О Б Щ И Н А К О С Т Е Н Е Ц

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КОСТЕНЕЦ

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

ОТНОСНО: Продажба чрез публичен търг с явно наддаване на недвижими имоти – частна общинска собственост, представляващи: поземлен имот с идентификатор 18561.98.14 по КККР на с. Горна Василица и поземлен имот с идентификатор 18561.97.26 по КККР на с. Горна Василица

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация – Костенец е постъпило заявление с вх. № 92-00-305/04.05.2026г. от „Агро – Георгиеви“ ЕООД, представлявано от Стоян Георгиев, с искане за закупуване на два имота – общинска собственост, представляващи:

- поземлен имот с идентификатор 18561.98.14 по КККР на с. Горна Василица, с площ от 52 кв.м., Вид територия: земеделска, Начин на трайно ползване: нива, местност Полето, за който има съставен акт за частна общинска собственост № 6757/01.10.2026г., вписан в Служба по вписванията – Ихтиман като Акт № 191, том X, дело № 2306/2026 г., вх. рег. № 2755/02.10.2026 г., предходно съставен акт за частна общинска собственост № 1525/29.10.2013г.;
- поземлен имот с идентификатор 18561.97.26 по КККР на с. Горна Василица с площ от 1678 кв.м., Вид територия: земеделска, Начин на трайно ползване: нива, местност Полето, за който има съставен акт за частна общинска собственост № 6756/01.10.2026г., вписан в Служба по вписванията – Ихтиман като Акт № 190, том X, дело № 2304/2026 г., вх. рег. № 2740/01.10.2026 г., предходно съставен акт за частна общинска собственост № 2502/25.07.2014г.;

Между Община Костенец и заявителят са сключени Договор за отдаване под наем и избор на оператор на язовирна стена за възлагане стопанисването, поддръжката и експлоатацията на язовир – публична общинска собственост с рег. № 4, т. X/06.06.2022г. за поземлен имот № 000509, с площ от 8,113 дка, НТП: Водоем, находящ

се в землището на село Горна Василица /поземлен имот с идентификатор 18561.97.1509 по КККР на с. Горна Василица/ и Договор за отдаване под наем и избор на оператор на язовирна стена за възлагане стопанисването, поддръжката и експлоатацията на язовир – публична общинска собственост с рег. № 3, т.X/06.06.2022г. за поземлен имот № 000508, с площ от 11,936 дка, НТП7 Водоем, находящ се в землището на село Горна Василица /поземлен имот с идентификатор 18561.98.1508 по КККР на с. Горна Василица/.

Съгласно сключените договори между Община Костенец и заявителя „Агро – Георгиеви“ ЕООД горепосочените водоеми са предоставени за стопанисване, поддръжка и експлоатация на язовирната стена и съоръженията към нея, включително изпълнението функциите на „оператор на язовирна стена“ по смисъла на §1, т. 95 от Допълнителните разпоредби на Закона за водите, като могат да се извършват допълнителни дейности: рибовъдство, спортен риболов и отдих.

Също така във връзка със сключените договори Община Костенец е издала разрешително за ползване на повърхностен воден обект № 2/22.10.2024г., с цел на ползването: аквакултури и свързаните с тях дейности, за обект: водоем, представляващ поземлен имот с идентификатор 18561.97.1509 по КККР на с. Горна Василица, с титуляр „Агро – Георгиеви“ ЕООД.

В тази връзка, с цел развитие на дейността в областта на рибовъдството и разширяване на предлаганите услуги в сферата на спортния риболов, спорта и отдиха сред природата е и подаденото искане за закупуване на горепосочените имоти – общинска собственост, които се намират в близост до двата водоема.

При отдаване на имотите под наем годишният приход общо за двата имота е около 21 евро. Този приход е минимален и следва да бъде съпоставен с административните разходи по организиране на процедурата, сключване и обслужване на договора и събиране на вземанията. Продажбата при предложената начална тръжна цена би осигурила еднократен приход, равняващ се приблизително на около 90 годишни наемни прихода дори при двойно увеличаване на наемната цена. При установена допустимост на разпореждането и липса на необходимост имотът да бъде запазен за общински нужди продажбата чрез публичен търг създава възможност за конкурентно определяне на цената и за насочване на част от постъпленията към инфраструктурата на с. Горна Василица.

Процесните имоти – общинска собственост са включени в раздел трети „Описание на имотите, които община Костенец има намерение да предложи за продажба“, т. 65 и т. 66 от Програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Костенец през 2026 година.

На основание чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

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.

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор 18561.98.14 по КККР на с. Горна Василица, определена въз основа на експертна оценка, изготвена от лицензиран независим оценител инж. Румяна Гондова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100086/30.12.2010г., е в размер на 99,00 евро /деветдесет и девет евро/.

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор 18561.97.26 по КККР на

с. Горна Василица, определена въз основа на експертна оценка, изготвена от лицензиран независим оценител инж. Румяна Гондова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100086/30.12.2010г., е в размер на 3 441,00 евро /три хиляди четиристотин четиридесет и едно евро/.

Съгласно разпоредбата на чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), при разпореждане с имоти – общинска собственост, намиращи се на територията на населено място извън общинския център с решението по чл. 21, ал. 1, т. 8 общински съвет определя, не по-малко от 30 на сто от постъпленията от продажбата на общински нефинансови активи се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на съответното населено място. Предвид това, проектът за решение съдържа изрична точка за целево разпределение на средствата съгласно посочената законова норма.

Предвид гореизложеното, предлагам на основание чл.21, ал.1, т.8,чл. 27, ал.4 и ал. 5 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинска собственост чл. 57, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, Общински съвет - Костенец да вземе следното:

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет – Костенец дава съгласие да се проведат публични търгове с явно наддаване за продажба на следните имоти – общинска собственост:

- поземлен имот с идентификатор 18561.97.26 по КККР на с. Горна Василица, одобрени със Заповед № РД-18-139/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 1678 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Нива, местност Полето, категория на земята: 6, при първоначална продажна цена в размер на 3441,00 евро /три хиляди четиристотин четиридесет и едно евро/, определена въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители;
- поземлен имот с идентификатор 18561.98.14 по КККР на с. Горна Василица, одобрени със Заповед № РД-18-139/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 52 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Нива, местност Полето, категория на земята: 6, при първоначална продажна цена в размер на 99,00 евро /деветдесет и девет евро/, определена въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители;

2. Общински съвет - Костенец 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 да сключи договори за покупко – продажба със спечелилите участници.

3. Общински съвет – Костенец определя 30 % (тридесет на сто) от постъпилите средства от продажбата на поземлен имот с идентификатор 18561.97.26 по КККР на с. Горна Василица и поземлен имот с идентификатор 18561.98.14 по КККР на с. Горна Василица да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на с. Горна Василица.

Приложение:

1. Заявление с вх. № 94-00-305/04.05.2026г.;

2. *Скица на поземлен имот с идентификатор 18561.97.26 по КККР на с. Горна Василица;*
3. *Скица на поземлен имот с идентификатор 18561.98.14 по КККР на с. Горна Василица;*
4. *Акт за частна общинска собственост №6756/01.10.2026г.;*
5. *Акт за частна общинска собственост № 6757/01.10.2026г.;*
6. *Експертна оценка за определяне на пазарната стойност – 2 броя.*

ЙОРДАН АНГЕЛ
Кмет на Община

Поземлен имот с идентификатор 18561.98.14, с площ 0.052 дка
Поземлен имот с идентификатор 18561.97.26, с площ 1.678 дка

Считаме, че придобиването на тези имоти ще допринесе за устойчивото развитие на дейността ни ,подобряване на условията за посетителите и популяризирането на района като място за спорт и туризъм.

Молим да бъдем уведомени за възможността за стартиране на процедура по закупуване , както и за необходимите действия от ваша страна.

С уважение,
/ Стоян Георги

Дата : 04.05.2026 г.

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

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

я/

А К Т № 6 7 5 7

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СО

Регистър I
Досие 6757

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.10.2026 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, чл.59, ал.2, чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинска собственост, чл.19, ал.1 от Закона собствеността и ползването на земеделските земи, **ПРОДЪЛЖАВА В ЗАБЕЛЕЖКИ:**
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 18561.98.14** /осемнадесет хиляди петстотин шестдесет и едно, точка, деветдесет и осем, точка, четиринадесет/ с **площ от 52 кв.м.,** /петдесет и два кв.м./, Трайно предназначение на територията: **Земеделска,** Начин на трайно ползване: **Нива,** Категория на земята: **6**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Горна Василица**, **ЕКАТТЕ 18561**, община Костенец, Софийска област, **местност „ПОЛЕТО“**, ПИ с идентификатор 18561.98.14 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-139/05.08.2022 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	18561.98.10; 18561.98.15; 18561.98.1508;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1,70 евро, /едно евро и седемдесет евро цента/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС №1525/29.10.2013 година, вписан в книгите по вписване при ИРС на 15.11.2013 година, том 15, № 62, Д. Вх. № 3601, парт.№ 28377, нот. дело 2934 от 2013 година

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

На основание чл.12,ал.5 от ЗОС имотът се управлява от Кмета на Община Костенец

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:Венета Йорданова Йорданова – гл.спец."ТСУ"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Номер по отменението КВС на землище с. Горна Василица: **098014**

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 2:„ПРАВНО ОСНОВАНИЕ":чл. 45г, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, във връзка с Протоколно решение № 1/30.07.2009 г., на Комисията по чл. 19, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, назначена със Заповед № 158/11.06.2008г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие и гори" и влязла в сила ККР, одобрена със Заповед № РД-18-139/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК

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

№15-1416670-30.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **18561.98.14**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Горна Василица**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-139/05.08.2022 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. Горна Василица**

Местност: **"ПОЛЕТО"**

Площ: **52 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

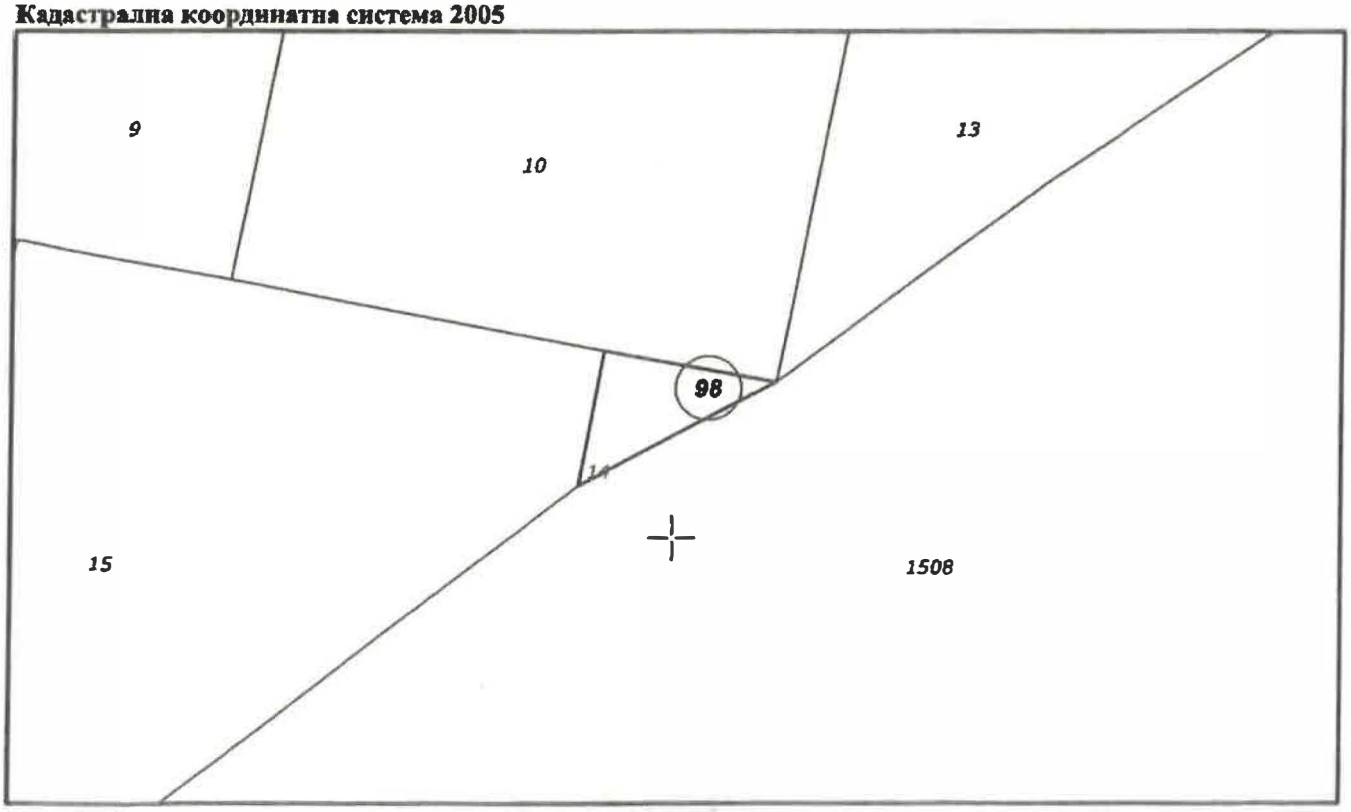
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **6**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **098014**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **18561.98.10, 18561.98.15, 18561.98.1508**

Скица **№15-1416670-30.09.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-686665-30.09.2026 г.**
Код за достъп: **5c1e8fbccaa9**

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

Собственици по данни от КРНИ:

000776349, ОБЩИНА ГР.КОСТЕНЕЦ

площ 52 кв. м от правото на собственост

Други № 1 от 30.07.2009г., издаден от ОД "ЗЕМЕДЕЛИЕ" СОФИЯ-ОБЛАСТ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Скица **№15-1416670-30.09.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-686665-30.09.2026 г.**
Код за достъп: **5c1e8fbccaa9**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.09.2026 10:52:29

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ ОБЛАСТ СОФИЙСКА

Служба по вписванията гр. Ихтиман
Вх. рег. № 2740 01-10-2026 г.
Акт № 190 том X / дело № 2304 по 26 г.

/подп и печат/

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

Д.Т. _____. г.

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА С

Регистър I
Досие 6756

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.10.2026 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, чл.59, ал.2, чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинска собственост, чл.19, ал.1 от Закона собствеността и ползването на земеделските земи.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**ПРОТЕСТИРАНО В ЗАБЕЛЕЖКИ:** **Поземлен имот с идентификатор 18561.97.26** /осемнадесет хиляди петстотин шестдесет и едно, точка, деветдесет и седем, точка, двадесет и шест/ с **площ от 1678 кв.м.,** /хиляда шестстотин седемдесет и осем кв.м./, Трайно предназначение на територията: **Земеделска,** Начин на трайно ползване: **Нива,** Категория на земята: **6**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Горна Василица, ЕКАТТЕ 18561**, община Костенец, Софийска област, **местност „ПОЛЕТО“**, ПИ с идентификатор 18561.97.26 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-139/05.08.2022 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	18561.84.528; 18561.97.1; 18561.97.22; 18561.97.25; 18561.97.1509;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	55,00 евро, /петдесет и пет евро/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС №2502/25.07.2014 година, вписан в книгите по вписване при ИРС на 30.07.2014 година, том 12, № 159, Д. Вх. № 2727, парт.№ 32654, нот. дело 2396 от 2014 година

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

На основание чл.12,ал.5 от ЗОС имотът се управлява от Кмета на Община Костенец

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:Венета Йорданова Йорданова – гл.спец."ТСУ"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Номер по отменението КВС на землище с. Горна Василица: **097026**

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 2:„ПРАВНО ОСНОВАНИЕ":чл. 45г, ал. 1 от ППЗСПЗЗ, във връзка с Протоколно решение № 1/30.07.2009 г., на Комисията по чл. 19, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, назначена със Заповед № 158/11.06.2008г. на Директора на Областна дирекция „Земеделие и гори" и влязла в сила КККР, одобрена със Заповед № РД-18-139/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК

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

№15-1416668-30.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **18561.97.26**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Горна Василица**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-139/05.08.2022 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. Горна Василица**

Местност: **"ПОЛЕТО"**

Площ: **1678 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

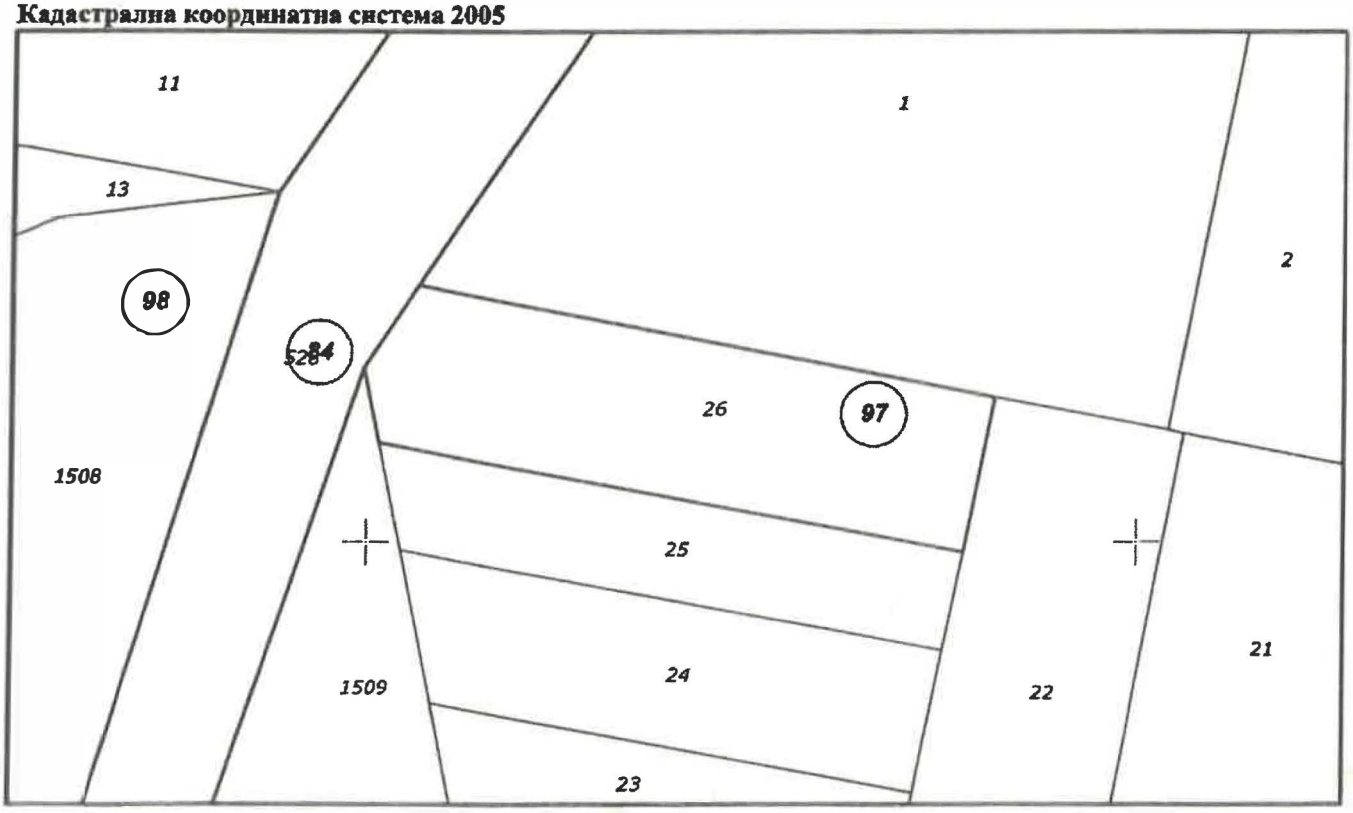
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **6**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **097026**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: 18561.84.528, 18561.97.1, 18561.97.22, 18561.97.25, 18561.97.1509

Скица **№15-1416668-30.09.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-686665-30.09.2026 г.**
Код за достъп: **03d9167f5264**

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

Собственици по данни от КРНИ:

000776349, ОБЩИНА ГР.КОСТЕНЕЦ

площ 1678 кв. м от правото на собственост

Други № 1 от 30.07.2009г., издаден от ОД "ЗЕМЕДЕЛИЕ" СОФИЯ-ОБЛАСТ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

ИСА АЛ

Дата: 30.09.2026г Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР • СЛУЖБА ЗЕМЕДЕЛИЕ ОБЛАСТ СОФИЯ

Скица **№15-1416668-30.09.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-686665-30.09.2026 г.**
Код за достъп: **03d9167f5264**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.09.2026 10:52:10

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

за определяне на пазарната стойност

на Поземлен имот № 18561.97.26,
с. Горна Василица, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. Костенец

07.10.2026г .

Независим оценител:

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:52:57 +03'00'

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 18561.97.26
Адрес на поземления имот: с.Горна Василица, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 8101000/30.12.2010г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с ид. № 18561.97.26, с. Горна Василица, 1678 кв.м.*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне на пазарна стойност като индикативна за покупко-продажба на имота*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*07.10.2026г .*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*06.04.2027г.*

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 метода на пазарните аналози / посредственото сравнение/. 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 18561.97.26, С. Горна Василица – 1 678 кв.м.	3 441 евро	3 441 евро

Дата на доклада : 07.10.2026г .

Независим оценител: Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:53:16 +03'00'

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 пазарните аналози

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 № 1001005/14.12.2009г. 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. № 18561.97.26, с. Горна Василица, община Костенец, м. Полето с площ от 1678 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 **07.10.2026г.,** 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 **07.10.2026г** . 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 № 6756/01.10.2026г., вписан в АВ с акт № 190, т.Х, д. 2304, вх.р. № 2740/01.10.26г.
3. Скица № 15-1416668-30.09.2026г.
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. Публикувана информация за цените на строителните материали и часови ставки от списание „Строителен обзор”, издание на „Стройкомплект” ООД и др.
9. Български стандарти за оценяване
10. 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. № 18561.97.26, с площ от от 1678 кв.м. по КККР на с. Горна Василица.





ПИ 18561.97.26
област София, община Костенец, с. Горна Василица, м. ПОЛЕТО
м. ПОЛЕТО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 1678 кв. м, стар номер 097026

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 Костенец 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, гр. Долна баня и гр. София.

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

Съществуват някои елементи на КОО /комплексното обществено обслужване/, в т.ч. кметство, здравна служба, магазин и заведение за обществено хранене. Осигурен е обществен транспорт чрез автобуси.

- Населено място – с. Горна Василица.
- Местност – м. Дома 3.
- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добри
- Пазарно предлагане на подобни имоти - ниско
- Пазарно търсене на подобни имоти – ниско
- Транспортна достъпност – задоволителна чрез полски път

c. Технически характеристики на сградата – незастроен имот

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с леко наклонен терен. Начин на трайно ползване : нива, трайно предназначение на територията : земеделска земя, категория – 6. Вид собственост : общинска частна. Площта на имота е 1678 кв.м.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност чрез път без трайна настилка.

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 октомври 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, euro	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К кат	Крег.	Кии	Коф	Коригирана стойност за 1 кв.м.	Тежест
https://www.imot.bg/obiava-1s142721108484528-prodava-zemedelska-zemya-oblast-sofiya-gr-kostenets-s-podgorie	7080	0,84	0,97	1,25	1,06	1	1	0,95	1,02	0,05
договор за покупко-продажба на недвижим имот в търг с явно наддаване от 27.05.2026г. ПИ с ид. 38916.23.12, с. Костенец, м. Гьол дере, к-7	2160	1,72	0,99	0,99	1,02	1	1	1	1,72	0,25
ПИ 18561.169.19, с. Горна Василица, м. Нова, м. Рабовица,к- 10, по данни от АВ дв. Вх. № 26, т. 5, № в т. 181 от 29.05.2026г. , материален интерес 6000 лв. - 2747 кв.м.	6000	2,18	0,98	1	1,08	1	1	1	2,31	0,70
Претеглена стойност за 1 кв.м.									2,05	1,00
Индикативна пазарна стойност по метода на паз. сравнение									**2,05**	
Пазарна стойност на земята, EUR	1678								**3441**	
Стойност на земята (BGN)	1678								**6731**	

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 18561.97.26 по плана на с. Горна Василица е: **3 441 eur или 6 731 лв.**

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 № 18561.97.26, с. Горна Василица, Софийска област, с площ от 1678 кв.м., по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката, заключението за пазарната стойност на имота е:

Вид на имота	Сравнителен метод	**Пазарна стойност**
Земя - ПИ 18561.97.26, С. Горна Василица – 1678 кв.м.	3 441 евро	3 441 евро

Експертната оценка не включва ДДС, съдържа 9 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: 2026.10.0 17:53:40 +03'00

гр. Костенец НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

07.10.2026г . / 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;

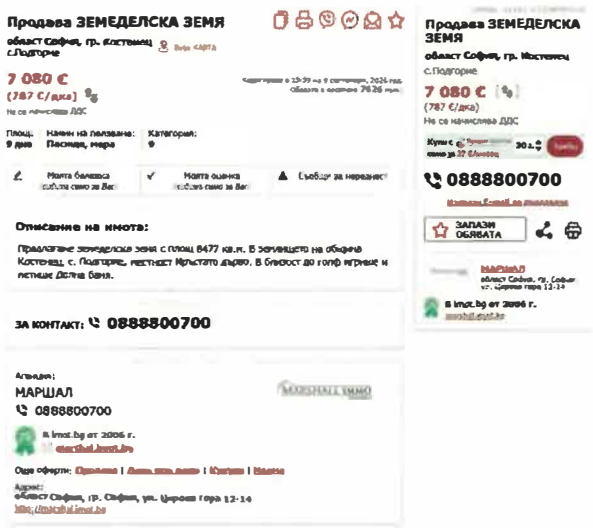
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

Rumyana Atanasova Gondova
Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:53:53 +03'00'

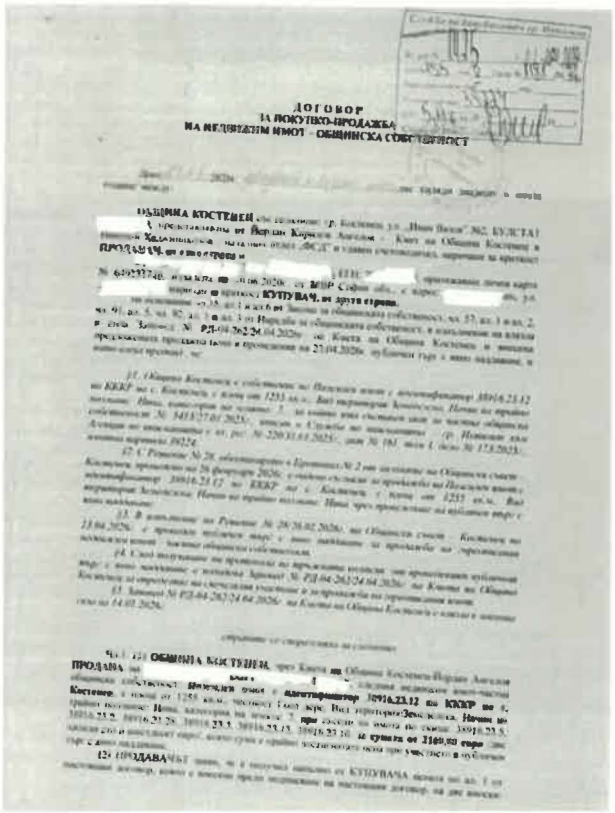
гр. Костенец
07.10.2026г .

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА


Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
област София, гр. Костенец
с.Подгорие
7 080 €
(787 €/дка)
Не се начислява ДДС
Площ: 9 дка
Начин на ползване: Пасище, мера
Категория: 9
Моята банкова сметка само за Вас
Моята оценка само за Вас
Съвети за неравност
Описание на имота:
Предлагаме земеделска земя с площ 8477 кв.м. В землището на обединя Костенец, с. Подгорие, местност Мълстато дърво. В близост до голф игрище и летище Долна баня.
ЗА КОНТАКТ: 0888800700
Агенция:
МАРШАЛ
0888800700
В imot.bg от 2006 г.
Още оферти:
Адрес:
област София, гр. София, ул. Цариче гора 12-14
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
област София, гр. Костенец
с.Подгорие
7 080 €
(787 €/дка)
Не се начислява ДДС
0888800700
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
МАРШАЛ
област София, гр. София, ул. Цариче гора 12-14
В imot.bg от 2006 г.

[Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ в област София, гр. Костенец - 9 дка / 7 080 €, МАРШАЛ :: imot.bg Обява 484528]


ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Договор за покупко-продажба на недвижим имот в търг с явно наддаване от 27.05.2026г. ПИ с ид. 38916.23.12, с. Костенец, категория при неполивни условия -7, вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. Ихтиман с акт 195, т.V, дело № 1181/2026г., вх.рег. № 1425/01.06.2026г.

ПИ 18561.169.19, с. Горна Василица, м. Нова, м. Рабовица, по данни от АВ дв. Вх. № 26, т. 5, № в т. 181 от 29.05.2026г. , материален интерес 6000 лв. - 2747 кв.м.







КНОБ 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.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
в област земеделски земи и трайни насаждения
Рег. № 810100086 от 30.12.2010 год.
Румяна Атанасова Гондова

Вярно с оригинала

КНОБ

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарната стойност

на Поземлен имот № 18561.98.14,
с. Горна Василица, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. Костенец

07.10.2026г .

Независим оценител: Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:54:50 +03'00'

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 18561.98.14
Адрес на поземления имот: с.Горна Василица, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 8101000/30.12.2010г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с ид. № 18561.98.14, с. Горна Василица, 52 кв.м.*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне на пазарна стойност като индикативна за покупко-продажба на имота*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*07.10.2026г .*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*06.04.2027г.*

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 метода на пазарните аналози / посредственото сравнение/. 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 18561.98.14, С. Горна Василица – 52 кв.м.	99 евро	99 евро

Дата на доклада : 07.10.2026г .

Независим оценител: Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:55:06 +03'00'

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 пазарните аналози

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 № 1001005/14.12.2009г. 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. № 18561.98.14, с. Горна Василица, община Костенец, м. Полето с площ от 52 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 **07.10.2026г.,** 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 **07.10.2026г** . 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 № 6757/01.10.2026г., вписан в АВ с акт № 191, т.Х, д. 2306, вх.р. № 2755/02.10.26г.
3. Скица № 15-1416670-30.09.2026г.
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. Публикувана информация за цените на строителните материали и часови ставки от списание „Строителен обзор”, издание на „Стройкомплект” ООД и др.
9. Български стандарти за оценяване
10. 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 :

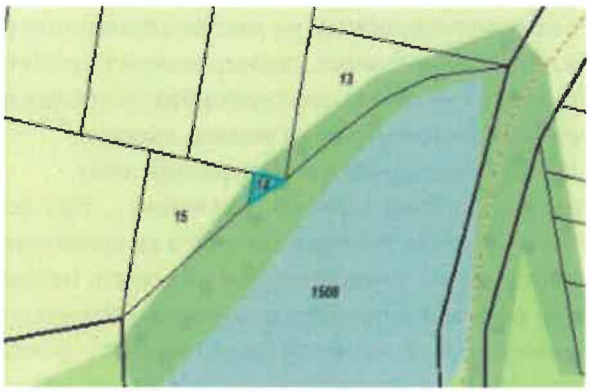
Метод на пазарното сравнение : стойността се определя чрез осредняване на близки по време покупателни цени на сравними имоти. Този метод води директно към реална пазарна стойност и за това превъзхожда „класическите“ методи за изчисляване на стойността. При използване на пазарни свидетелства за имоти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

а. Общи данни за имота

Имотът се намира в землището на с. Горна Василица, Община Костенец, Софийски окръг, ПИ с идент. № 18561.98.14, с площ от от 52 кв.м. по КККР на с. Горна Василица.





ПИ 18561.98.14
област София, община Костенец, с. Горна Василица, м. ПОЛЕТО
м. ПОЛЕТО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 52 кв. м, стар номер 098014

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 Костенец 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, гр. Долна баня и гр. София.

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

Съществуват някои елементи на КОО /комплексното обществено обслужване/, в т.ч. кметство, здравна служба, магазин и заведение за обществено хранене. Осигурен е обществен транспорт чрез автобуси.

- Населено място – с. Горна Василица.
- Местност – м. Дома 3.
- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добри
- Пазарно предлагане на подобни имоти - ниско
- Пазарно търсене на подобни имоти – ниско
- Транспортна достъпност – задоволителна чрез полски път

с. Технически характеристики на сградата – незастроен имот

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с леко наклонен терен. Начин на трайно ползване : нива, трайно предназначение на територията : земеделска земя, категория – 6. Вид собственост : общинска частна. Площта на имота е 52 кв.м.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност чрез път без трайна настилка.

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 октомври 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, euro	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К кат	Крег.	Кии	Коф	Коригирана стойност за 1 кв.м.	Тежест
https://www.imot.bg/obiava-1s142721108484528-prodava-zemedelska-zemya-oblast-sofiya-gr-kostenets-s-podgorie	7080	0,84	0,96	1,25	0,99	1	1	0,95	0,94	0,05
договор за покупко-продажба на недвижим имот в търг с явно наддаване от 27.05.2026г. ПИ с ид. 38916.23.12, с. Костенец, к-7	2160	1,72	0,99	0,99	0,97	1	1	1	1,64	0,25
ПИ 18561.169.19, с. Горна Василица, м. Нова, м. Рабовица, по данни от АВ дв. Вх. № 26, т. 5, № в т. 181 от 29.05.2026г. , материален интерес 6000 лв. - 2747 кв.м.	6000	2,18	0,98	1	1	1	1	1	2,14	0,70
Претеглена стойност за 1 кв.м.									1,91	1,00
Индикативна пазарна стойност по метода на паз. сравнение									**1,91**	
Пазарна стойност на земята, EUR	52								**99**	
Стойност на земята (BGN)	52								**194**	

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 18561.98.14 по плана на с. Горна Василица е: **99 eur или 194 лв.**

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 № 18561.98.14, с. Горна Василица, Софийска област, с площ от 52 кв.м., по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката, заключението за пазарната стойност на имота е:

Вид на имота	Сравнителен метод	**Пазарна стойност**
Земя - ПИ 18561.98.14, С. Горна Василица – 52 кв.м.	99 евро	99 евро

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

гр. Костенец

07.10.2026г .

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:55:30 +03'00'

/ 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.

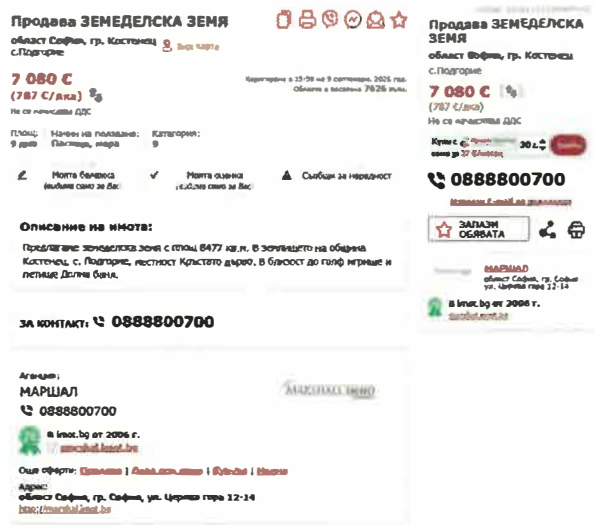
Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:55:43 +03'00'

гр. Костенец
07.10.2026г .

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА



Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област София, гр. Костенец

с.Подгорие

7 080 €

(787 €/дка)

Не се начислява ДДС

Площ: 9 дка

Начин на ползване: Пасище, мера

Категория: 9

Моята банкова оценка

Моята оценка

Сигнал за неверност

Описание на имота:

Предлагаме земеделска земя с площ 8477 кв.м. в землището на община Костенец, с. Подгорие, местност Кълстато дърво. В близост до голф игрище и петлище Долна баня.

ЗА КОНТАКТ: 0888800700

Агенция:

МАРШАЛ

0888800700

в imot.bg от 2006 г.

Още оферти:

Адрес:

област София, гр. София, ул. Цариче Гера 12-14

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област София, гр. Костенец

с.Подгорие

7 080 €

(787 €/дка)

Не се начислява ДДС

0888800700

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

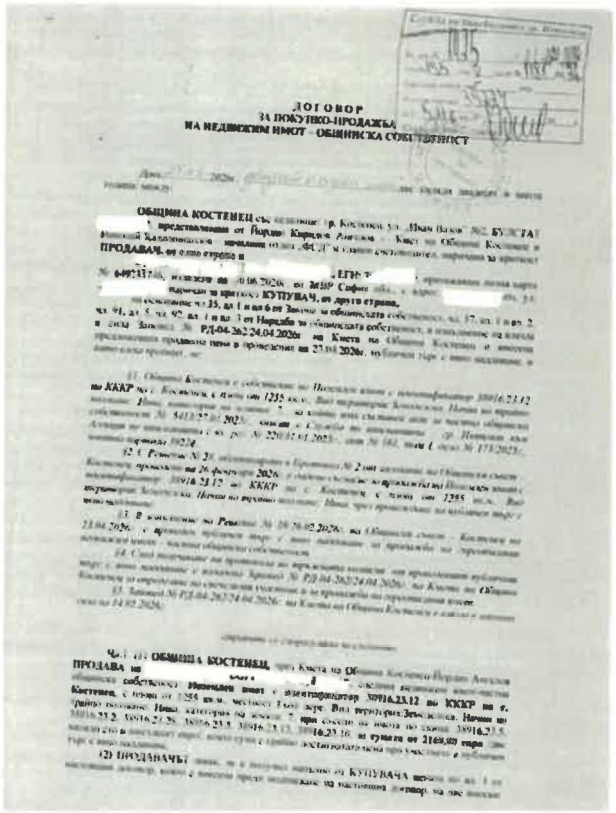
МАРШАЛ

област София, гр. София

ул. Цариче Гера 12-14

в imot.bg от 2006 г.

[Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ в област София, гр. Костенец - 9 дка / 7 080 €, МАРШАЛ :: imot.bg Обява 484528]



ДОГОВОР

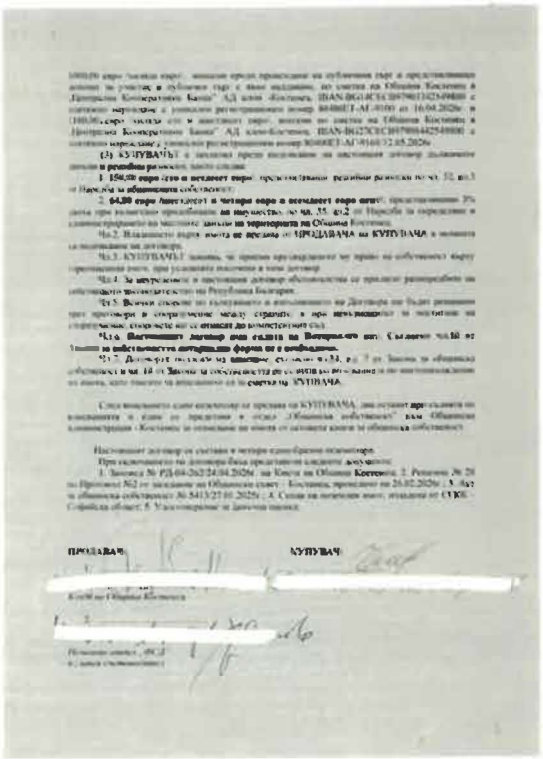
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

ПРОДАВАЧ

КУПУВАЧ



ПРОДАВАЧ

КУПУВАЧ

Договор за покупко-продажба на недвижим имот в търг с явно наддаване от 27.05.2026г. ПИ с ид. 38916.23.12, с. Костенец, категория при неполивни условия -7, вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. Ихтиман с акт 195, т.V, дело № 1181/2026г., вх.рег. № 1425/01.06.2026г.

ПИ 18561.169.19, с. Горна Василица, м. Нова, м. Рабовица, по данни от АВ дв. Вх. № 26, т. 5, № в т. 181 от 29.05.2026г. , материален интерес 6000 лв. - 2747 кв.м.



КНОБ 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.

Камара на независимите оценители в България
Оценител на земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100086 от 30.12.2010 год.
Румяна Атанасова Гондова

Вярно с оригинала

КНОБ

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция „Земеделие" – София област
Общинска служба по земеделие -КОСТЕНЕЦ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Общинска служба по земеделие – Костенец удостоверява, че за поземлен имот с идентификатор 18561.98.14 по КККР на с. Горна Василица, с площ 0,052 дка (петдесет и два кв.м)., НТП „ Нива", към настоящия момент няма предявени реституционни претенции.

Настоящето удостоверение се издава на *Община Костенец* , във връзка с писмо с рег. № РД-12-04-113/09.10.2026 г.

С уважение,

ХРИСТИНА ИВАНО

Началник на
Общинска служба „Земед л
гр. Костенец

гр. Костенец, ул. „Иван Вазов" №2
Тел: 07142 9376 Факс: 07142 9283, е-поща: os_zg_kostenec@abv.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция „Земеделие" – София област
Общинска служба по земеделие -КОСТЕНЕЦ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

Общинска служба по земеделие – Костенец удостоверява, че за поземлен имот с идентификатор 18561.97.26 по КККР на с. Горна Василица, с площ 1,678 дка (един дка и шестстотин седемдесет и осем кв.м)., НТП „ Нива", към настоящия момент няма предявени реституционни претенции.

Настоящето удостоверение се издава на *Община Костенец* , във връзка с писмо с рег. № РД-12-04-113/09.10.2026 г.

С уважение,

ХРИСТИНА ИВАН

Началник на
Общинска служба „
гр. Костенец

гр. Костенец, ул. „Иван Вазов" №2
Тел: 07142 9376 Факс: 07142 9283, е-поща: os_zg_kostenec@abv.bg