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.3234
ВХ.№ 06-02-237
01.09 20.26 г.
Гр.КОСТЕНЕЦ СОФ. СЪЛ.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КОСТЕНЕЦ

РБ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.КОСТЕНЕЦ
ВХ.№ 06-Б-01-382
01.09 20.26 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: Продажба на имоти – общинска собственост

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Костенец е собственик на Урегулиран поземлен имот VI-общ. в кв. 111 по регулационния план на село Костенец, отреден за поземлен имот с идентификатор 38916.500.1766 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Костенец, одобрени със Заповед № РД-18-140/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно акт за частна общинска собственост № 3997/13.05.2019г.

Със Заповед № РД-15-25/01.04.2026г. на Кмета на Община Костенец е одобрен проект на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация на УПИ VI-общ. в кв. 111 по регулационния план на с. Костенец, като се образуват два нови:

УПИ X-360, отреден за поземлен имот с идентификатор 38916.500.360 по КККР на с. Костенец, за който е съставен нов акт за частна общинска собственост № 6440/21.05.2026г.;

УПИ XI-361, отреден за поземлен имот с идентификатор 38916.500.361 по КККР на с. Костенец, за който е съставен нов акт за частна общинска собственост № 6441/21.05.2026г.

В Общинска администрация – Костенец е постъпило заявление с вх. № 94-00-1115/27.04.2026г. от Йордан Георгиев Маджаров, с искане за закупуване на имот – общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 38916.500.360 по КККР на с. Костенец.

Община Костенец е изразила своето намерение за продажба на стария поземлен имот с идентификатор 38916.500.1766 по КККР на с. Костенец, чрез включването му 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. 20.

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.

В тази връзка 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 38916.500.360 по КККР на с. Костенец, цената на имота е в размер на 6255,00 евро /шест хиляди двеста петдесет и пет евро/.

Данъчната оценка на гореописания имот е в размер на 757,30 евро /седемстотин петдесет и седем евро и тридесет евро цент/.

Съгласно експертната оценка за определяне на пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор 38916.500.361 по КККР на с. Костенец, цената на имота е в размер на 6271,00 евро /шест хиляди двеста седемдесет и едно евро/.

Данъчната оценка на гореописания имот е в размер на 802,90 евро /осемстотин и две евро и деветдесет евро цент/.

Във връзка с постъпилото в Общинска администрация – Костенец заявление за закупуване на поземлен имот с идентификатор 38916.500.360 и изразените намерения на община Костенец за продажба на целия поземлен имот с предишен идентификатор 38916.500.1766, 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 на гореописаните имоти – общинска собственост.

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 38916.500.360, с площ от 395 кв.м., Вид територия: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди по КККР на с. Костенец, за който е отреден УПИ Х-360 в кв. 111 по регулационния план на с. Костенец, при първоначална продажна цена в размер на 6255,00 евро /шест хиляди двеста петдесет и пет евро/, определена въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.
2. Общински съвет – Костенец дава съгласие да се продаде поземлен имот с идентификатор 38916.500.361, с площ от 396 кв.м., Вид територия: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди по КККР на с. Костенец, за който е отреден УПИ XI-361 в кв. 111 по регулационния план на с. Костенец, при първоначална продажна цена в размер на 6271,00 евро /шест хиляди

двеста седемдесет и едно евро/, определена въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

3. Продажбата на имотите по т. 1 и т. 2 от настоящото решение да се осъществи чрез провеждането на публични търгове с явно наддаване.

4. Възлага на Кмета на Община Костенец да извърши всички необходими действия по организирането и провеждането на публичните търгове с явно наддаване за продажба на имотите по т. 1 и т. 2 и да сключи договор за покупко – продажба със спечелилите участници.

Приложение:

1. *Заявление с вх. № 94-00-1115/27.07.2026г.;*
2. *Акт за общинска собственост № 6440/21.05.2026г.;*
3. *Акт за общинска собственост № 6441/21.05.2026г.;*
4. *Скица на имотите;*
5. *Пазарни оценки.*

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

Карта за безплатно паркиране.

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ПОЩ.КОД 2030 Тел.:32-34
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
94-00-1115 / 27.07.2016
СРОК ЗА ИЗТЪРНЕНИЕ

ТА
ИНА КОСТЕНЕЦ

З А Я В Л Е Н И Е

от.. ...
....
гр./с/..... **обл**.....
ул/ж.к..... **№**.....
..... **ет**..... **ап**.....

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Прилагам:
1.....
2.....
3.....

дата.....
град Костенец

Приложение № 2 към чл.2 т.2 и чл.3

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

О КОСТЕНЕЦ ОБЛАСТ СОФИЙСКА

Служба по вписванията гр. Ихтиман
Вх. рег. № 1349 27-05-2026 г.
Акт № 1 том V / дело № 1136 /2026 г.
Партидна книга: том ____ стр. ____

/подпи и ят/

КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ:
ЙОРДАН АНГЕЛОВ
/име и фамилия/

А К Т № 6 4 4 1

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА С[illegible]

Регистър I
осие 6441

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.05.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2, чл. 2, ал.1, т. 2 от Закона за общинска собственост, § 42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС, § 7, ал. 1, т. 3 от ПЗР на ЗМСМА
	ПРОТОКОЛ ЗАБЕЛЕЖКИ:
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 38916.500.360 /**тридесет и осем хиляди деветстотин и шестнадесет, точка, петстотин, точка, триста и шестдесет/ **с площ от 395 кв.м.** /триста деветдесет и пет кв.м./, Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди,**
	ПРОТОКОЛ ЗАБЕЛЕЖКИ:
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**село Костенец**, ЕКАТТЕ 38916, община Костенец, Софийска област, поземлен имот с идентификатор 38916.500.360 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-140/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, УПИ Х-360, кв. 111 по регулационния план на с. Костенец, одобрен със Заповед № РД-15-183/07.08.1990г., изменен със Заповед № РД-15-25/01.04.2026г. на Кмета на Община Костенец
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имоти с идентификатори 38916.500.361, 38916.500.1979, 38916.500.1912, 38916.500.1907 и 38916.500.1764
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	757,30 евро /седемстотин петдесет и седем евро и тридесет евро цент/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 3997/13.05.2019г., утвърден от Кмета на Община Костенец, вписан в Служба по вписванията към АВ на 30.05.2019г. в том 4, № 81, д.вх.рег.№ 995, парт. № 52396, нот.дело 706 от 2019г.

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

п. дпис

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 2: „ПРАВНО ОСНОВАНИЕ": Решение № 32/26.02.2026г. на Общински съвет – Костенец, влязла в сила Заповед № РД-15-25/01.04.2026г. на Кмета на Община Костенец, за одобряване проект на Подробен устройствен план – изменение на плана за регулация на УПИ VI-общ. в кв. 111 по регулационния план на село Костенец, като се образуват два нови УПИ X-360 и УПИ XI-361

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 3: „ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА": за който е отреден **Урегулиран поземлен имот X-360** /десети/ **в кв. 111** /сто и единадесети/ **по регулационния план на село Костенец**

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

№15-1249492-25.08.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **38916.500.360**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Костенец**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-140/05.08.2022 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. Костенец, ул. СРЕДНА ГОРА**

Площ: **395 кв.м**

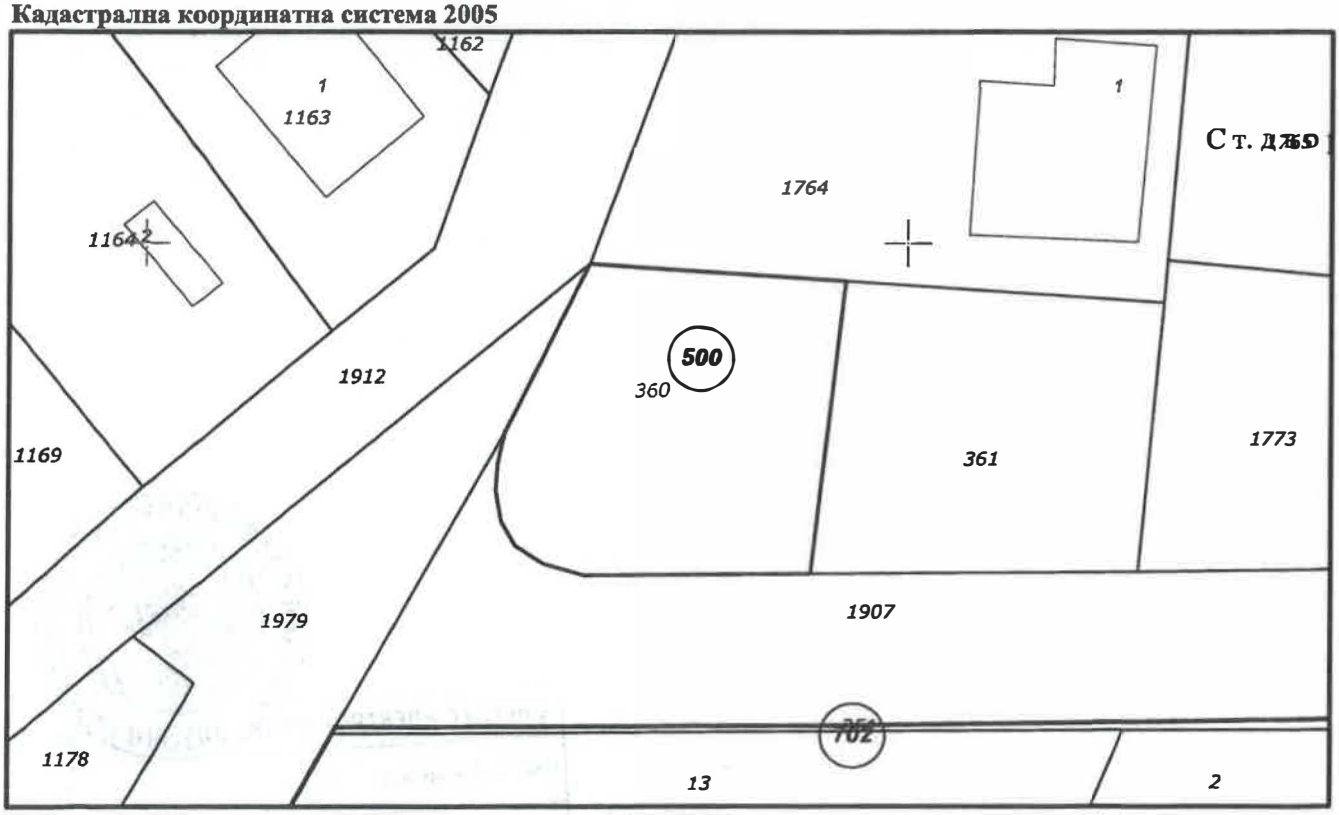
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**

Предишен идентификатор: **38916.500.1766**

Номер от предходен план: **360, квартал: 111, парцел: X**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **38916.500.1912, 38916.500.1979, 38916.500.1764, 38916.500.1907, 38916.500.361**

Собственици по данни от КРНИ:

000776349, ОБЩИНА ГР.КОСТЕНЕЦ

Скица **№15-1249492-25.08.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-602021-25.08.2026 г.**
Код за достъп: **699844b77ca8**

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 за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 155, том V, рег. 1349, дело 1136 от 27.05.2026г., вписан в Служба по вписванията гр.Ихтиман

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

КИРИЛ АТАНАСОВ ПЕТРОВ

Право на строеж

Други № 80 от 21.05.1990г., издаден от Районен съд - гр. Ихтиман

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

Скица **№15-1249492-25.08.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-602021-25.08.2026 г.**
Код за достъп: **699844b77ca8**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
25.08.2026 14:01:33

Приложение № 2 към чл.2 т.2 и чл.3

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

О Б Щ НА КОСТЕНЕЦ ОБЛАСТ СОФИЙСКА

Служба по вписванията гр. Ихтиман
Вх. рег. № 27-05-2026
Акт № том / дело № 1135/2026
Партидна книга: том

УТВЪРЖДАВАМ:..... .....
/подп печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ:
ЙОРДАН АНГЕЛОВ
/име и фамилия/

А К Т № 6 4 4 0

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБС

Регистър I
осие 6440

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.05.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2, чл. 2, ал.1, т. 2 от Закона за общинска собственост, § 42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС, § 7, ал. 1, т. 3 от ПЗР на ЗМСМА
	ПРО ЪЛЖАВА В ЗАБЕЛЕЖКИ:
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 38916.500.361** /тридесет и осем хиляди деветстотин и шестнадесет, точка, петстотин, точка, триста шестдесет и едно/ **с площ от 396 кв.м.** /триста деветдесет и шест кв.м./**,** Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди,**
	ПРО ЪЛЖАВА В ЗАБЕЛЕЖКИ:
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**село Костенец**, ЕКАТТЕ 38916, община Костенец, Софийска област, поземлен имот с идентификатор 38916.500.361 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-140/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, УПИ XI-361, кв. 111 по регулационния план на с. Костенец, одобрен със Заповед № РД-15-183/07.08.1990г., изменен със Заповед № РД-15-25/01.04.2026г. на Кмета на Община Костенец
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имоти с идентификатори 38916.500.360, 38916.500.1907, 38916.500.1764 и 38916.500.1773
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪ___ВАНЕ НА АКТА:	802,90 евро /осемстотин и две евро и деветдесет евро цент/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 3997/13.05.2019г., утвърден от Кмета на Община Костенец, вписан в Служба по вписванията към АВ на 30.05.2019г. в том 4, № 81, д.вх.рег.№ 995, парт. № 52396, нот.дело 706 от 2019г.

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

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Владислава Димитрова Китова – началник отдел „Общинска собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 2: „ПРАВНО ОСНОВАНИЕ": Решение № 32/26.02.2026г. на Общински съвет – Костенец, влязла в сила Заповед № РД-15-25/01.04.2026г. на Кмета на Община Костенец, за одобряване проект на Подробен устройствен план – изменение на плана за регулация на УПИ VI-общ. в кв. 111 по регулационния план на село Костенец, като се образуват два нови УПИ X-360 и УПИ XI-361

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 3: „ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА": за който е отреден **Урегулиран поземлен имот XI-361** /единадесети/ **в кв. 111** /сто и единадесети/ **по регулационния план на село Костенец**

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

№15-1249494-25.08.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **38916.500.361**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Костенец**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-140/05.08.2022 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. Костенец, ул. СРЕДНА ГОРА**

Площ: **396 кв.м**

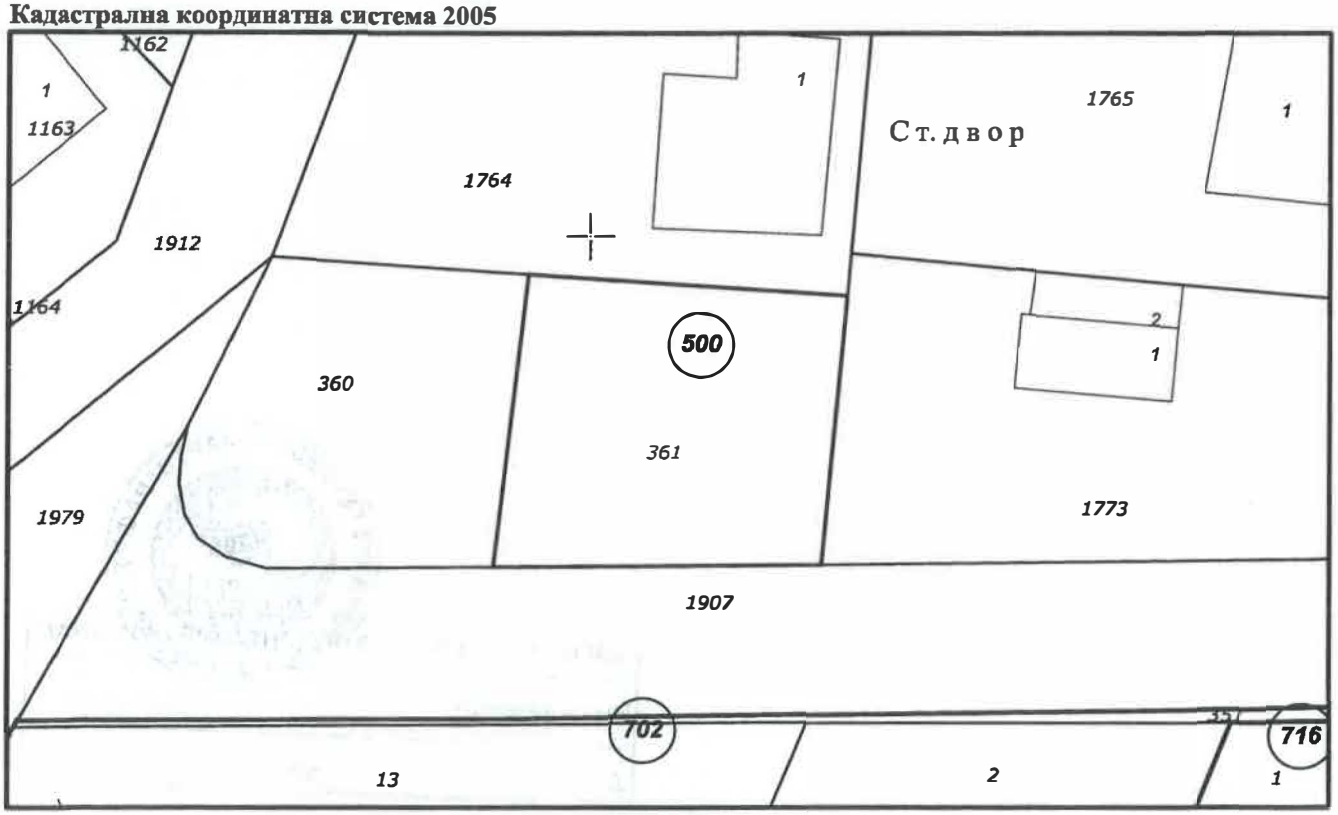
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**

Предишен идентификатор: **38916.500.1766**

Номер от предходен план: **361, квартал: 111, парцел: XI**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **38916.500.1773, 38916.500.1764, 38916.500.1907, 38916.500.360**

Собственици по данни от КРНИ:

000776349, ОБЩИНА ГР.КОСТЕНЕЦ

Скица **№15-1249494-25.08.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-602021-25.08.2026 г.**
Код за достъп: **2b602219bb77**

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност

на ПИ с идентификатор 38916.500.361,
с. Костенец, община Костенец, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

гр. Костенец

14.08.2026г.

Независим оценител:

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на ПИ с ид. 38916.500.361, с.Костенец, община Костенец, Софийска област
Адрес на поземления имот: с.Костенец, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 100100555/14.12.2009г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*ПИ с ид. 38916.500.361, с.Костенец, община Костенец, Софийска област*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Оценката е предназначена да даде обективна и безпристрастна преценка относно пазарна стойност на ПИ с цел покупко-продажба.*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*14.08.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*13.02.2027г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Вид имот	площ, кв.м.	Метод на пазарното сравнение, евро	**Пазарна стойност, евро**
ПИ с ид. 38916.500.361, село Костенец	396	6 271	**6 271**

Дата на доклада : 14.08.2026г.

Независим оценител:

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

/инж. Румяна Гондова/

гр. Костенец

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. ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ

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, цели търговски предприятия, машини и съоръжения и земеделски земи. Сертификат за недвижими имоти № 100100555/14.12.2009г.издаден от КНОБ, Адрес: гр. София , ул. „Виктор Григорович" № 16, ап. 6.

3. Предмет на оценката :

ПИ с идентификатор 38916.500.361, с. Костенец, с площ от 396 кв.м.

5. Цел и предназначение на оценката :

Оценката е предназначена да даде обективна и безпристрастна преценка относно пазарна стойност на имота с цел покупко-продажба.

6. Дата на оценката:

Оценката е изготвена към ефективна дата **14.08.2026г.,** към тази дата се отнася становището на оценителя за стойността на имота. Всички анализи, прогнози, изводи и констатации , които се ползват за определяне на пазарната стойност на имота се отнасят за конкретния обект и дата.

7. Информационни източници :

На **14.08.2026г.** бе направен оглед на техническото и функционално състояние на оценявания имот. За нуждите на оценката са ползвани допълнително и следните източници на информация:

Предоставена от Възложителя информация:

1. АЧОС № 6440/21.05.2026г. вписан в АВ с акт № 154, т.V, д. 1135/26г., вх. рег.№ 1348/27.05.2026г.
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. Извършен оглед за състоянието на обекта

10. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот и други близки по привлекателност райони.

11. Публикувана информация за цените на строителните материали и часови ставки от списание „Строителен обзор", издание на „Стройкомплект" ООД и др.

12. Български стандарти за оценяване

13. 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- 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 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 :

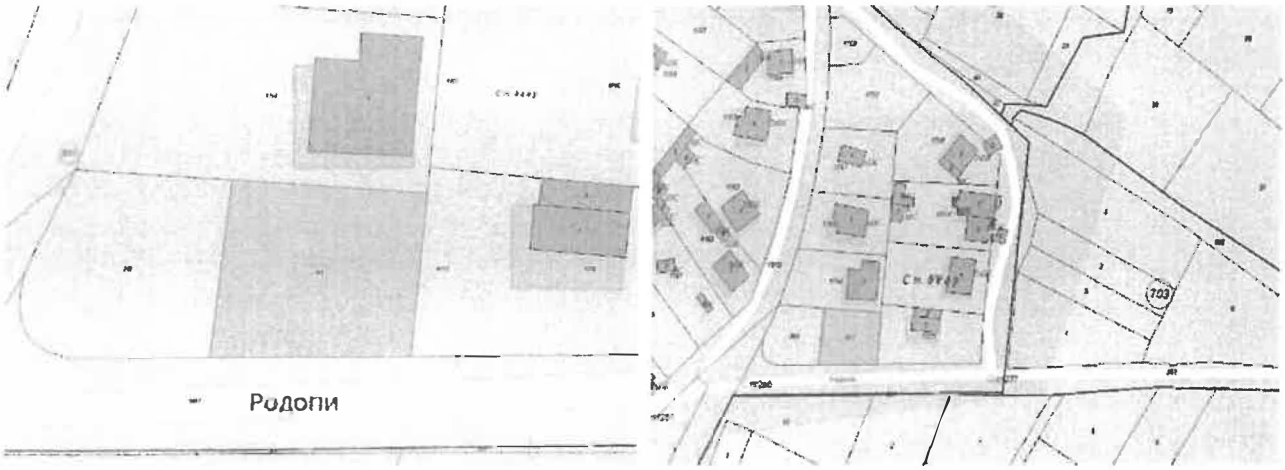
Метод на пазарното сравнение : стойността се определя чрез осредняване на близки по време покупателни цени на сравними имоти. Този метод води директно към реална пазарна стойност и за това превъзхожда „класическите” методи за изчисляване на стойността. При използване на пазарни свидетелства за имоти , 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 югоизточната част на с. Костенец, Община Костенец, Софийски окръг.



ПИ 38916.500.361
област София, община Костенец, с. Костенец, ул. СРЕДНА ГОРА
вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 396 кв. м, стар номер 361, квартал 111, парцел XI

b. Пазарна характеристика на района

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

Село Костенец" е атрактивно селище, за което допринася доброто местоположение, чистия въздух, минералния извор и живописната природа. Има удобни комуникации към Боровец, Долна баня, гр. Костенец и гр. София.

В района са изградени всички елементи на инфраструктурата и комуникациите в т.ч. асфалтови пътища, водопровод, канализация, 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 – село Костенец.
- Местност - с. Костенец.
- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добро
- Пазарно предлагане на подобни имоти - ниско
- Пазарно търсене на подобни имоти – средно
- Транспортна достъпност – добра

c. Технически характеристики на сградата – незастроен имот

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с леко наклонен терен. Същият граничи с път с асфалтова настилка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност.
Оценяваният имот е привлекателен за жилищни и стопански нужди.

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 август 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 парцел в село Костенец, общ.Костенец	**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-1r176010311920506-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-ul-vasil-levski-44	29167	32,41	1,05	0,8	1	1	0,9	24,50	0,33
Дв.вх. № 3510, т.14, № в тома 194/28.10.2025г. С. Костенец, ПИ с ид. 38916.500.2121, 12000лв. : 654кв.м. = 18,35 лв./кв.м.	6136	9,38	1,04	1	1	1	1	9,76	0,34
Дв.вх. № 3511, т.14, № в тома 195/28.10.2025г. С. Костенец, ПИ с ид. 38916.500.2122, 27000лв. : 917 кв.м. = 29,44 лв./кв.м.	13805	15,05	1,06	1	1	1	1	15,96	0,33

Претеглена стойност за 1 кв.м.								16,67	1,00
Приспадане за оферти - %	5							0,83	
Индикативна пазарна стойност по метода на паз. Сравнение (EUR)/m2								**15,83**	
Пазарна стойност на земята, EUR	396,00							**6271**	
Стойност на земята (BGN)	396,00							**12264**	

Пазарната стойност на ПИ с ид. 38916.500.361 по плана на с. Костенец по метода на пазарното сравнение възлиза на : 6 271 евро

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Оценката е извършена от независимия оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО, при извеждане на пазарната стойност е използван сравнителен метод. На база на получените резултати от изчисленията за стойността на недвижим имот : Поземлен имот с идентификатор № 38916.500.361, с. Костенец, Софийска област, по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценкат

ПРЕДЛАГАМ :

Вид имот	площ, кв.м.	Метод на пазарното сравнение, евро	**Пазарна стойност, евро**
ПИ с ид. 38916.500.361, село Костенец	396	6 271	**6 271**

Експертната оценка съдържа 9 броя страници, декларация по чл.21 от ЗНО и сертификат, важи в шестмесечен срок от датата на издаване.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Рег. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

14.08.2026г. / инж. Румяна Гондова /

Рег. № 100100555/14.12.2009г.

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
14.08.2026г.

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

Пазарни свидетелства:



Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
ул. Васил Левски 44
35 000 €
(39 €/m²)
Площ: 900 m² Регулация: ДА ТЕЛ: ДА Вода: ДА
0.89 € 1.99 ЛВ.
Описание на имота:
Живописен парцел в центъра на с. Костенец, граничещ с гората.
Улица 'Васил Левски' 44 с добре стоящи имоти в съседство.
Теренът е с лек наклон посока селото, добре озеленен.
За повече информация и оглед - К. Костов 0887454991
ЗА КОНТАКТ: 0887454991
Брокер:
Красимир Костов
0887454991
Още оферти от Брокера: Продава | Дава под наем | Купува | Наема
Агенция:
АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ
0887522233/ 0887454991/
02/9876577
АГРЕСИЯ

Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
ул. Васил Левски 44
35 000 €
(39 €/m²)
Цената е с включено ДДС
0887454991
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ
в imot.bg от 2004 г.

https://www.imot.bg/obiava-1r176010311920506-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-ul-vasil-levski-44

По данни от Агенцията по вписванията за реално извършени сделки:

Дв.вх. № 3510, т.14, № в тома 194/28.10.2025г.
С. Костенец, ПИ с ид. 38916.500.2121, 12000лв. : 654кв.м. = 18,35 лв./кв.м.

Дв.вх. № 3511, т.14, № в тома 195/28.10.2025г.
С. Костенец, ПИ с ид. 38916.500.2122, 27000лв. : 917 кв.м. = 29,44 лв./кв.м.







ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност

на ПИ с идентификатор 38916.500.360,
с. Костенец, община Костенец, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100565 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

гр. Костенец

14.08.2026г.

Независим оценител:

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на ПИ с ид. 38916.500.360, с.Костенец, община Костенец, Софийска област
Адрес на поземления имот: с.Костенец, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 100100555/14.12.2009г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*ПИ с ид. 38916.500.360, с.Костенец, община Костенец, Софийска област*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Оценката е предназначена да даде обективна и безпристрастна преценка относно пазарна стойност на ПИ с цел покупко-продажба.*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*14.08.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*13.02.2027г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Вид имот	площ, кв.м.	Метод на пазарното сравнение, евро	**Пазарна стойност, евро**
ПИ с ид. 38916.500.360, село Костенец	395	6 255	**6 255**

Дата на доклада : 14.08.2026г.

Независим оценител:

гр. Костенец

/инж. Румяна Гондова /

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова 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 , 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. ОЦЕНКА НА ИМОТИТЕ

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, цели търговски предприятия, машини и съоръжения и земеделски земи. Сертификат за недвижими имоти № 100100555/14.12.2009г.издаден от КНОБ, Адрес: гр. София , ул. „Виктор Григорович" № 16, ап. 6.

3. Предмет на оценката :

ПИ с идентификатор 38916.500.360, с. Костенец, с площ от 395 кв.м.

5. Цел и предназначение на оценката :

Оценката е предназначена да даде обективна и безпристрастна преценка относно пазарна стойност на имота с цел покупко-продажба.

6. Дата на оценката:

Оценката е изготвена към ефективна дата **14.08.2026г.,** към тази дата се отнася становището на оценителя за стойността на имота. Всички анализи, прогнози, изводи и констатации , които се ползват за определяне на пазарната стойност на имота се отнасят за конкретния обект и дата.

7. Информационни източници :

На **14.08.2026г.** бе направен оглед на техническото и функционално състояние на оценявания имот. За нуждите на оценката са ползвани допълнително и следните източници на информация:

Предоставена от Възложителя информация:

1. АЧОС № 6441/21.05.2026г. вписан в АВ с акт № 155, т.V, д. 1136/26г., вх. рег.№ 1349/27.05.2026г.
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. Извършен оглед за състоянието на обекта

10. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот и други близки по привлекателност райони.
11. Публикувана информация за цените на строителните материали и часови ставки от списание „Строителен обзор", издание на „Стройкомплект" ООД и др.
12. Български стандарти за оценяване
13. 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- 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 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 оценяваният 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 :

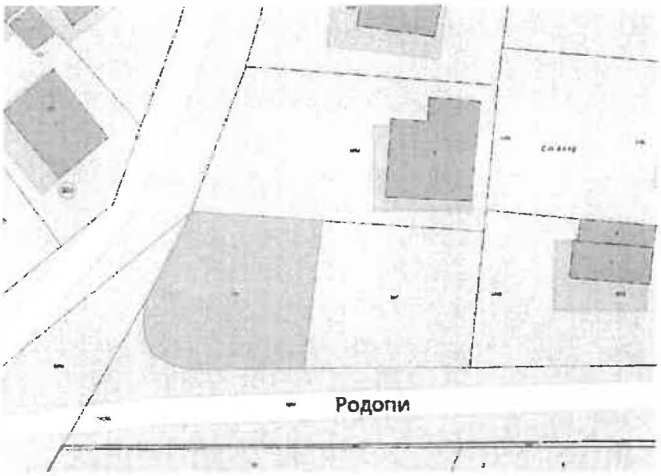
Метод на пазарното сравнение : стойността се определя чрез осредняване на близки по време покупателни цени на сравними имоти. Този метод води директно към реална пазарна стойност и за това превъзхожда „класическите" методи за изчисляване на стойността. При използване на пазарни свидетелства за имоти , 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.

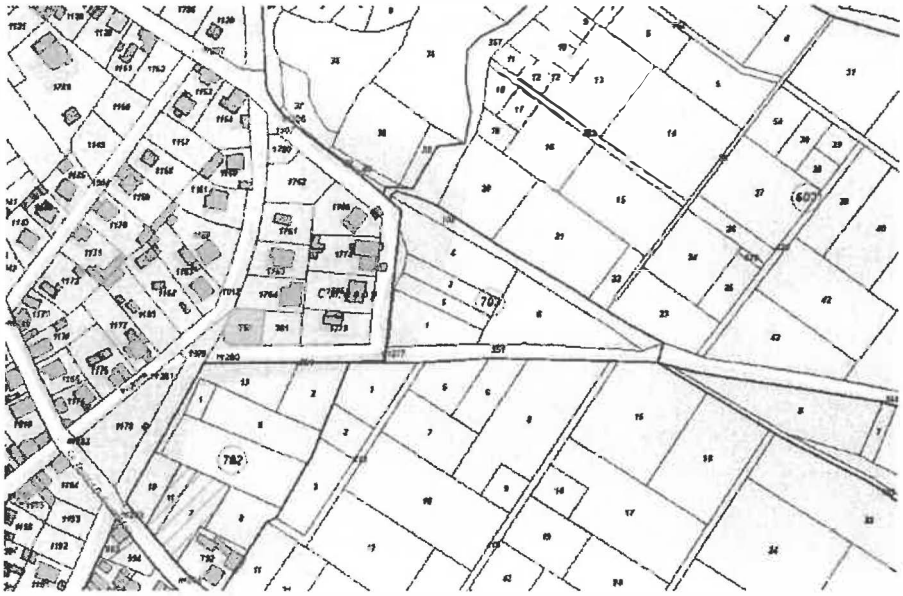
III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

a. Общи данни за имота

Имотът се намира в югоизточната част на с. Костенец, Община Костенец, Софийски окръг.



ПИ 38916.500.360
област София, община Костенец, с. Костенец, ул. СРЕДНА ГОРА
вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 395 кв. м, стар номер 360, квартал 111, парцел X



b. Пазарна характеристика на района

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

Село Костенец" е атрактивно селище, за което допринася доброто местоположение, чистия въздух, минералния извор и живописната природа. Има удобни комуникации към Боровец, Долна баня, гр. Костенец и гр. София.

В района са изградени всички елементи на инфраструктурата и комуникациите в т.ч. асфалтови пътища, водопровод, канализация, 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 – село Костенец.
- Местност - с. Костенец.
- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добро
- Пазарно предлагане на подобни имоти - ниско
- Пазарно търсене на подобни имоти – средно
- Транспортна достъпност – добра

с. Технически характеристики на сградата – незастроен имот

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с леко наклонен терен. Същият граничи с път с асфалтова настилка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност.
Оценяваният имот е привлекателен за жилищни и стопански нужди.

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 август 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 парцел в село Костенец, общ.Костенец	Оферирана стойност, евро	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-1r176010311920506-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-ul-vasil-levski-44	29167	32,41	1,05	0,8	1	1	0,9	24,50	0,33

Дв.вх. № 3510, т.14, № в тома 194/28.10.2025г. С. Костенец, ПИ с ид. 38916.500.2121, 12000лв. : 654кв.м. = 18,35 лв./кв.м.	6136	9,38	1,04	1	1	1	1	9,76	0,34
Дв.вх. № 3511, т.14, № в тома 195/28.10.2025г. С. Костенец, ПИ с ид. 38916.500.2122, 27000лв. : 917 кв.м. = 29,44 лв./кв.м.	13805	15,05	1,06	1	1	1	1	15,96	0,33
Претеглена стойност за 1 кв.м.								16,67	1,00
Приспадане за оферти - %	5							0,83	
Индикативна пазарна стойност по метода на паз. Сравнение (EUR)/m2								**15,83**	
Пазарна стойност на земята, EUR	395,00							**6255**	
Стойност на земята (BGN)	395,00							**12233**	

Пазарната стойност на ПИ с ид. 38916.500.360 по плана на с. Костенец по метода на пазарното сравнение възлиза на : 6 255 евро

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Оценката е извършена от независимия оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО, при извеждане на пазарната стойност е използван сравнителен метод. На база на получените резултати от изчисленията за стойността на недвижим имот : Поземлен имот с идентификатор № 38916.500.360, с. Костенец, Софийска област, по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката

ПРЕДЛАГАМ :

Вид имот	площ, кв.м.	Метод на пазарното сравнение, евро	**Пазарна стойност, евро**
ПИ с ид. 38916.500.360, село Костенец	395	6 255	**6 255**

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

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

14.08.2026г. / инж. Румяна Гондова /
Рег. № 100100555/14.12.2009г.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова 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.

гр. Костенец
14.08.2026г.

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

Пазарни свидетелства:



Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
ул. Васил Левски 44
35 000 €
(39 €/m²)
Цената е с включено ДДС
Площ: 900 m² | Регулация: ДА | Ток: ДА | Вода: ДА
Моята бележка | Моята оценка | Сподели за нередност и блокирай обявите
-55%
0.89 €
1.99 ЛВ.
Описание на имота:
Живописен парцел в центъра на с. Костенец, граничещ с гората.
Улица "Васил Левски" 44 с добре стоящи имоти в съседство.
Теренът е с лек наклон посока селото, добре озеленен.
За повече информация и огледи - К. Костов 0887454991
ЗА КОНТАКТ: 0887454991
Брокер:
Красимир Костов
0887454991
Още оферти от брокера: Продава | Дава под наем | Купува | Търси
Агенция:
АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ
0887522233/ 0887454991/
02/9876577
АГРЕСИЯ



Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
ул. Васил Левски 44
35 000 €
(39 €/m²)
Цената е с включено ДДС
0887454991
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ
В imot.bg от 2004 г.

https://www.imot.bg/obiava-1r176010311920506-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-ul-vasil-levski-44

По данни от Агенцията по вписванията за реално извършени сделки:

Дв.вх. № 3510, т.14, № в тома 194/28.10.2025г.
С. Костенец, ПИ с ид. 38916.500.2121, 12000лв. : 654кв.м. = 18,35 лв./кв.м.

Дв.вх. № 3511, т.14, № в тома 195/28.10.2025г.
С. Костенец, ПИ с ид. 38916.500.2122, 27000лв. : 917 кв.м. = 29,44 лв./кв.м.







КНОБ 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

Вярно с оригинала

.....

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ