ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
2030 гр. Костенец , ул. Иван Вазов 2 тел/факс +3597142/3234;2308
e-mail: kostenetz_adm@kostenetz.com, www.kostenetz.com

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ПОЩ.КОД 2030 ТЕЛ.
ИСХ.№ 08-02-184
22.07.2026 г.
гр.КОСТЕНЕЦ СОФ. ОБЛ

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КОСТЕНЕЦ

РБ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.КОСТЕНЕЦ
ВХ.№ 06-В-01-206
22.07.2026 г.
2030 гр.КОСТЕНЕЦ СОФ.ОБЛ.

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е
ОТ МАРГАРИТА АСЕНОВА МИНЧЕВА – ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ,
СЪГЛАСНО ЗАПОВЕД № РД-04-433/15.07.2026Г.

ОТНОСНО: Продажба на имот – общинска собственост

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация – Костенец е постъпило заявление с вх. № 92-00-636/21.11.2025г. от Станимир Данин, като управител на „Адимекс 2000“ ООД, с искане за закупуване на част от общински поземлен имот с идентификатор 24894.112.602, съседен на собствения на дружеството поземлен имот с идентификатор 24894.112.727 по КККР на с. Долна Василица. В тази връзка с Решение № 9, обективирано в Протокол № 1 от заседание на Общински съвет – Костенец, проведено на 29.01.2026г. е дадено съгласие за разделяне на поземлен имот с идентификатор 24894.112.602 по КККР на с. Долна Василица. При делбата са образувани два нови поземлени имота с идентификатори 24894.112.5 и 24894.112.6.

Община Костенец е собственик на поземлен имот с идентификатор 24894.112.6 по КККР на гр. Долна Василица, с площ от 868 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение, съгласно акт за частна общинска собственост № 6345/27.03.2026г., вписан в Служба по вписванията – гр. Ихтиман към Агенция по вписванията с вх. рег. № 824/31.03.2026г., акт № 162, том III, дело № 684/2026г.

Горепосочения имот – общинска собственост е включен в Програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Костенец през 2026 година, приета с Решение № 15, обективирано в Протокол № 1 от заседание на Общински съвет-Костенец, проведено на 29 януари 2026 година в раздел трети „Описание на имотите, които община Костенец има намерение да предложи за продажба“, т. 11.

На основание чл. 41, ал. 1 от Закона за общинската собственост, разпоредителните сделки с имоти се извършват по пазарни цени, но не по- ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители.

За имотът, които общината предлага в настоящото предложение за продажба е изготвена пазарна оценка от независим оценител, вписан в регистъра на независимите оценители на Република България, по реда на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във връзка с чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Съгласно експертната оценка за определяне на пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор 24894.112.6, цената на имота е в размер на 1260,00 евро /хиляда двеста и шестдесет евро/, равняваща се на 2460,00 лева.

Данъчната оценка на гореописания имот е в размер на 14,10 евро /четиринадесет евро и десет евро цент/, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № 7313000473/19.03.2026г.

Във връзка с постъпилото в Общинска администрация – Костенец заявление за закупуване на имота и изразените намерения на община Костенец за продажба на горепосочения имот, както и с цел увеличаване приходите в общинския бюджет, предлагаме на основание чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост Общински съвет – Костенец да вземе решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на поземлен имот с идентификатор 24894.112.6, с площ от 868 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение по КККР на с. Долна Василица.

Изхождайки от изложеното, предлагам на основание чл.21, ал.1, т.8 и чл. 27, ал.4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.1 и чл. 41, ал. 1 от Закона за общинска собственост и чл. 57, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, Общински съвет - Костенец да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет – Костенец дава съгласие да се продаде поземлен имот с идентификатор 24894.112.6, с площ от 868 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение по КККР на с. Долна Василица, при първоначална продажна цена в размер на 1260,00 евро /хиляда двеста и шестдесет евро/, равняваща се на 2460,00 лева, определена въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.
2. Продажбата на имота по т. 1 от настоящото решение да се осъществи чрез провеждането на публичен търг с явно наддаване.
3. Възлага на Кмета на Община Костенец да извърши всички необходими действия по организирането и провеждането на публичния търг с явно наддаване за продажба на имота по т. 1 и да сключи договор за покупко – продажба със спечелилия участник.

Приложение:

1. *Заявление с вх. № 92-00-636/21.11.2025г. с приложените към него документи;*
2. *Акт за общинска собственост № 6345/27.03.2026г.;*
3. *Скица на имота;*
4. *Пазарна оценка.*

ЕФЕКТИВЕН ПОТРЕБИТЕЛ ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ 2022

"АДИМЕКС - 2000" ООД

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Офис: 2030 Костенец, ул. „Белмекен" №4
тел. 07142/22-77; факс:07142/23-80

ДО ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ГР.КОСТЕНЕЦ

На вниманието на г-н Кмета

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ПОЩ.КОД 2030 Тел.:32-34
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
92-00-636 /21.11.25г.
СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

М О Л Б А

от
Станимир Ангелов Данин, Управител на „Адимекс 2000" ООД
със седалище и адрес на управление: гр.Костенец, ул."Белмекен" №4
ЕИК 130342726

Уважаеми господин Кмете,

Представляваното от мен дружество е собственик на поземлен имот с идентификатор 24894.112.727.Желаем да ни бъде придадени чрез закупуване 868 кв.м. от имот 24894.112.5 с цел инвестиционни намерения за изграждане на детска площадка.

Прилагам следните документи:
1.Постановление за възлагане на недвижим имот № С-25-00-16-4512/02.01.2002Г.
2.Скица-проект по отношениие на ПИ 28494.112.602-С.ДОЛНА Василица, община Костенец, Софийска област.

С уважение:
/Стан

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

[illegible]А КОСТЕНЕЦ ОБЛАСТ СОФИЙСКА

.....
чат/

ЕНЕЦ:

Служба по вписванията гр. Костенец
Вх. рег. № 684 / 31-03-2026 г.
Акт № 69 том III / дело № 684 /20[illegible]
Партидна книга: том
Имотна партида 79454
Д.Т. кв. №

Регистър I
Досие 6345

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.03.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, ал.1, чл.59, ал.2, чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинска собственост, във връзка с Решение № 9, обективирано в Протокол № 1, от заседание на Общински съвет - Костенец, проведено на 29.01.2026г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Проектен имот с идентификатор 24894.112.6** /двадесет и четири хиляди осемстотин деветдесет и четири, точка, сто и дванадесет, точка, шест/ **с площ от 868 кв.м.** /осемстотин шестдесет и осем кв.м./, Трайно предназначение на територията: **Земеделска,** начин на трайно ползване: **Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**село Долна Василица, ЕКАТТЕ 24894**, Община Костенец, област Софийска, проектен имот с идентификатор 24894.112.6 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-138/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори 24894.112.34, 24894.112.5, 24894.112.727
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14,10 евро / четиринадесет евро и десет евро цент /

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 6023/01.09.2025г., утвърден от Кмета на Община Костенец, вписан в Служба по вписванията към АВ-гр. Ихтиман с вх.рег.№ 2770/04.09.2025г., акт № 192, том XI, дело № 2378/2025г., имотна партида 67015

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС имотът се управлява от Кмета на Община Костенец

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Силвия Петрова Стайкова – младши експерт „Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 8: „НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ": Акт за публична общинска собственост № 1885/02.02.2023г., вписан в Служба по вписванията към АВ-гр. Ихтиман с вх.рег.№ 337/07.02.2023г., акт № 41, том 2, дело № 267/2023г., имотна партида 67015; Акт за публична общинска собственост № 1109/14.08.2000г., вписан в Служба по вписванията към АВ-гр. Ихтиман на 06.06.2005г. в том X, № 63, д.вх.рег.№ 2220, парт.№422, нот. дело 1926 от 2005г.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-728197-19.05.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **24894.112.6**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Долна Василица**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-138/05.08.2022 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. Долна Василица**

Местност: **"ПОЛЕТО"**

Площ: **868 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

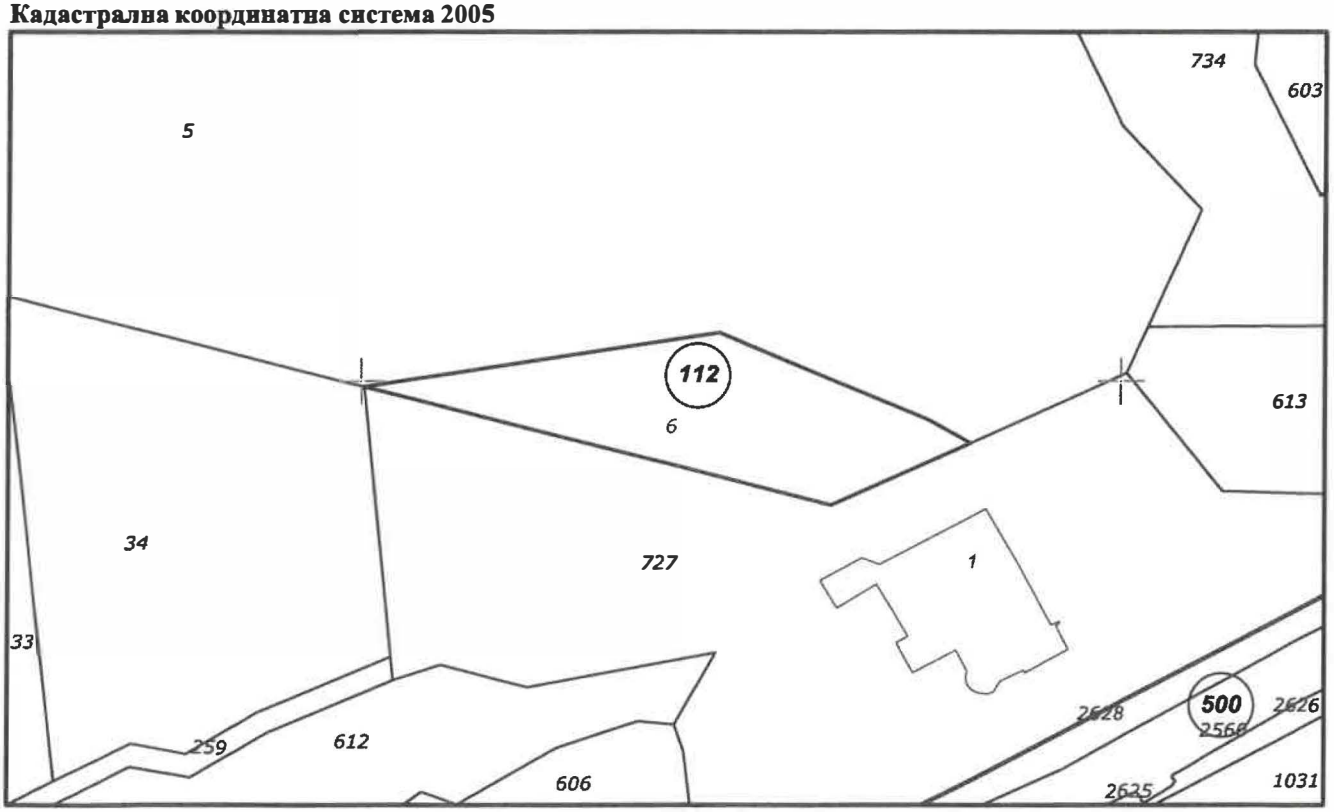
Начин на трайно ползване: **Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение**

Категория на земята при неполивни условия: **0**

Предишен идентификатор: **24894.112.602**

Номер от предходен план: **няма**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **24894.112.34, 24894.112.5, 24894.112.727**

Скица **№15-728197-19.05.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-350729-19.05.2026 г.**
Код за достъп: **6c3a7a55a093**

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:

000776349, ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 162, том 3, рег. 824, дело 684 от 31.03.2026г., вписан в Служба по вписванията гр.Ихтиман

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Дата: 19.05.2026г. Подпис:

Скица **№15-728197-19.05.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-350729-19.05.2026 г.**
Код за достъп: **6c3a7a55a093**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
19.05.2026 14:54:10

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарната стойност

на поземлен имот № 24894.112.6 ,
с. Горна Василица, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.05.20 12:13:08 +03'00'

гр. Костенец

19.05.2026г.

Независим оценител:

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 24894.112.6
Адрес на поземления имот: с.Горна Василица, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 100100555/14.12.2009г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с ид. № 24894.112.6 , с. Горна Василица, 868 кв. м.*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне на пазарна стойност като индикативна за покупко-продажба на имота*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*19.05.2026г .*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*12.08.2026г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Оценката е извършена от независим оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО. Тъй като оценяваният имот е инвестиционен, при извеждане на пазарната стойност е използван сравнителен метод. След анализ на известните ни обстоятелства свързани с оценявания имот, въз основа на получените резултати по използвания метод за оценка и с оглед на предназначението на оценката, заключението за пазарната стойност по експертна оценка е както следва:

Вид на имота	Сравнителен метод	**Пазарна стойност**
Земя - ПИ 24894.112.6 ,	2 460 лв.	2 460 лв.
С. Горна Василица – 868 кв. м.	1 260 евро	1 260 евро

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.05.20 12:13:26 +03'00'

Дата на доклада : 19.05.2026г .

Независим оценител:

гр. Костенец

/инж. Румяна Гондова /

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Възложител на оценката :
2. Изпълнител на оценката :
3. Предмет на оценката :
4. Цел и предназначение на оценката :
5. Дата на оценката:
6. Информационни източници :
7. Допускания и ограничителни условия :

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПРИЛОЖИМИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Общи данни за имота
2. Пазарна характеристика на района
3. Характеристики и състояние на имота

IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на имота по метода на пазарното сравнение

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Възложител на оценката :
Общинска администрация Костенец, гр. Костенец, ул. "Иван Вазов" № 2, представлявана от Йордан Ангелов - кмет на община Костенец и Николай Хаджиниколов - главен счетоводител

2. Изпълнител на оценката :
Румяна Атанасова Гондова, независим оценител на недвижими имоти, Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100100555/14.12.2009г. и сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения № 810100086/30.12.2010г. издадени от КНОБ, Адрес: гр. София , ул. „Виктор Григорович“ № 16, ап. 6.

3. Предмет на оценката :
Права върху недвижим имот представляващ: Поземлен имот с ид. № 24894.112.6 , с. Горна Василица, община Костенец, с площ от 868 кв.м.

5. Цел и предназначение на оценката :

Определяне на пазарната стойност като индикативна за покупко - продажба на имота.

6. Дата на оценката:
Оценката е изготвена към ефективна дата **19.05.2026г .,** към тази дата се отнася становището на оценителя за стойността на имота. Всички анализи, прогнози, изводи и констатации , които се ползват за определяне на пазарната стойност на имота се отнасят за конкретния обект и дата.

7. Информационни източници :
На **19.05.2026г** . бе направен оглед на техническото и функционално състояние на оценявания имот. За нуждите на оценката са ползвани допълнително и следните източници на информация:

1. Предоставена от Възложителя информация
2. АЧОС № 6345/27.03.2026г. вписан в АВ с акт 162, т. III, д.684, вх.р. № 824/31.03.2026г.
3. Скица № 15-728197/19.05.2026г.
4. Специализирани интернет сайтове за недвижими имоти: http// www.imoti.info, http// www.imoti.net , http //www.imot.bg и др.
5. Интервю с представител на собственика на имота.
6. Извършен оглед за състоянието на обекта.
7. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот и други близки по привлекателност райони.
8. Български стандарти за оценяване
9. Европейски и международни стандарти за оценяване.

8. Допускания и ограничителни условия :

- Съгласно чл.6 ал.3 на Закона на независимите оценители (ЗНО), оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.

Оценката на имота се основава на предоставена от Възложителя информация относно собствеността на имота, която не е проверявана допълнително и се счита за достоверна. Отговорността на оценителя не се разпростира върху подадена погрешна информация и/или

- неточна информация. Ако бъде открита такава информация, оценката ще бъде коригирана при съгласие на двете страни.
- Оценителят не поема отговорност за скрити или неявни характеристики относно собствеността на имота, както и за скрити недостатъци на строителната конструкция на сградата, които биха могли да окажат влияние върху стойността на оценявания имот, ако такива се появят в последствие.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ.
- Оценката на имота представлява становище на независимия оценител относно стойността на конкретния обект към ефективната дата и за посочената конкретна цел в доклада на оценителя, подписан и подпечатен. Същата не може да се ползва извън контекста на доклада.
- Оценителят няма текущ или бъдещ интерес към оценявания имот. Възлагането на оценката и възнаграждението за нея не зависи от становището на оценителя за пазарната стойност на оценявания имот.
- В обхвата на извършената оценка не е правен контролен анализ от страна на оценителя за установяване на съответствие между техническите характеристики и параметри на обектите по фактическото им състояние спрямо тези, съдържащи се в предоставените документи за собственост.
- В оценката не се третира мобилно оборудване (оборудване, което няма трайно инкорпориран характер към оценяваните обекти) и интериорно обзавеждане.
- Лично е извършен оглед на имота отвън и отвътре. В рамките на компетентността на оценителя, информацията ползвана в този доклад е истина и не са укрити умишлено важни факти и / или обстоятелства. Оценителя не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Оценката е изготвена от името и за сметка на оценителя, същата е предмет на търговска тайна и представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права.

- Оценка не трябва да се ползва извън нейното предназначение за целите, за които е възложена.
- Валутен курс към датата на оценка : 1.00 EUR = 1,95583 BGN, при условие, че не са настъпили промени в пазарните и микроикономическите условия в страната, няма явни или скрити хиперинфлационни процеси, няма промени във функционалното и строително състояние на имота.
- Пазарна адекватност на оценката- една година от датата на оценяване, при следните условия: запазване на пазарните и макроикономически условия в страната; не се наблюдават явни или скрити хиперинфлационни процеси; не са настъпили промени във функционалното и строително състояние на имота.

Специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“

Във връзка с глобалната икономическа и геополитическа обстановка, обусловена от продължаващата война между Русия и Украйна и свързаните с това извънредни сътресения в цените на енергоносителите, както и във връзка с тенденция за значително покачване на нивата на общата инфлация и отражението и на световните финансови и други пазари, настоящата оценка е изготвена при следните специални допускания при „съществена несигурност при оценяването“:

- Стойността е изведена към датата на оценка, на база индикации за пазарна информация, повлияна от настъпилата икономическа криза в Еврозоната, развила се в няколко направления, както и от предприетите мерки за преодоляване на последиците.

- Стойността ще бъде значително повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда, в следствие въздействието на актуалните санкции и евентуалните по-нататъшни мерки от страна на държавите в ЕС и света във връзка с войната Украйна-Русия.

Към оценката следва да се подхожда с по-ниско ниво на сигурност и да се разглежда с по-висока степен на предпазливост, отколкото обикновено.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПРИЛОЖИМИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Приложени стандарти за оценяване:

Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, в сила от 01.06.2018г.

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО)

Използваният в настоящата оценка стандарт на стойността е *„Пазарна стойност“.* Това е оценената стойност, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Тя не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

За получаване на пазарната стойност се отчитат трите основни подхода към стойността : пазарен подход, подход на прихода и подход на разходите.

„ Пазарен наем“ е оценението размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

„Стойност“ - за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

„Недвижимо имущество“ - всички права, интереси и ползи, свързани с притежаването на недвижим имот. Право върху недвижимо имущество е правото на собственост, контрол, използване или владеене на земя и сгради.

„Недвижим имот“ - земя и всички вещи, които са естествена част от земята, например трайна растителност, минерали и вещи прикрепени към земята, като сгради и подобрения, както и всички трайни съоръжения, например механични и електрически инсталации за обслужване на сградите, включително подземни и надземни съоръжения.

Подходи и методи, приложими в процеса на оценяване

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подхода: Сравнителен подход, Приходен подход и Разходен подход.

Съгласно възприетата дефиниция за стойността на имота се анализират известните методи за оценка и се прави избор на подходящ метод за конкретния случай. Вземат се под внимание : местоположението на имота, предимствата и недостатъците му. Оценителят приема да приложи подхода на пазарното сравнение, тъй като данните за наем на земята са твърде ограничени :

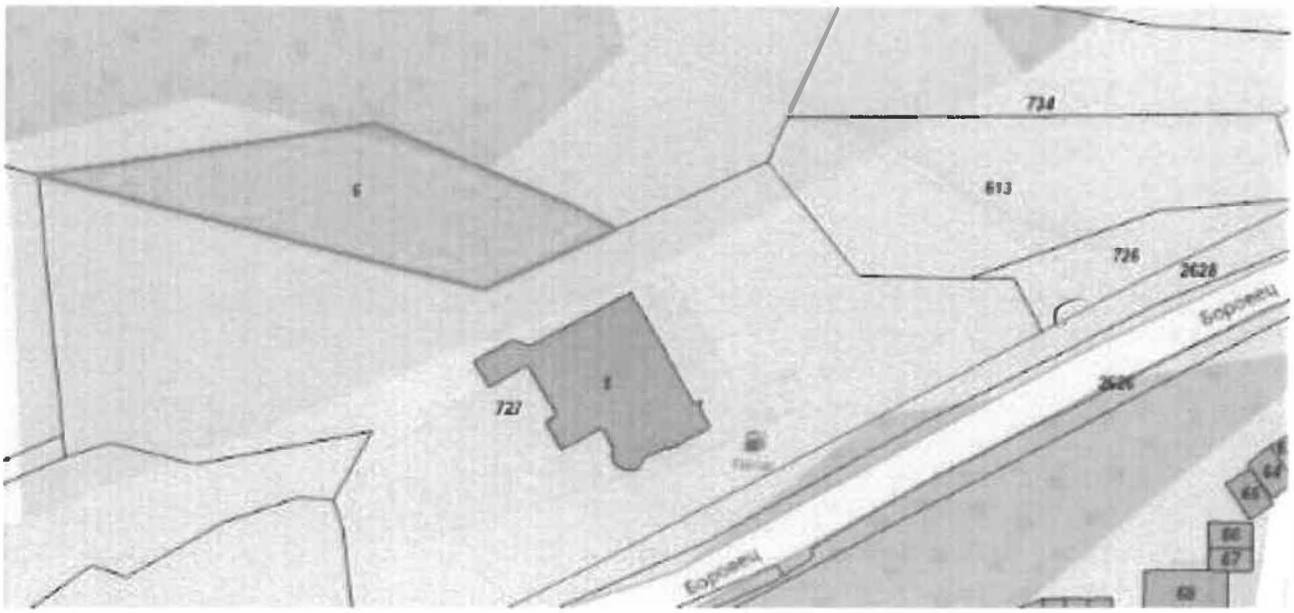
Метод на пазарното сравнение : стойността се определя чрез осредняване на близки по време покупателни цени на сравними имоти. Този метод води директно към реална пазарна стойност и за това превъзхожда „класическите” методи за изчисляване на стойността. При използване на пазарни свидетелства за имоти , които са сходни с оценявания се прилага методът на посредственото сравнение, при което се отчитат отклоненията в качествата им спрямо оценявания имот.

Метод на приходната стойност - представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи в две разновидности – чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период или чрез дисконтиране за определен брой периоди на паричните потоци от използването на имота.

III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

a. Общи данни за имота

Имотът се намира в землището на с. Горна Василица, Община Костенец, Софийски окръг, ПИ с идент. № 24894.112.6 , с площ от от 868 кв.м. по КККР на с. Горна Василица.



ПИ 24894.112.6
област София, община Костенец, с. Долна Василица, м. ПОЛЕТО
м. ПОЛЕТО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение, площ 868 кв. м

Имотът е собственост на Община Костенец

b. Пазарна характеристика на района

Имотът за оценка се намира в с. Горна Василица, община Костенец, Софийски окръг.

Село Горна Василица е в Софийска област, в близост до балнеоложки курорти "Пчелински бани", "Момин проход", "Вили Костенец" и "Долна баня". Селото е атрактивно селище, за което допринася доброто местоположение, чистия въздух, множеството минерални извори в района и живописната природа. Има удобни комуникации към Боровец, Долна баня и София.

В района са изградени някои елементи на инфраструктурата и комуникациите в т.ч. асфалтови пътища, водопровод, телефонизация.

Съществуват всички елементи на КОО/комплексното обществено обслужване/, в т.ч. административно стопански структури и културно просветни елементи – има училища, детски градини, здравна служба, магазини, заведения за обществено хранене и кметство. Осигурен е обществен транспорт чрез автобуси.

- Населено място – с. Горна Василица.
- Местност - с. Полето.
- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добри

- Пазарно предлагане на подобни имоти - ниско
- Пазарно търсене на подобни имоти – средно
- Транспортна достъпност – задоволителна чрез път без трайна настилка

с. Технически характеристики на сградата – незастроен имот

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с леко наклонен терен. Начин на трайно ползване : друг вид ПИ без определено стопанско предназначение, трайно предназначение на територията : земеделска земя, категория – 0. Вид собственост : общинска частна. Площта на имота е 868 кв. м.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност

IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на земята по метода на пазарното сравнение

Извършено е проучване на пазара на терени в района на оценявания имот. Чрез корекционни коефициенти при сравнението са отчетени конкретните характеристики на местоположението (Км), транспортната и инфраструктурна обезпеченост (Кии), функционалност, планировъчни параметри (Кф), устройствен потенциал (Кп) и др., като е отчетен характера на съществуващото застрояване и възможностите за бъдещо застрояване. При определяне на стойността на земята, същата е определена чиста и не са отчетени подобренията, които са извършени в оценявания имот.

В настоящата оценка е приложен методът на „посредственото сравнение „, при което се отчитат отклоненията в качествата им спрямо оценявания имот. Фактори, от които се влияе цената: Градоустройствено регламентиране на терена, териториално разположение на имота, изграденост на инженерната инфраструктура и елементи на КОО, размер на площта, плътност и интензивност на застрояване, екологична обстановка и други повишаващи или понижаващи стойността фактори, от които се извеждат корекционни коефициенти. Направено е проучване на пазара за недвижими имоти за парцели в съответния район. Търсени са близки характеристики с тези на оценявания имот. Данни за сравнимите обекти са черпени от посреднически агенции за недвижими имоти и са валидни към месец май 2026 година. Като се вземат под внимание всички гореизложени фактори определяме пазарната стойност на оценявания недвижим имот по метода на пазарното сравнение, чрез прилагане на следните корекционни коефициенти: Кпл.- коефициент за площ; Км- коефициент за местоположение ; Кф- к-т за функционалност; Кз- коефициент за застроеност; Кии-коефициент за инж. инфраструктура;

Оферти "продажба земеделски земи в общ.Костенец"	Оферирана стойност, евро	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К кат	Крег.	Кии	Коригирана стойност за 1 кв.м.	Тежест
ПИ 18561.169.23, с. Горна Василица, по данни от АВ дв. Вх. № 4128 , т. 17, № в т. 66 от 10.12.2025г. , материален интерес 10872 лв. - 2718кв.м.	5559	2,05	0,97	1	1	1,03	1	2,04	0,60
ПИ 18561.9.5, с. Горна Василица, по данни от АВ дв. Вх. № 4008, т. 16, № в т. 175 от 01.12.2025г. , материален интерес 7160 лв. - 2554кв.м.	3661	1,43	0,97	0,95	1	1,03	1	1,36	0,10

ПИ 18561.501.222, с. Горна Василица, по данни от АВ дв. Вх. № 2622, т. 11, № в т. 73 от 26.08.2025г. , материален интерес 1171 лв. - 618кв.м.	599	0,97	1,07	1	1	1	1	1,04	0,10
ПИ 18561.330.88 ; 18561.332.52; 18561.42.3; 58863.51.16; 18563.28.22, с. Горна Василица, и с. Пчелин,м., по данни от АВ дв. Вх. № 3468 , т. 14, № в т. 157 от 27.10.2025г. , материален интерес 18000 лв. - 33 491кв.м.	9203	0,27	0,95	1,05	1	1,03	1	0,28	0,10
ПИ 18561.9.5, с. Горна Василица, м. Гумнището, по данни от АВ дв. Вх. № 3393, т. 14, № в т. 91 от 23.10.2025г. , материален интерес 900 лв. - 627кв.м.	460	0,73	1,07	1,05	1	1,03	1	0,85	0,10
Претеглена стойност за 1 кв.м.								1,46	1,00
Приспадане за оферти - %	0							0,00	
Индикативна пазарна стойност по метода на паз. сравнение								**1,46**	
Пазарна стойност на земята, EUR	868							**1260**	
Стойност на земята (BGN)	868							**2460**	

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 24894.112.6 по плана на с. Горна Василица е: **1 260 eur или 2 460лв.**

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Оценката е извършена от независимия оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО. Тъй като оценяваният имот е инвестиционен, при извеждане на пазарната стойност е използван сравнителен метод. На база на получените резултати от изчисленията за стойността на недвижим имот с идентификатор № 24894.112.6 , с. Горна Василица, Софийска област, с площ от 868 кв. м., по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката

ПРЕДЛАГАМ :

Вид на имота	Сравнителен метод	**Пазарна стойност**
Земя - ПИ 24894.112.6 , С. Горна Василица – 868 кв. м.	2 460 лв. 1 260 евро	2 460 лв. 1 260 евро

Експертната оценка съдържа 10 броя страници, декларация по чл.21 от ЗНО и сертификат, важи в шестмесечен срок от датата на издаване.

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.05.20 12:14:03 +03'00'

гр. Костенец

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

19.05.2026г .

/ инж. Румяна Гондова /

ДЕКЛАРАЦИЯ

на независим оценител по чл. 21 от Закона за независимите оценители / ДВ бр. 98 / 2008г./

Аз, долуподписаната Румяна Атанасова Гондова , като независим оценител

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.

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.05.20 12:14:17 +03'00'

гр. Костенец
19.05.2026г .

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА

ПИ 18561.169.23, с. Горна Василица, по данни от АВ дв. Вх. № 4128 , т. 17, № в т. 66 от 10.12.2025г. , материален интерес 10872 лв. - 2718кв.м.

ПИ 18561.9.5, с. Горна Василица, по данни от АВ дв. Вх. № 4008, т. 16, № в т. 175 от 01.12.2025г. , материален интерес 7160 лв. - 2554кв.м.

ПИ 18561.330.88 ; 18561.332.52; 18561.42.3; 58863.51.16; 18563.28.22, с. Горна Василица, и с. Пчелин,м., по данни от АВ дв. Вх. № 3468 , т. 14, № в т. 157 от 27.10.2025г. , материален интерес 18000 лв. - 33 491кв.м.

ПИ 18561.9.5, с. Горна Василица, м. Гумнището, по данни от АВ дв. Вх. № 3393, т. 14, № в т. 91 от 23.10.2025г. , материален интерес 900 лв. - 627кв.м.

ПИ 18561.501.222, с. Горна Василица, по данни от АВ дв. Вх. № 2622, т. 11, № в т. 73 от 26.08.2025г. , материален интерес 1171 лв. - 618кв.м.

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100086 от 30 декември 2010 год.

РУМЯНА АТАНАСОВА ГОНДОВА

родена на 19 март 1961 год. в гр. Костенец, община Костенец

ЗА ОЦЕНКА
на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Удостоверение № 982 от Министерството на земеделието и горите и списък, публикуван в ДВ бр 16 от 20.02 2007 год.

КНОБ

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ