ИМОТА:

Приложено определение за *Пазарна стойност* - предполагаема пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се прехвърли, в пряка сделка между информиран и желаещ продавач и информиран и желаещ купувач.

Пазарна цена (справедлива пазарна стойност) е стойността на оценявания обект, получена при условията на долу упоменатите методи, определена е без данък добавена стойност.

Използвани методи за оценка на недвижимия имот:

1. *Метод на сравнимите продажби* - базира се на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, близки по качества и параметри до оценявания.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност е получена, като е приложен сравнителния подход.

При прилагането на този подход (*метод на сравнителните продажби*) се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на предишни сделки. При използването на този подход е необходимо данните за сравняемите обекти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, към която се изготвя оценката да са близки.

Пазарната стойност на обекта на оценка

- пазара на обекти от този тип в района: активност, атрактивност, евров еквивалент на продаваните обекти, инфлационни индекси на цените на недв. имоти и др.;

- пазарния статус на имота: разположение, степен на изграденост на елементите на КОО, инженерна инфраструктура, привлекателност на насел. място и района, екологично състояние и др.;

- пазарния статус на оценяваната сграда: предназначение, вид на сградата, тип строителство, конструкция, степен на завършване, външни инсталации, подобрения и др.;

Направените корекции чрез приравнени цени на продадени аналогични обекти за периода на оценката в района отчитат приравнената им еквивалентна полезност спрямо оценявания имот, произтичаща от местоположението, стопанското предназначение на обекта и техническите и функционалните му параметри.

Застроен УПИ XIII-държ. кв.27 по плана на с. Кочево с площ 595 кв.м

Метод на "Сравнителната стойност"

Аналог продава УПИ	Предлаг. цена:	РЗП	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
https://www.imot.bg/obiava-1r178272531493175-prodava-partset-oblast-plovdiv-s-kochevo					
Атрактивен поземлен имот (УПИ), подходящ за застрояване на къща, вила или за инвестиция. Имотът се намира на тиха асфалтирана пресечка в близост до главния път уреденото село Кочево	26 999 €	555 кв,м	48,65 €	-0,08 0,00 0,00 -0,10 -0,18 0,82	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / Вил,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, физ. съст., ОБЩ Корект к-т 39,89 €
https://www.imot.bg/obiava-1r178239256786293-prodava-partset-oblast-plovdiv-s-kochevo					
Парцела равен и с правилна форма.Има становище от Вилк и ЕВН, както и възможност да се продаде с проект за къща.	46 746 €	954 кв,м	49,00 €	-0,06 0,00 -0,05 -0,10 -0,21 0,79	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / Вил,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, физ. съст., ОБЩ Корект к-т 38,71 €
https://www.imot.bg/obiava-1r178586914422627-prodava-partset-oblast-plovdiv-s-kochevo					
Предлагаме Ви парцел с площ от 640 кв.м. в с. Кочево. Имота представлява дворно място в селото, на втора линия от асфалтирана път, между къщи.	35 000,00 €	640 кв,м	54,69 €	-0,05 -0,10 0,00 -0,08 -0,23 0,77	За Местоположение Технически условия Инфраструктура / Вил,Ел, ТЕЦ, Газ, достъп Индивид х-ки /лице, физ. съст., ОБЩ Корект к-т 42,11 €
		696 кв,м	50,78 € на кв.м.	0,79	40,24 €
на офертна стойност					
Срок за реализир	6				
Дисконто					
в	0,05%	4,0500%			
показател					
				отбив за оферти	0,75
				отбив за сделка	0,9800
				Прието за оценката	29,57 €
					57,80 €

Оценка по метода Сравнителна стойност на земята

Оценявани на	Етаж	Площ /кв.м./	Средна Пазарна стойност за кв.м	Сравнителна стойност
за целите на УПИ XIII-държ. кв.27 по плана на с. Кочево с		595,00 кв.м	29,57 € 57,83 лв.	17 600 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ		595,00 кв.м		17 600 € 34 400 лв

Стойността на реализираното право на строеж е функция от пазарната стойност на земята. Правото на строеж определяме по следната формула:

$$C_{\text{гс}} = 0,25 \times C_{\text{з кор.}} \times (1 + F/2S)$$

$C_{\text{з}}$ цена на земята

F – РЗП на сградата 96 кв.м.

S –площ на парцела - 595 кв.м.

$$C_{\text{гс}} = 0,25 \times 29,57 \times (1 + 96/2 \times 595) = 7,99$$

$$96 \times 7,99 = 767€$$

$$17600 - 767 = 16833 \text{ закръглено на } 16800€$$

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
Застроен урегулиран поземлен имот XIII- държ. кв.27 по плана на с. Кочево, целият с площ 595 кв.м.

Застроен урегулиран поземлен имот XIII- държ., кв.27 по плана на с. Кочево, целият с площ 595 кв.м.

16800 лева

/шестнадесет хиляда и осемстотин евро/

Забележка: Цената е без ДДС

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителят декларира, че: в рамките на своята компетентност и добросъвестност, балансите, направени в този доклад, са истинни, и че не е скрил умишлено никаква важна информация; лично е извършил оглед на оценявания имот отвътре и отвън;

- няма личен интерес - сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот или относно участниците в продажбата;

- нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и, е зависимо от изчислената стойност;

- всички непредвидени и ограничаващи условия са упоменати в този доклад.

Настоящият доклад за оценка е изготвен според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност, за точността на предоставената информация.

Съставителя на доклада обръща внимание върху факта, че същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност, предназначен за служебно ползване и е собственост на възложителя.

Оценката е извършена съвестно и обективно, независимият оценител счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези, използвани в настоящия доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ по чл. 21 от Закон за независимите оценители в България /ДВ бр. 98/2008/

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ/ ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Скица на имота
- Нот. акт 167, т.7д. № 2129/2026г. вх.рег 2192/26г.
- АЧОС 26/07.10.2024г
- Оглед на обекта,
- Сертификат на независим оценител №100100544/14.12.2009г
- Пазарно проучване и др.

Оценител

/ инж. Н.Демидева- Иванова/