О Б Щ И Н А К О С Т Е Н Е Ц

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

Р Б
ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ПОЩ.КОД 2030 ТЕЛ.:32-34
ИЗХ.№ 08-02-202
18.08.2026 г.
ГР.КОСТЕНЕЦ СОФ. ОБЛ.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КОСТЕНЕЦ

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.КОСТЕНЕЦ
ВХ.№ 06-В-01-338
18.08.2026 г.
2030 гр.КОСТЕНЕЦ СОФ.ОБЛ.

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е
ОТ ЙОРДАН КИРИЛОВ АНГЕЛОВ -КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

ОТНОСНО: Определяне на пазарна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител на имот – общинска собственост, за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 38, обективирано в Протокол № 3 от 30 април 2026 година Общински съвет- Костенец, е дал съгласие за изменение на плана за регулация на курорт Пчелински бани, при което:

- се премахва улица с о.т. 126 – о.т. 125 - о.т. 126;
- част от поземлен имот с идентификатор 18561.500.111, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт по КККР на с.Горна Василица, к.к. Пчелински бани се включва към новообразуван УПИ Х-57 в кв. 7 по регулационния план на курорт Пчелински бани.

Със същото решение е дадено съгласие да бъде променено предназначението от публична в частна общинска собственост на частта от поземлен имот с идентификатор 18561.500.111, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт по КККР на с.Горна Василица, Пчелински бани, която съгласно мотивираното предложение се включва към новообразуван УПИ Х-57 в кв. 7 по регулационния план на курорт Пчелински бани.

В изпълнение на Решението на Общински съвет – Костенец, със Заповед № РД-15-36/08.06.2026г. на Кмета на Община Костенец е разрешено изработването на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация в кв. 7 по регулационния план на к.к. Пчелински бани, като се измени уличната регулация с цел образуване на нов урегулиран поземлен имот, отреден за поземлен имот с идентификатор 18561.500.57 по КККР на с. Горна Василица, Пчелински бани.

С цел сключване на предварителен договор по чл. 15 от Закона за устройства на територията с „Енкорпорейшън 2“ ЕООД за включване на част поземлен имот с идентификатор 18561.500.111, НТП: За друг поземлен имот за движение и транспорт по КККР на с.Горна Василица, Пчелински бани, за образуване на нов урегулиран поземлен имот е изготвена скица – проект за проектен имот с идентификатор 18561.500.18 с площ от 138 кв.м.

На основание чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията „Когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма".

На основание чл. 41 от Закона за общинската собственост разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, 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 горепосочения проектен имот е изготвена пазарна оценка от независим лицензиран оценител, която е в размер на 3565,00 евро /три хиляди петстотин шестдесет и пет евро/.

Съгласно гореизложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 41 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 74, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, предлагам Общински съвет Костенец да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет – Костенец дава съгласие, след влизане в сила на Заповедта за одобряване на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация в кв. 7 по регулационния план на к.к. Пчелински бани, да се прехвърли на „Енкорпорейшън 2" ЕООД, собствеността върху следния имот – общинска собственост: проектен имот с идентификатор 18561.500.18 с площ от 138 кв.м., образуван от поземлен имот с идентификатор 18561.500.111, Вид територия: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг поземлен имот за движение и транспорт по КККР на с.Горна Василица, Пчелински бани, с променено предназначение от публична в частна общинска собственост с Решение № 38/30.04.2026г. на Общински съвет – Костенец, който се включва за образуване на нов урегулиран поземлен имот.
2. Общински съвет – Костенец определя пазарна цена на имота описан в т. 1 от настоящото решение, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител в размер на 3565,00 евро /три хиляди петстотин шестдесет и пет евро/.
3. Общински съвет- Костенец възлага на Кмета на Община Костенец да предприеме всички правни и фактически действия по изпълнение на решението като сключи предварителен и окончателен договор с „Енкорпорейшън 2" ЕООД, съгласно чл. 15 от Закона за устройство на територията.

Приложение:

1. *Скица – проект № 15-1138376-03.08.2026г.*
2. *Пазарна оценка*

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Поземлен имот № 18561.500.18,
с. Горна Василица, общ. Костенец, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. Костенец

12.08.2026г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарната стойност на поз.им.с идентификатор 18561.500.18
Адрес на поземления имот: с.Горна Василица, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Инж. Румяна Атанасова Гондова*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с ид. 18561.500.18*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне индикативна пазарната стойност с цел покупко-продажба*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*12.08.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*11.02.2026г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

имот	площ, кв.м.	Метод на пазарното сравнение, евро.	Пазарна стойност, евро.
ПИ 18561.500.18, с. Горна Василица	138	3 565	6 973

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 , ПОДХОДИ И 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. РИСКОВЕ ЗА УСТОЙЧИВОСТТА

V. АНАЛИЗ НА ПРЕДЛАГАНЕТО В КОНКРЕТНИЯ ПАЗАРЕН СЕГМЕНТ

VI. 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 № 100100555 / 14.12.2009г. и сертификат № 810100086/ 30.12.2010г., издаден от КНОБ, оценител на земеделски земи и трайни насаждения.

3. Предмет на оценката :

Поземлен имот с площ 138 кв.м. , с идентиф. № 18561.500.18, с.Горна Василица, общ. Костенец,

5. Цел и предназначение на оценката :

Да се даде становище за пазарна стойност на поземлен имот № 18561.500.18, с. Горна Василица, община Костенец, която да послужи като индикативна с цел покупко-продажба.

6. Дата на оценката:

Оценката е изготвена към ефективна дата **12.08.2026г.,** към тази дата се отнася становището на оценителя за стойността на имота. Всички анализи, прогнози, изводи и констатации , които се ползват за определяне на справедливата пазарна стойност на имота се отнасят за конкретния обект и дата.

7. Информационни източници :

На **12.08.2026г.** 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:
   Мотивирано предложение от 02.2026г. за изменение на ПУП-ПУР и образуване на нов проектен УПИв кв. 7 на к.к. Пчелински бани.
   Заповед № РД – 15-36/08.06.2026г. на кмета на Община Костенец.
   Протокол № 3/30.04.2026г. и Решение №38 на Общински съвет – Костенец.
   Скица-проект №15-36/08.06.2026г.
2. Специализирани интернет сайтове за недвижими имоти: http// www.imoti.info, http// www.imoti.net , http //www.imot.bg и др.
3. Интервю с представител на собственика на имота.
4. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот.
5. „Стандарти за бизнес оценяване" СБО 1-7
6. 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. Оценителят 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- шест месеца 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 фактори като войната 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., без да се влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи.

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 сравнителен подход.

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 капитализация на поземлената рента : стойността се определя чрез преобразуване на очакваните бъдещи приходи. В основата на този метод е връзката между настоящата стойност на имота и способността му да генерира доходи, чрез отдаването му под наем. Очаквания приход е изведен от възможния за получаване наем при отдаване на аналогични имоти.

Прилага се при съществуващ пазар за наемане на земя и от този пазар е известен коефициента на капитализация на наема – r. Определя се на база наема на земи от същия вид в посочения район и r-коефициент на капитализация на наема, съгласно следната зависимост: V = R / r

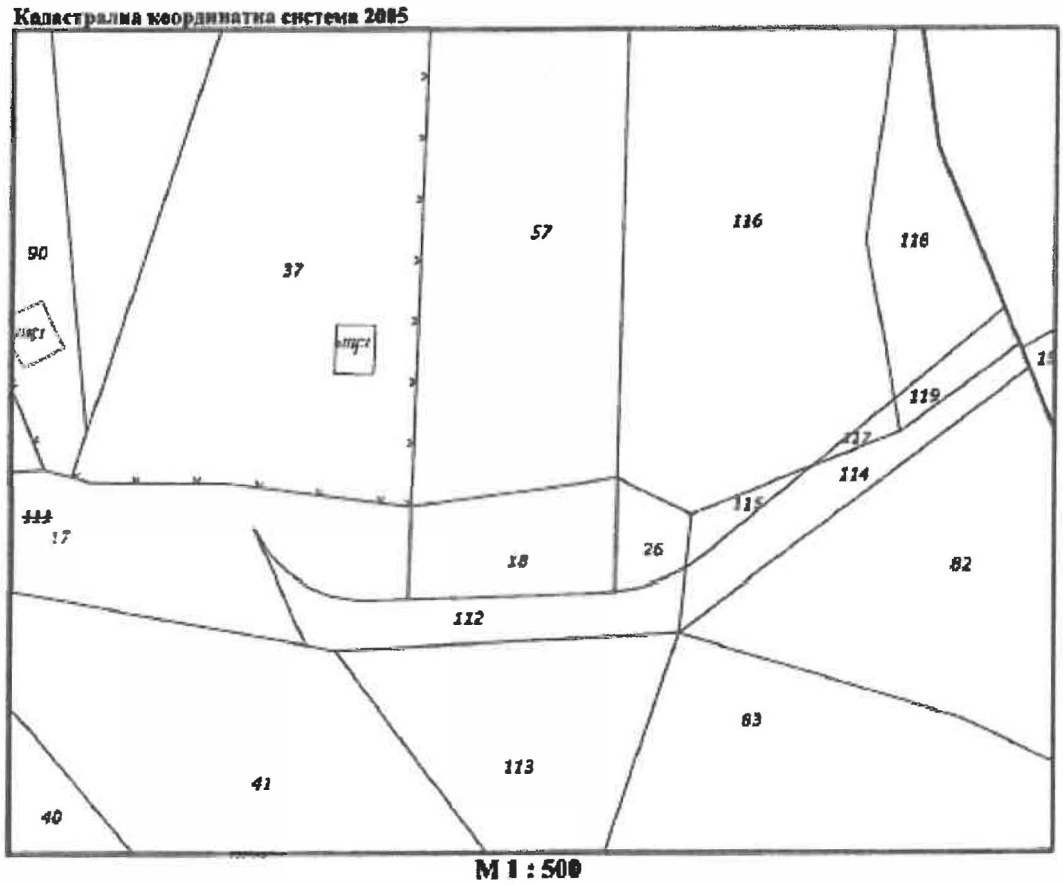
- Определен наем за 1 месец -
- Коефициент на капитализация – r

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. № 18561.500.18 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Горна Василица. Същият е в рамките на к.к. Пчелински бани.

Имотът е собственост на Община Костенец



b. Пазарна характеристика на района

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

Съществуват някои елементи на КОО/комплексното обществено обслужване/, в т.ч. административно стопански структури, има магазин и кметство. Осигурен е обществен транспорт чрез автобуси.

- Населено място – с. Горна Василица/ к.к. Пчелински бани.

- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добри
- Пазарно предлагане на подобни имоти - добро
- Пазарно търсене на подобни имоти – добро
- Транспортна достъпност – добра

с. Технически характеристики на сградата – незастроен имот

2. Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с леко наклонен терен.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има пешеходна достъпност.

IV. РИСКОВЕ ЗА УСТОЙЧИВОСТТА

Рискове за устойчивостта в сектора на финансовите услуги-Регламент 2019/2088 на ЕС представляват събития или условия от екологично, социално или управленско естество, които ако настъпят, могат да причинят съществено отрицателно въздействие върху стойността на инвестицията.

- Екологични рискове /влияние на околната среда/ – наводнения, свлачища, земетресения и др.

Имотът е незастроен. Няма данни за свлачища в района на оценявания обект. Няма открита публична информация за регулярни проблеми с наводнения в района на оценявания обект.

- Социалният риск се дефинира като риск, при който възвращаемостта може да бъде негативно повлияна от социални фактори.
- Управленският риск се дефинира като риск, при който възвращаемостта може да бъде негативно повлияна от управленски фактори.

За разглеждания обект няма налична информация да е под влияние на гореописаните фактори.

V. АНАЛИЗ НА ПРЕДЛАГАНЕТО В КОНКРЕТНИЯ ПАЗАРЕН СЕГМЕНТ

Направено е проучване на предлаганите за продажба на имоти в района на с. Горна Василица. Предлагането е ограничено. Диапазонът на предлагане на подобни имоти е от 15 до 35 евро/кв.м. Ползвани са и два пазарни аналога от действителни сделки в Агенцията по вписванията. От проучените аналози са подбрани 5 броя и са приложени съответни корекционни коефициенти. Във връзка с глобалната икономическа и геополитическа обстановка, обусловена от фактори като 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 и локалният пазар на недвижими имоти е свит. От решаващо значение за пазарната стойност на обекта е неговото местонахождение – с. Горна Василица, община Костенец, Софийска област и много добро състоянието. При извеждане на пазарната стойност са въведени корекционни коефициенти за местоположение, площ, инженерна инфраструктура, застроеност и др.

VI. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на имота по метода на пазарното сравнение

В настоящата оценка ще приложим 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 обект.

Данни за сравнимите обекти са черпени от посреднически агенции за недвижими имоти и справка от Агенцията по вписванията, същите са валидни към месец август 2026 година.

Като се вземат под внимание всички гореизложени фактори определяме пазарната стойност на оценявания недвижим имот по метода на пазарните аналози :

Км- коефициент за местоположение; Кпл- к-т за площ; Кз- к-т за застроеност; Кии- к-т за инж. инфраструктура и наклон терен; Кф- к-т за функционалност;

Оферти "Продава парцел в с. Пчелински бани"	Оферирана стойност, euro	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К ф	Кз	Кии	Коригирана стойност за 1 кв.м.	Тежест
 https://www.imot.bg/obiava-1r178552572555279-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-gorna-vasilitsa	21667	16,80	1,1	1,1	1	1	1	20,32	0,20
 https://www.imot.bg/obiava-1r177375511175307-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-gorna-vasilitsa	12499	18,14	1,08	1,03	1	1	1	20,18	0,20
 https://www.imot.bg/obiava-1r174195819957088-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-gorna-vasilitsa	176393	24,17	1,15	1	1	1	1	27,79	0,20

ПИ 58863.200.65, с. Пчелин, по данни от АВ дв.вх.№ 2856, т.12, № в т. 60/12.09.2025г., материален интерес 24228лв., 355 кв.м.	12388	34,89	1	1	1	1	1	34,89	0,30
ПИ 58863.500.732, с. Пчелин, по данни от АВ дв.вх.№ 4124, т.17, № в т. 63/10.12.2025г., материален интерес 12000 лв., 268 кв.м.	6136	22,89	1	1	1	1	1	22,89	0,20
Претеглена стойност за 1 кв.м.								28,71	1,10
Приспадане за оферти - %	10							2,87	
Индикативна пазарна стойност по метода на пазарното сравнение								**25,84**	
Пазарна стойност (EUR) на поземлен имот с квадратура , кв.м.	138							**3565**	
Стойност (BGN)	138							**6973**	

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 18561.500.18 по плана на с. Горна Василица е:

3 565 eur или 6 973 лв.

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

На база на получените резултати от изчисленията за стойността на недвижим имот : поземлен имот с площ от 138 кв.м., с идентификатор №18561.500.18, с. Горна Василица, общ. Костенец, Софийска област, по избраните методи, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката

ОПРЕДЕЛЯМ :

имот	площ, кв.м.	Метод на пазарното сравнение, евро.	Пазарна стойност, евро.
ПИ 18561.500.18, с. Горна Василица	138	3 565	6 973

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

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ: Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.08.13 07:20:31 +03'00'

/ Румяна Атанасова /

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.

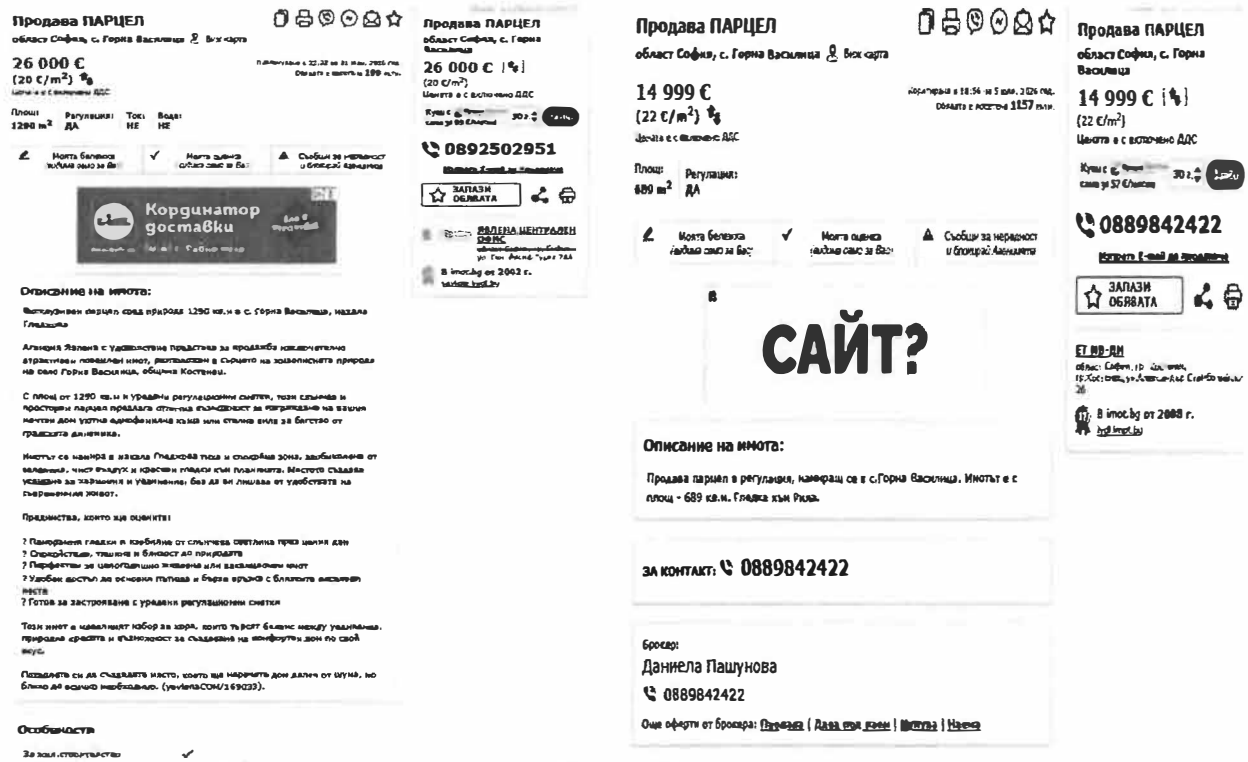
гр. Костенец

Независим оценител: Rumyana Atanasova Gondova Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova Date: 2026.08.13 07:20:51 +03'00'

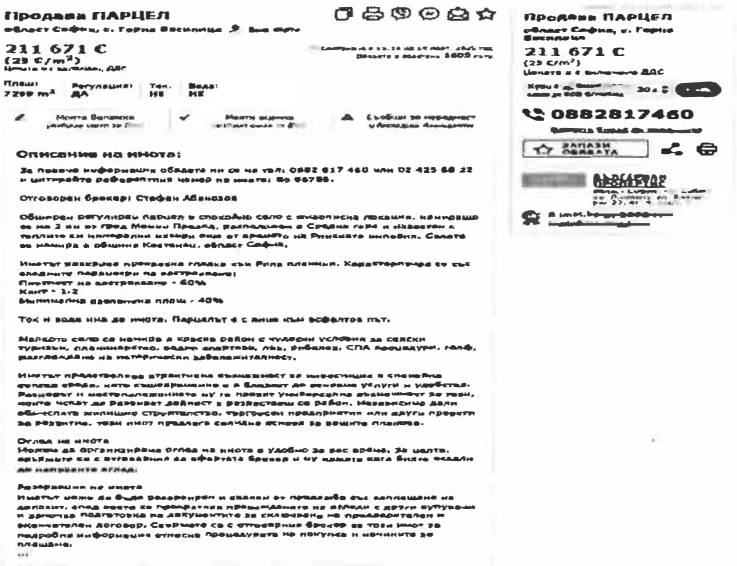
12.08.2026г.

/Румяна Гондова/

Пазарни свидетелства



https://www.imot.bg/obiava-1r178552572555279-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-gorna-vasilitsa
https://www.imot.bg/obiava-1r177375511175307-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-gorna-vasilitsa



https://www.imot.bg/obiava-1r174195819957088-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-gorna-vasilitsa

ПИ 58863.200.65, с. Горна Василица, по данни от АВ дв.вх.№ 2856, т.12, № в т. 60/12.09.2025г., материален интерес 24228лв., 355 кв.м.

ПИ 58863.500.732, с. Горна Василица, по данни от АВ дв.вх.№ 4124, т.17, № в т. 63/10.12.2025г., материален интерес 12000 лв., 268 кв.м.






КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100555 от 14 декември 2009 год.

РУМЯНА АТАНАСОВА ГОНДОВА

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

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 6526 от 13.01.1998 год. от Агенцията за приватизация

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

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 - ПРОЕКТ
№15-1138376-03.08.2026 г.
на поземлен имот с идентификатор: 18561.500.18

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение **№25-189315-22.07.2026 г.**, издадено по Заявление **№01-470276-03.07.2026 г.**

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Горна Василица**, община **Костенец**, област **София**, одобрени със **Заповед №300-5-38/19.06.2003 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК;** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №КД-14-23-281/23.03.2006 г. на НАЧАЛНИКА НА СК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**.

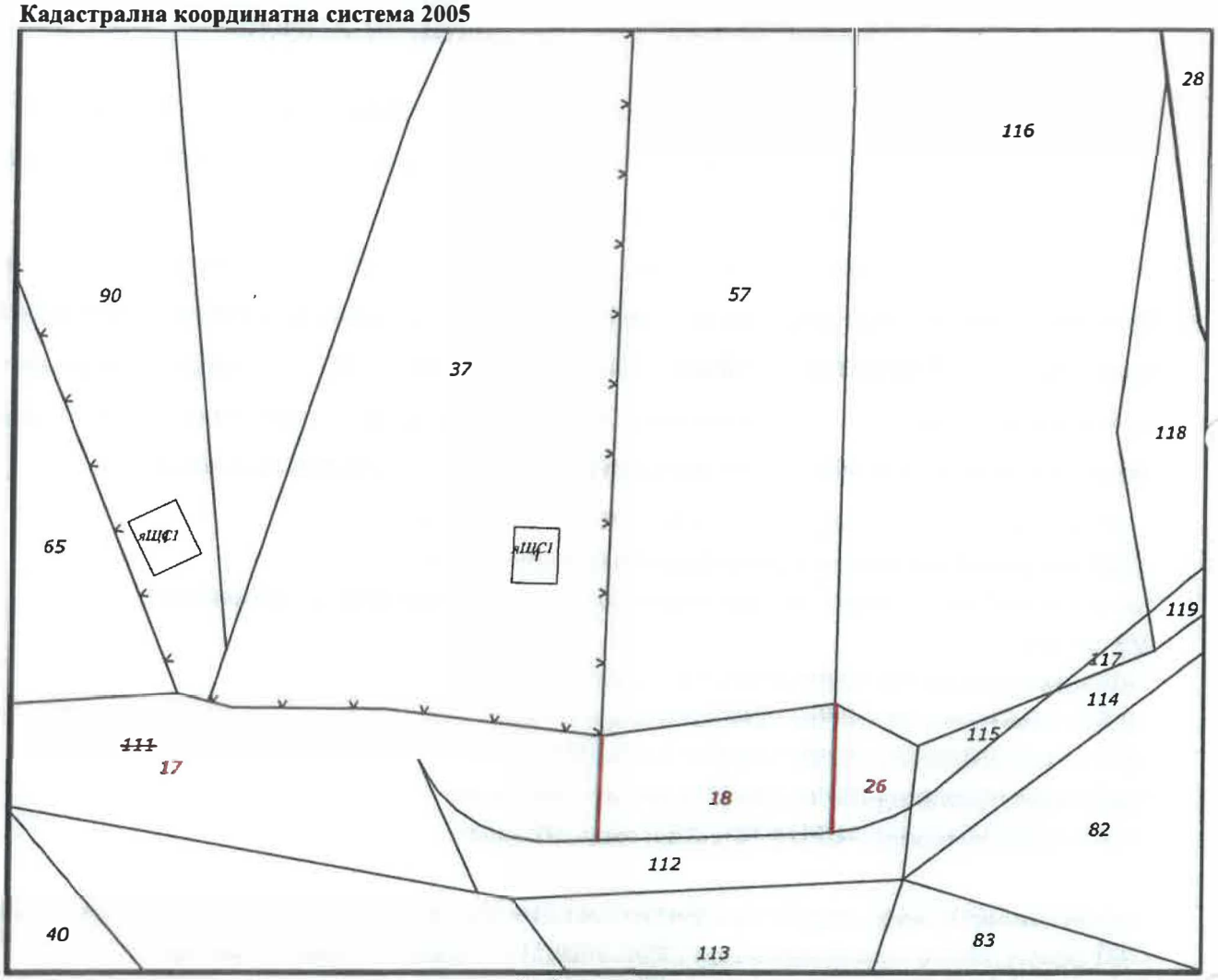
• Проектен имот с идентификатор **18561.500.18** с площ **138 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**
при съседи:
имот с идентификатор **18561.500.17** и площ **5279 кв.м**,
имот с идентификатор **18561.500.26** и площ **41 кв.м**,
имот с идентификатор **18561.500.57** и площ **890 кв.м**,
имот с идентификатор **18561.500.37** и площ **1109 кв.м**,
имот с идентификатор **18561.500.112** и площ **128 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• **138 кв.м** от имот с идентификатор **18561.500.111** с адрес **с. Горна Василица, --- к.к. Пчелински бани**
площ: **5458 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**
собственици по данни от КРНИ:
000776349, ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
въз основа на документ: **Акт за общинска собственост № 103 от 03.04.2002г., издаден от Община Костенец**
въз основа на документ: **Акт за частна общинска собственост № 174, том 15, рег. 3465 от 06.10.2014г., вписан в Служба по вписванията гр.Ихтиман**
000776349, ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
въз основа на документ: **Акт за частна общинска собственост № 174, том 15, рег. 3465 от 06.10.2014г., вписан в Служба по вписванията гр.Ихтиман**
носители на вещни и други права:

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

Няма данни

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	X [m]	Y [m]
1	4693334.58	361728.96
2	4693327.09	361728.72
3	4693327.59	361744.53
4	4693327.69	361745.27
5	4693336.88	361745.45

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Скица-проект **№15-11**
издадена въз основа на
Заявление **№01-525294-27.07.2026 г.**
Код за достъп: **958d1fac48b3**

and Cadastre Agency