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 недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 38916.25.29 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Костенец

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Костенец е собственик на Поземлен имот с идентификатор 38916.25.29 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Костенец, одобрени със Заповед № РД-18-140/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 203 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Ливада, категория на земята: 7, номер от предходен план: 025029 по отменената карта на възстановената собственост на землището на с. Костенец, за който има съставен акт за частна общинска собственост № 6758/01.10.2026г., вписан в Службата по вписванията – гр. Ихтиман с вх. рег. № 2756/02.10.2026г., Акт № 192, том X, дело № 2307/2026 г., партидна книга партида № 34908, предходно съставен акт за частна общинска собственост № 3008/08.12.2014г.

В Общинска администрация – Костенец е постъпило заявление с вх. № 94-00-1114/27.07.2026г. от Стайко Иванов Стайков, с искане за закупуване на горепосочения имот – общинска собственост. Стайко Иванов Стайков е собственик на поземлен имот с площ от 758 кв.м., съставляващ УПИ VII-5 в кв. 3 по регулационния план на с. Костенец, който е съседен на гореописания общински имот, съгласно нотариален акт за покупко – продажба № 47, том III, рег. № 4405, дело № 406/18.10.2018г. и нотариален акт за поправка на нотариален акт № 141, том II, рег. № 3438, дело № 317/07.10.2020г. Инвестиционното намерение на заявителя е закупуване на общинския имот за собствени нужди.

Поземленият имот представлява земеделска земя – ливада, с малка площ, трудно достъпна, която не е необходима за задоволяване на преки обществени потребности на

общината и не се ползва за функции на общинската администрация. Имотът до настоящият момент не е отдаван под наем. При евентуално отдаване под наем годишен приход би бил около 3 евро. Продажбата при предложената начална тръжна цена би осигурила еднократен приход, равняващ се приблизително на 67 годишни наемни прихода, дори и при двойно увеличение на годишната наемна 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. Костенец.

С оглед ефективното управление на общинската собственост, реализирането на собствени приходи в бюджета на Общината и липсата на непосредствена необходимост имотът да бъде ползван за задоволяване на преки обществени потребности, е целесъобразно същият да бъде предложен за продажба чрез публичен търг с явно наддаване.

Горепосочения имот – общинска собственост е включен в Програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Костенец през 2026 година, в раздел трети „Описание на имотите, които община Костенец има намерение да предложи за продажба“, т. 73.

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. 2 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.

Съгласно експертна оценка за определяне на пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор 38916.25.29, с. Костенец, Софийска област, изготвена от лицензиран независим оценител инж. Румяна Гондова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100086/30.12.2010г., пазарната стойност на имота е в размер на 400,00 евро /четиристотин евро/.Данъчната оценка на имота е в размер на 4,10 евро /четири евро и десет евро цента/. Предложената начална тръжна цена в размер на 400,00 евро надвишава стократно данъчната оценка на имота и осигурява максимална защита на финансовия интерес на Община Костенец.

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 от ЗМСМА, общинския 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 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 проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор 38916.25.29 по КККР на с. Костенец, одобрени със Заповед № РД-18-140/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 203 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Ливада, категория на земята: 7, местност Над гробището, номер от предходен план: 025029 по отменената карта на възстановената собственост на землището на с. Костенец, при граници и съседи по скица: поземлени имоти с идентификатори 38916.25.28, 38916.25.30, 38916.414.467, 38916.500.4, 38916.500.5, 38916.500.6, актуван с акт за частна общинска собственост № 6758/01.10.2026г., вписан в Службата по вписванията – гр. Ихтиман с вх. рег. № 2756/02.10.2026г., Акт № 192, том X, дело № 2307/2026 г.
2. Общински съвет - Костенец одобрява изготвената пазарна оценка на имота по т. 1, изготвена от независим лицензиран оценител инж. Румяна Гондова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100086/30.12.2010г. и определя първоначална продажна цена при провеждане на публичния търг в размер на 400,00 евро /четиристотин евро/.
3. Общински съвет - Костенец възлага на Кмета на Община Костенец да извърши всички необходими действия по организирането и провеждането на публичния търг с явно наддаване за продажба на имота по т. 1 и да сключи договор за покупко – продажба със спечелилия участник.
4. Общински съвет – Костенец определя 30 % (тридесет на сто) от постъпилите средства от продажбата на поземлен имот с идентификатор 38916.25.29, находящ се на територията на с. Костенец, да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на с. Костенец.

Приложение:

1. *Заявление с вх. № 94-00-1114/27.07.2026г., ведно с приложените към него документи;*
2. *Скица на поземлен имот с идентификатор 38916.25.29 по КККР на с. Костенец;*
3. *Акт за частна общинска собственост № 6758/01.10.2026г.;*
4. *Експертна оценка за определяне на пазарната стойност.*

ЙОРДАН АНГЕ
Кмет на Община

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

З А Я В Л Е Н И Е

.....

гр./с/...Костенец..... обл...София.....

ул/ж.к„Патриарх Евтимий"..... №..97.....

бл..... ..... вх.. . ..... ет..... ап.....

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ Е,

.....

дата...27.07.2026 г.

град Ко стенец


ИХ-ИМАН
Република България

Нотариална такса по ЗННД	Вписване по ЗС / ПВ

договор - развален, унищожен или обявен за недействителен изцяло или частично по вина на

продавача, тя възстановява на купувача платената цена по сделката, стойността на всички

София 1618, р-н Павлово, ул.Мусала №1
тел: 02/955 45 ** факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

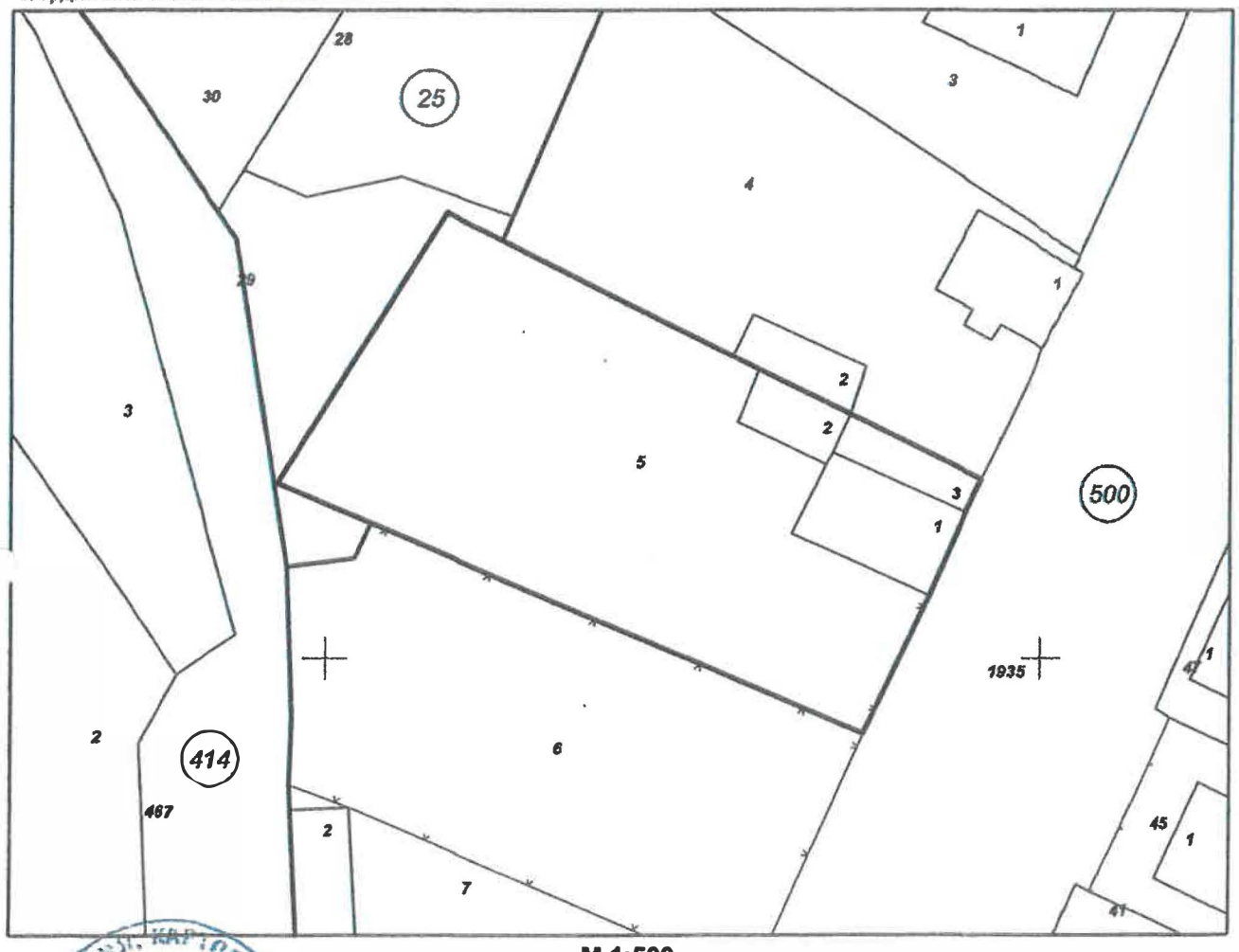
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ
1618, кв."ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188394; 9556187,
sofia.oblast@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-835841-04.08.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **38916.500.5**

С. **Костенец**, общ. **Костенец**, обл. **София**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, 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 данни за изменение
Адрес на поземления имот: **с. Костенец, ул. Патриарх Евтимий № 97**
Площ: **901 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **5, квартал: 3**

Скица **№ 15-835841-04.08.2023 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-429576-31.07.2023 г.**

.....
ПЕТЯ ИВАНОВА АНГЕЛКОВА ОЗЛ Костенец

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 59
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **38916.500.6, 38916.500.1935, 38916.500.4, 38916.25.29**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **СТАЙКО ИВАНОВ СТАЙКОВ**
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 145 том IX рег. 2373 дело 1805 от 18.10.2018г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА-ИХТИМАН

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **38916.500.5.1:** застроена площ **66 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда **38916.500.5.2:** застроена площ **27 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
3. Сграда **38916.500.5.3:** застроена площ **29 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

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

/име и фамилия/

А К Т № 6 7 5 8

Регистър I
Досие 6758

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 38916.25.29** /тридесет и осем хиляди деветстотин и шестнадесет, точка, двадесет и пет, точка, двадесет и девет/ с **площ от 203 кв.м.,** /двеста и три кв.м./, Трайно предназначение на територията: **Земеделска**, Начин на трайно ползване: **Ливада,** Категория на земята: **7**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Костенец**, **ЕКАТТЕ 38916**, община Костенец, Софийска област, **местност „НАД ГРОБИЩЕТО“**. ПИ с идентификатор 38916.25.29 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-140/05.08.2022 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	38916.25.28; 38916.25.30; 38916.414.467; 38916.500.4; 38916.500.5; 38916.500.6;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4,10 евро, /четири евро и десет евро цента/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС №3008/08.12.2014 година, вписан в книгите по вписване при ИРС на 12.12.2014 година, том 20, № 21, Д. Вх. № 4459, парт.№ 34908, нот. дело 3885 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"

.....
/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Номер по отменението КВС на землище с. Костенец: **025029**

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-18-140/05.08.2022г. 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

№15-1416673-30.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **38916.25.29**

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, с.о. Костенец**

Местност: **"НАД ГРОБИЩЕТО"**

Площ: **203 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

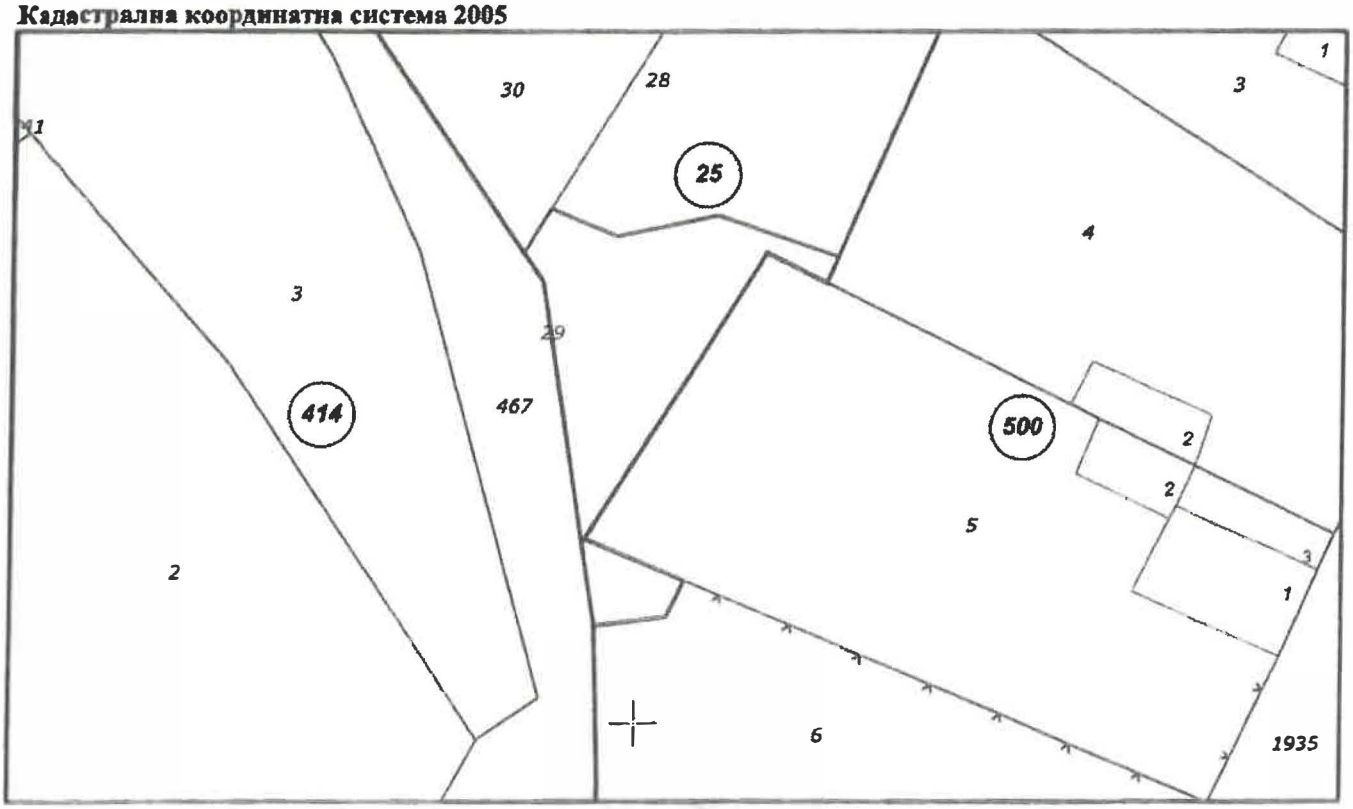
Начин на трайно ползване: **Ливада**

Категория на земята при неполивни условия: **7**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **025029**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **38916.25.28, 38916.25.30, 38916.414.467, 38916.500.4, 38916.500.5, 38916.500.6**

Скица **№15-1416673-30.09.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-686665-30.09.2026 г.**
Код за достъп: **c6ba3f9cb45d**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово ул.Мусала № 1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33

Собственици по данни от КРНИ:

000776349, ОБЩИНА ГР.КОСТЕНЕЦ

площ 0.329 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 **№15-1416673-30.09.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-686665-30.09.2026 г.**
Код за достъп: **c6ba3f9cb45d**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.09.2026 10:53:54

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарната стойност

на Поземлен имот № 38916.25.29,
с. Костенец, 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 17:58:29 +03'00'

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 38916.25.29
Адрес на поземления имот: с.Костенец, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 8101000/30.12.2010г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с ид. № 38916.25.29, с. Костенец, 203 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 38916.25.29, С. Костенец – 203 кв.м.	400 евро	400 евро

Rumyana Atanasova Gondova
Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:58:45 +03'00'

Дата на доклада : 07.10.2026г .

Независим оценител:

гр. Костенец

/инж. Румяна Гондова /

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

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

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПРИЛОЖИМИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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

IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на имота по метода на 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. № 38916.25.29, с. Костенец, община Костенец, с площ от 203 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 № 6758/01.10.2026г., вписан в АВ с акт № 192, т. X, д. 2307, вх.р. № 2756/23.07.26г.
3. Скица № 15-1416673-30.09.202г.
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 оценяният 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. Костенец, Община Костенец, Софийски окръг, ПИ с идент. № 38916.25.29, с площ от от 203 кв.м. по КККР на с. Костенец.





ПИ 38916.25.29
област София, община Костенец, с. Костенец, с.о. Костенец, м. НАД ГРОБИЩЕТО
м. НАД ГРОБИЩЕТО, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 7, НТП Ливада, площ 203 кв. м, стар номер 025029

Имотът е собственост на Община Костенец

b. Пазарна характеристика на района

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

Село Костенец е в Софийска област, в близост до балнеоложки курорти " Вили Костенец", „Пчелински бани", "Момин проход" 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 гр. Костенец, 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. Костенец.
- Местност – м. Над гробищата
- 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 : ливада, трайно предназначение на територията : земеделска земя, категория – 7. Вид собственост : общинска частна. Площта на имота е 203 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;

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1		Сравн. имот №2		Сравн. имот №3		Сравн. имот №4		Сравн. имот №5	
	земеделска земя										
Източник на информацията	imot.bg, zemi.bg и др.	https://www.imot.bg/obiava-1x178728516011783-prodava-zemedelsko-zemya-oblast-sofiya-s-kostenets		https://www.imot.bg/obiava-1x142721106484528-predlovo-zemedelska-zemya-oblast-sofiya-gr-kostenets-s-podaprie		https://www.imot.bg/obiava-1x1773130930347$5-prodavo-zemedelska-zemya-oblast-sofiya-s-ochusha		договор за покупко-продажба на недвижим имот в гр.с.село нодадено от 22.05.2026г. ПИ с.и. 38916.23.12, с. Костенец, с-7		zemi.bg/adv-search.php	
продажна цена		8 833 €		7 080 €		17 500 €		2 160 €		2 850 €	
цена (€/м2)		4 €/кв.м		1 €/кв.м		3 €/кв.м		1.72 €/кв.м		1.500 €/кв.м	
начин на продажба		оферта	-20%	оферта	-10%	оферта	-20%	оферта	0%	оферта	0%
площ на имота	203,00 кв.м	2 136,00 кв.м	-5%	9 000,00 кв.м	-10%	6 353,00 кв.м	-6%	1 255,00 кв.м	-3%	1 900,00 кв.м	-4%
местоположение	с. Костенец	с. Костенец	0%	гр. Костенец	5%	с. Очуша	3%	с. Костенец	0%	с. Рельово	0%
статут, нтп	зем. земя- ливада	зем.земя - нива	-20%	зем.земя - пасище, мера	-2%	зем.земя - нива	-20%	зем.земя - нива	0%	зем.земя - ПАСИЩЕ/МЕРА	0%
категория на земята	VII	VI	-2%	IX	6%	VI	-2%	VII	0%	X	8%
обремененост сервитути	няма	не	0%	не	0%	не	0%	не	0%	не	0%
особеност	не	не	0%	не	0%	не	0%	не	0%	не	0%
застроеност	незастроен	незастроен	0%	незастроен	0%	незастроен	0%	незастроен	0%	незастроен	0%
други			0%		0%		0%		0%		0%
			-47%		-11%		-45%		-3%		4%
Приравнена цена	1,97 €/кв.м	2,19 €/кв.м		0,70 €/кв.м		1,52 €/кв.м		1,67 €/кв.м		1,56 €/кв.м	
Сравнителна стойност на обект		400 €									

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 38916.25.29 по плана на с. Костенец е: **400 eur.**

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 № 38916.25.29, с. Костенец, Софийска област, с площ от 203 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 38916.25.29, С. Костенец – 203 кв.м.	400 евро	400 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: 2026.10.08 17:59:09 +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;

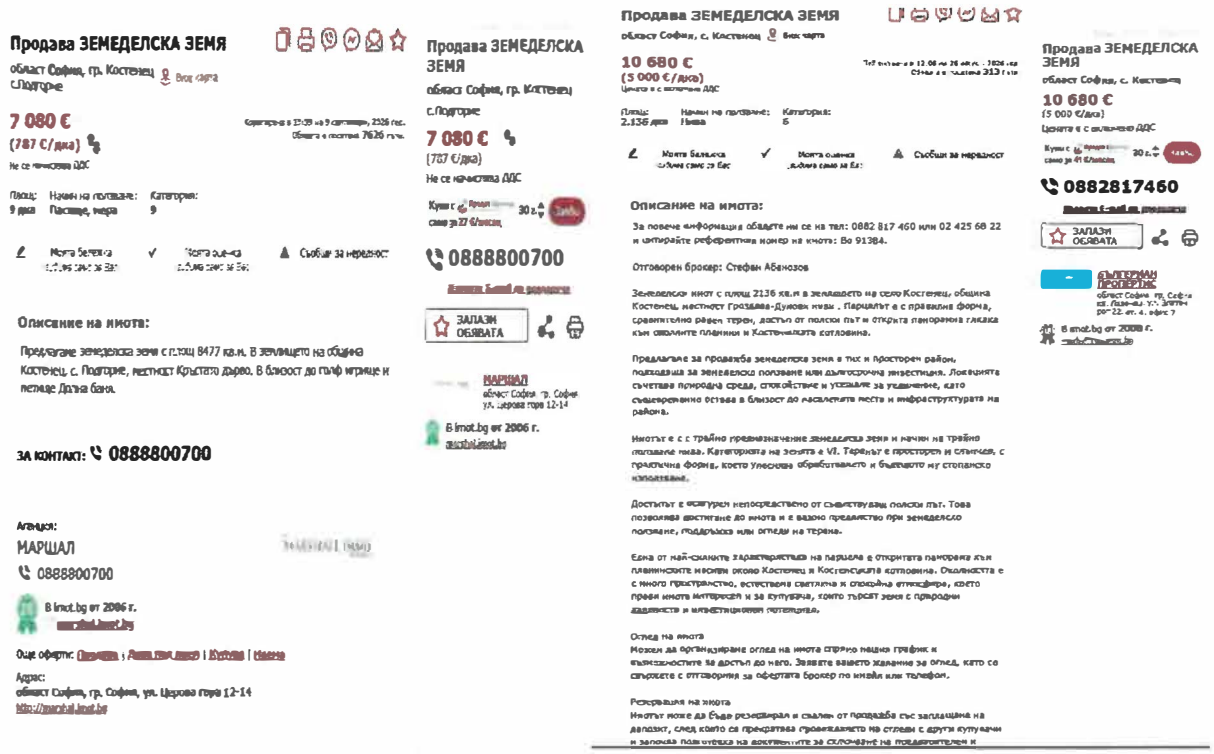
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

Rumyana Atanasova Gondova
Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:59:24 +03'00'

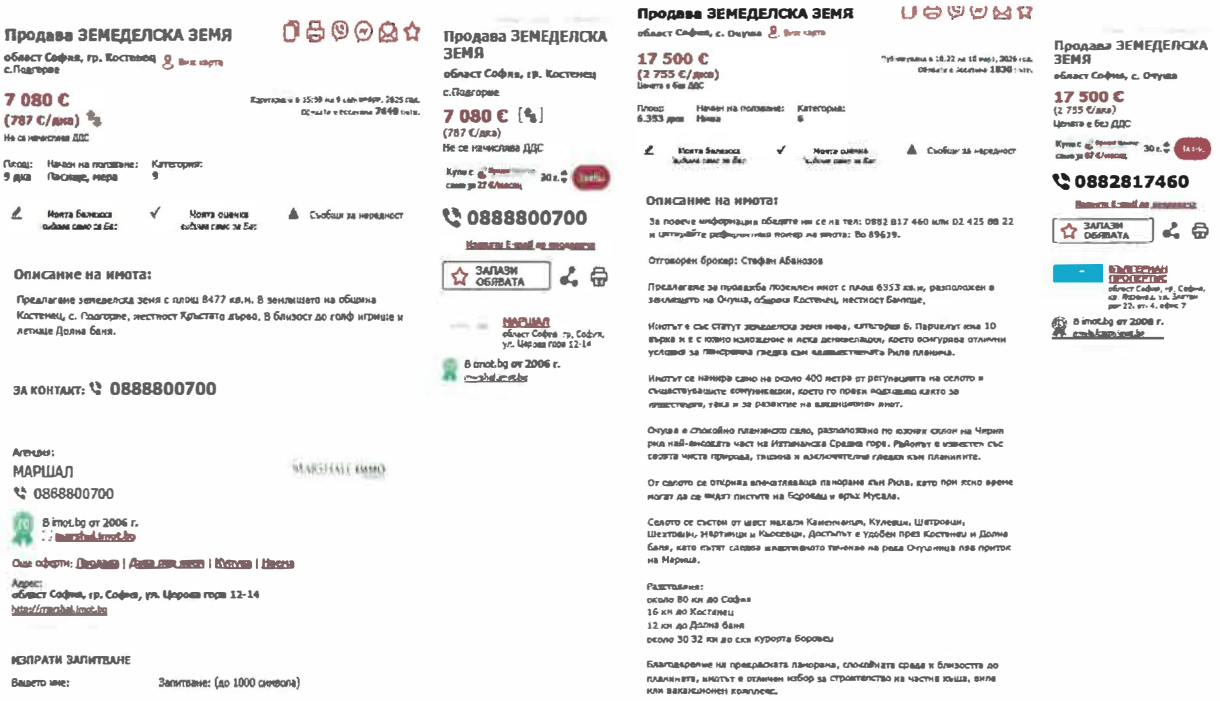
гр. Костенец
07.10.2026г .

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

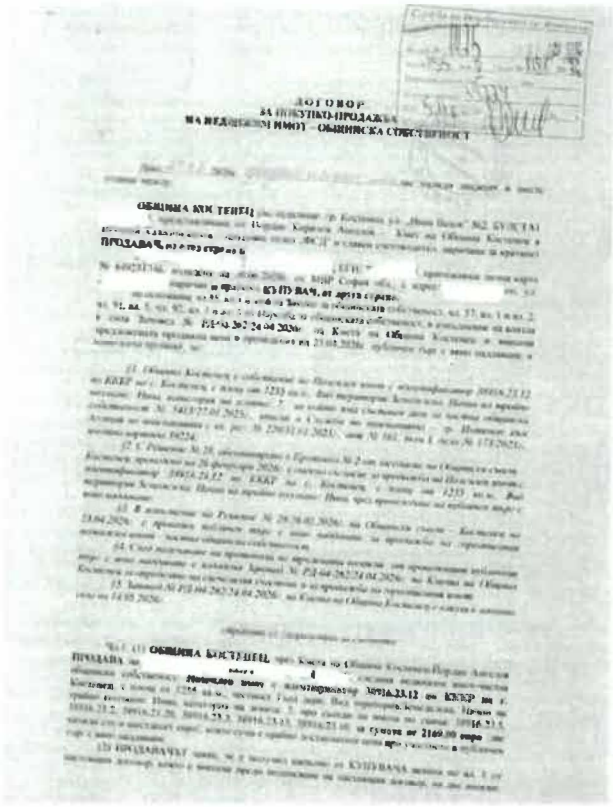
ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА



Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ в област София, гр. Костенец - 9 дка / 7 080 €, МАРШАЛ :: imot.bg Обява 484528
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ в област София, с. Костенец - 2.136 дка / 10 680 €, БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС :: imot.bg Обява 011783



Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ в област София, гр. Костенец - 9 дка / 7 080 €, МАРШАЛ :: imot.bg Обява 484528
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ в област София, с. Очуша - 6.353 дка / 17 500 €, БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС :: imot.bg Обява 034755





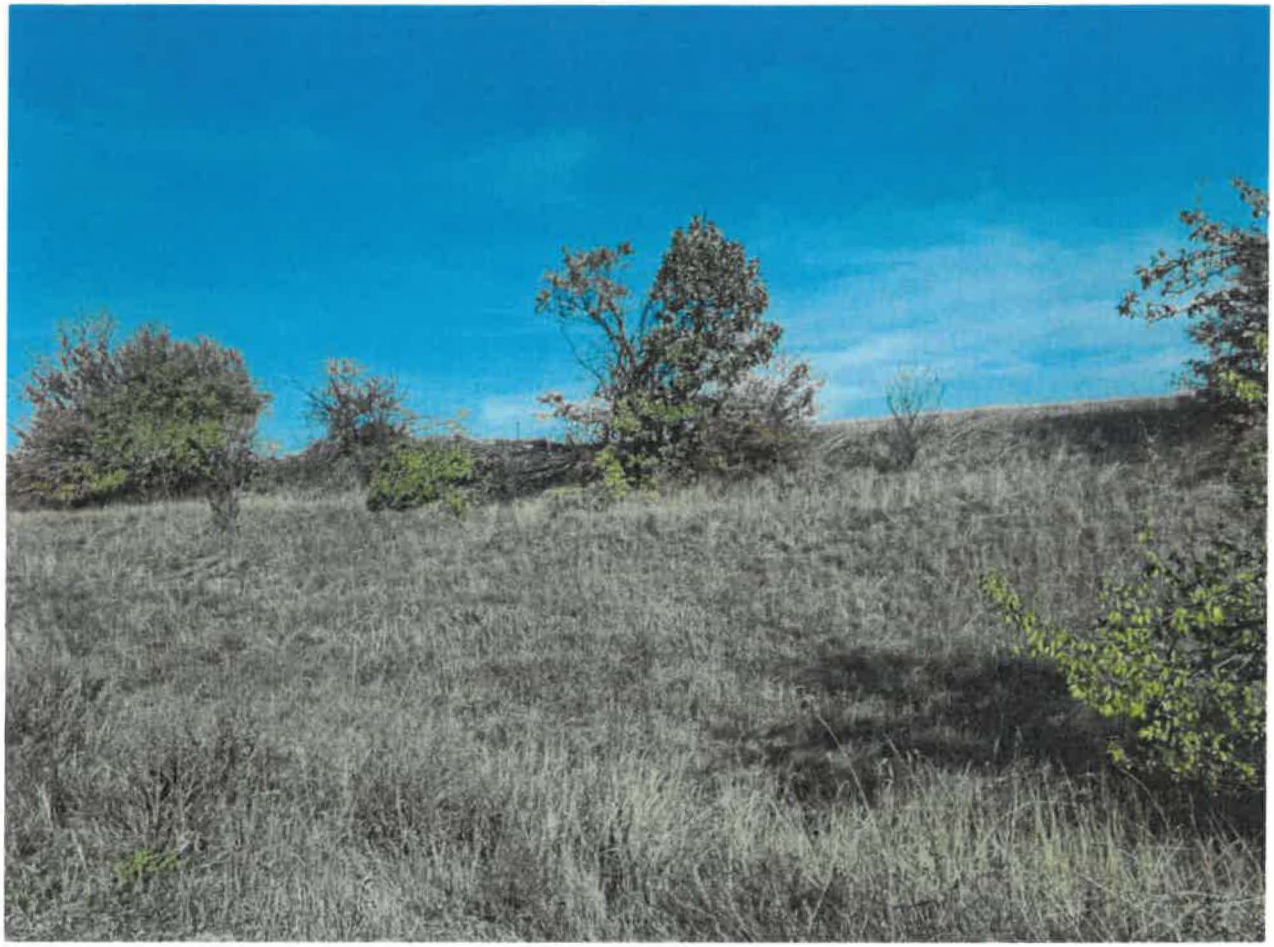
Договор за покупко-продажба на недвижим имот в търг с явно наддаване от 27.05.2026г. ПИ с ид. 38916.23.12, с. Костенец, категория при неполивни условия -7, вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. Ихтиман с акт 195, т.V, дело № 1181/2026г., вх.рег. № 1425/01.06.2026г.

всички детайли на обява "ПРОДАВА"

обявата е посетена 34 пъти

информация за обявата		информация за контакт	
област	София	e-mail	marivanov@gmail.com
община	Самоков	лице за контакт	Иван Петров
землище	Рельово	телефон за контакт	0876037476
площ/дка	1.9	име на фирма	не е посочено
категория	10	град /област	София
начин на трайно ползване	ливада/мера/пасище	skype	не е посочено
цена лв/дка	1500	web site	не е посочено
договор за наем/аренда	не		
изплащана рента лв/дка	няма		
№ на имот	024004		

zemi.bg/adv-search.php



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.

Верно с оригинала

КНОБ

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ