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 18561.180.29 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Горна Василица

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Костенец е собственик на Поземлен имот с идентификатор 18561.180.29 по КККР на с. Горна Василица, с площ от 349 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 10, номер от предходен план: 180029 по отменената карта на възстановената собственост на землището на с. Горна Василица, за който има съставен акт за частна общинска собственост № 6677/20.08.2026г., вписан в Службата по вписванията – гр. Ихтиман с вх. рег. № 2391/23.08.2026г., Акт № 127, том IX, дело № 2004/2026 г., партидна книга партида № 34547, предходно съставен акт за частна общинска собственост № 2876/17.11.2014г.

В Общинска администрация – Костенец е постъпило заявление с вх. № 94-00-1046/14.07.2026г. от Георги Данчов Христов, с искане за закупуване на горепосочения имот – общинска собственост. Инвестиционното намерение на заявителя е засаждане и отглеждане на плодни дръвчета върху имота.

При отдаване под наем годишен приход е около 3 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 100 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. Горна Василица.

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. 69.

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 18561.180.29, с. Горна Василица, 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 667,00 евро /шестстотин седемдесет и седем 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 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 18561.180.29 по КККР на с. Горна Василица, одобрени със Заповед № РД-18-139/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 349 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 10, местност Дома 3, номер от предходен план: 180029 по отменената карта на възстановената собственост на землището на с. Горна Василица, при граници и съседи по скица: поземлени имоти с идентификатори 18561.180.28, 18561.180.30, 18561.180.25 и 18561.180.4, актуван с акт за частна общинска собственост № 6677/20.08.2026 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 667,00 евро /шестстотин шестдесет и седем 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 18561.180.29, находящ се на територията 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. № 94-00-1046/14.07.2026г.;*
2. *Скица на поземлен имот с идентификатор 18561.180.29 по КККР на с. Горна Василица;*
3. *Акт за частна общинска собственост № 6677/20.08.2026г.;*
4. *Експертна оценка за определяне на пазарната стойност.*

Кмет на

О Б Щ И Н А К О С Т Е Н Е Ц

2030 гр. Костенец , ул. Иван Вазов 2 тел/факс +359/142/3234;2308
e-mail: kostenetz_adm@kostenetz.com www.kostenetz.com

Карта за безплатно паркиране.

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ПОЩ.КОД 2030 Тел.:32-34
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
94-00-1046/14.07.26г
СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

ДО МЕТА
НА ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

З А Я В Л Е Н И Е

.....

гр./с/...Костенец..... **обл.**...Софийска.....
ул/жк.....Бул. „Ив.....**№**...31.....
бл..... .....Ч **х**..... **ет**..... **ап**.....

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

желая да ми бъде разрешено да закупя общинска земеделска земя с индификатор 18561.180.29 с площ 348 м² намираща се в землището на село Гарна Василица с цел засаждане и отглеждане на плодни дръвчета

Прилагам:
1.....
2.....
3.....

дата..14..07..2026г. **Подпис**..... .....
град Костенец

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 ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

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

Регистър I
Досие 6677

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	
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 18561.180.29** /осемнадесет хиляди петстотин шестдесет и едно, точка, сто и осемдесет, точка, двадесет и девет/ **с площ от 349 кв.м.,** /триста четиридесет и девет кв.м./, Трайно предназначение на територията: **Земеделска,** Начин на трайно ползване: **Нива,** Категория на земята: **10**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Горна Василица, ЕКАТТЕ 18561**, община Костенец, Софийска област, **местност „ДОМА 3“**, ПИ с идентификатор 18561.180.29 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-139/05.08.2022 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	18561.180.28; 18561.180.30; 18561.180.25; 18561.180.4;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1,80 евро, /едно евро и осемдесет евро цента/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС №2876/17.11.2014 година, вписан в книгите по вписване при ИРС на 21.11.2014 година, том 18, № 181, Д. Вх. №4177, парт.№ 34547, нот. дело 3644 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 отменените КВС на землище с. Горна Василица: **180029**

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

№15-895694-17.06.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **18561.180.29**

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: **"ДОМА 3"**

Площ: **349 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

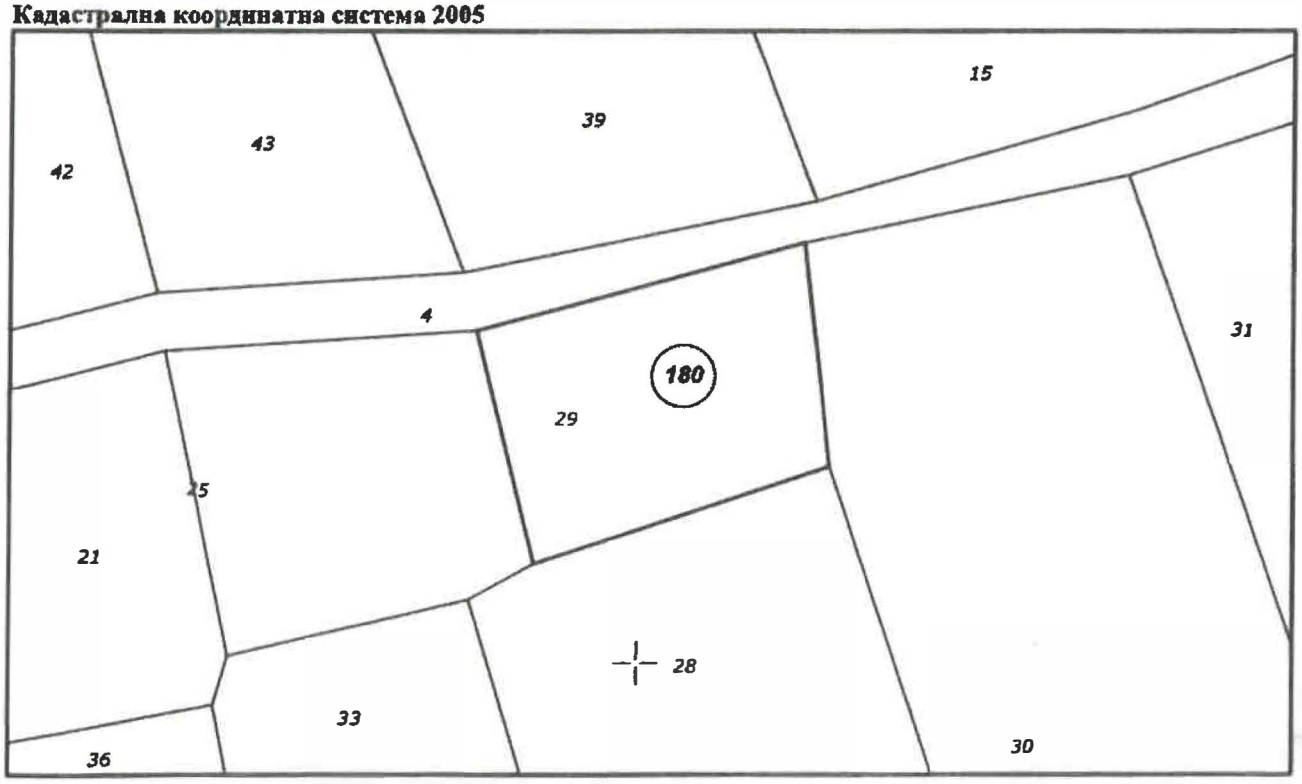
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **10**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **180029**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 18561.180.28, 18561.180.30, 18561.180.25, 18561.180.4

Скица **№15-895694-17.06.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-425577-17.06.2026 г.**
Код за достъп: **2e8f5473c104**

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 и WWW.CADASTRE

Собственици по данни от КРНИ:

000776349, ОБЩИНА ГР.КОСТЕНЕЦ

площ 349 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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и длъжност Елеонора Костадинова

Дата 18.06.2026 г. Подпис

Скица №15-895694-17.06.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-425577-17.06.2026 г.
Код за достъп: 2e8f5473c104

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
17.06.2026 10:07:25

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарната стойност

на Поземлен имот № 18561.180.29,
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 17:56:51 +03'00'

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 18561.180.29
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. № 18561.180.29, с. Горна Василица, 349 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 18561.180.29, С. Горна Василица – 349 кв.м.	667 евро	667 евро

Дата на доклада : 07.10.2026г .

Независим оценител:

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:57:07 +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. № 18561.180.29, с. Горна Василица, община Костенец, с площ от 349 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 № 6677/20.08.2026г., вписан в АВ с акт № 127, т.9, д. 2004, вх.р. № 2391/26.08.26г.
3. Скица № 15-895694-17.06.2026г.
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. № 18561.180.29, с площ от от 349 кв.м. по КККР на с. Горна Василица.





ПИ 18561.180.29
област София, община Костенец, с. Горна Василица, м. ДОМА 3
м. ДОМА 3, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 10, НТП Нива, площ 349 кв. м, стар номер 180029

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 – 10. Вид собственост : общинска частна. Площта на имота е 349 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	349								**667**	
Стойност на земята (BGN)	346								**1304**	

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 18561.180.29 по плана на с. Горна Василица е: **667 eur или 1 304 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 № 18561.180.29, с. Горна Василица, Софийска област, с площ от 349 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 18561.180.29, С. Горна Василица – 349 кв.м.	667 евро	667 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

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:57:32 +03'00'

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;

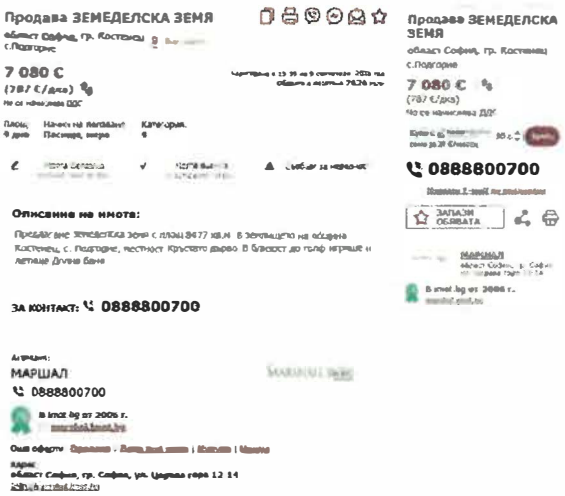
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

Rumyana Atanasova Gondova
Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.08 17:57:45 +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)

Площ: 9 дка

Начин на трайно ползване: Пасище, мера

Категория: 6

Описание на имота:

Продава земеделска земя с площ 9477 кв.м в землището на област Костенец, с. Подгорие, местност Кулското дърво. В близост до гьлф игрище и летище Дулово поле

ЗА КОНТАКТ: 0888800700

МАРШАЛ

0888800700

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област София, гр. Костенец

с.Подгорие

7 080 €

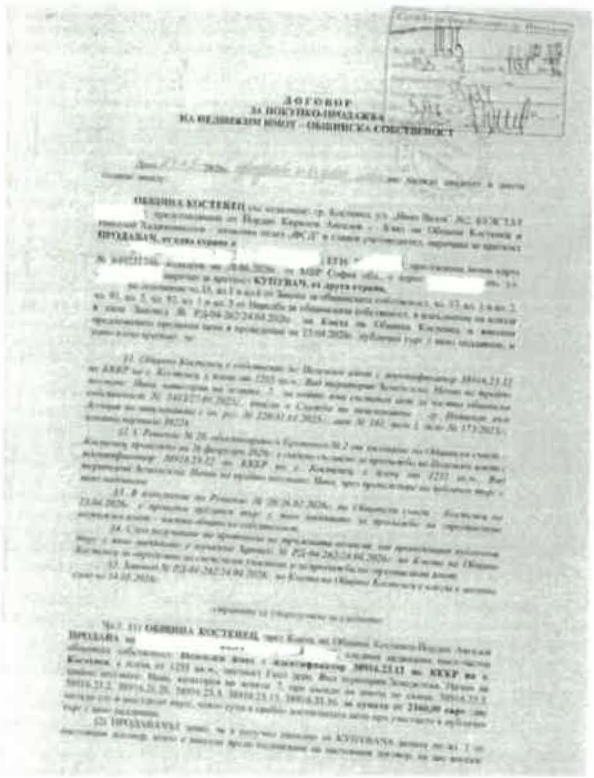
(787 €/дка)

0888800700

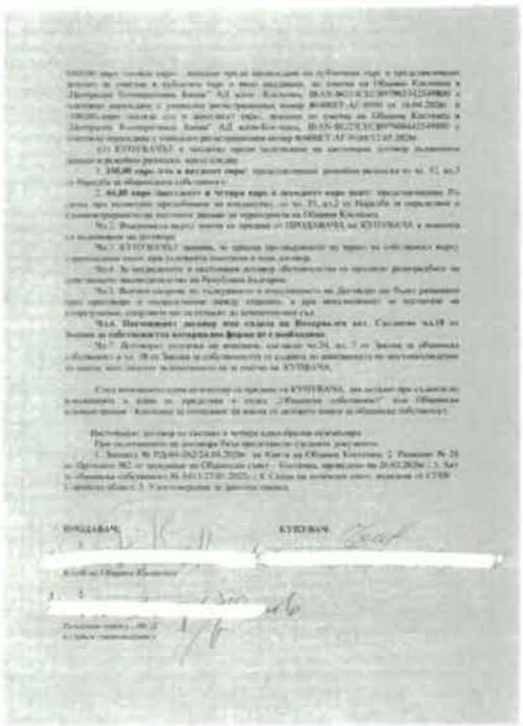
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

МАРШАЛ

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

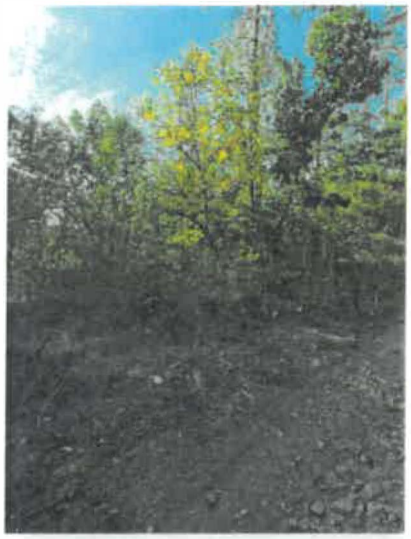


ДОГОВОР
ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



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.





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

.....

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 18561.180.29 по КККР на с. Горна Василица, с площ 0,349 дка (триста четиридесет и девет 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 „Земеделие"
гр. Костенец

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