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 54554.55.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Очуша

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Костенец е собственик на Поземлен имот с идентификатор 54554.55.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Очуша, одобрени със Заповед № РД-18-141/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 1788 кв.м., Вид територия: Земеделска, Начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 10, номер от предходен план: 055004 по отменената карта на възстановената собственост на землището на с. Очуша, за който има съставен акт за частна общинска собственост № 6326/29.01.2026г., вписан в Службата по вписванията – гр. Ихтиман с вх. рег. № 284/04.02.2026г., Акт № 19, том II, дело № 247/2026 г., партидна книга партида № 30878, предходно съставен акт за частна общинска собственост № 2005/07.04.2014г.

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. 70.

Поземленият имот представлява земеделска земя – нива, която не е необходима за задоволяване на преки обществени потребности на общината и не се ползва за функции на общинската администрация, както и не генерира добри приходи. При отдаване под наем годишният приход е около 16 евро. Продажбата при предложената начална тръжна цена от 2738,00 евро би осигурила еднократен приход, равняващ се приблизително на 85 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. Очуша.

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.

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 от независим лицензиран независим оценител инж. Румяна Гондова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100086/30.12.2010г., пазарната стойност на имота в размер на 2 738,00 евро (две хиляди седемстотин тридесет и осем евро). Данъчната оценка на имота е в размер на 8,00 евро (осем евро). Предложената начална тръжна цена в размер на 2 738,00 евро надвишава многократно 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 54554.55.4** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Очуша, одобрени със Заповед № РД-18-141/05.08.2022 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: с. Очуша, местност „БОЖКОВИ КОШАРИ“, с площ от **1 788 кв. м.** (хиляда седемстотин осемдесет и осем квадратни метра), трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 10 (десета), при граници и съседи по кадастрална скица: 54554.55.3, 54554.501.119, 54554.501.163, 54554.55.5, 54554.501.161, 54554.54.422 и 54554.56.85, номер по предходен план: 055004 по отменената карта на възстановената собственост на землището на с. Очуша, актуван с акт за частна

общинска собственост № 6326/29.01.2026 г., вписан в Службата по вписванията – Ихтиман с вх. рег. № 284/04.02.2026 г., Акт № 19, том II, дело № 247/2026 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 2738,00 евро (две хиляди седемстотин тридесет и осем 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 54554.55.4, находящ се на територията на с. Очуша, да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на с. Очуша.

Приложение:

1. *Скица на поземлен имот с идентификатор 54554.55.4 по КККР на с. Очуша;*
2. *Акт за частна общинска собственост № 6326/29.01.2026г.;*
3. *Експертна оценка за определяне на пазарната стойност.*

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

АКТ СОФИЙСКА

Служба по вписванията гр. Ихтиман
Вх. рег. № 284 / 04-02-2026 г.
Акт № 19 том II / дело № 247 / 2026
Партидна книга: том стр. 0878

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

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

А К Т № 6 3 2 6

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I
Досие 6326

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.01.2026 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 54554.55.4** /петдесет и четири хиляди петстотин петдесет и четири, точка, петдесет и пет, точка, четири / **с площ от 1788 кв.м.,** /хиляда седемстотин осемдесет и осем кв.м./, Трайно предназначение на територията: **Земеделска**, Начин на трайно ползване: **Нива,** Категория на земята: **10**
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**с. Очуша, ЕКАТТЕ 54554**, община Костенец, Софийска област, **местност „БОЖКОВИ КОШАРИ“**, ПИ с идентификатор 54554.55.4 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-141/05.08.2022 г. на Изпълнителния директор на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	54554.55.3; 54554.501.119; 54554.501.163; 54554.55.5; 54554.501.161; 54554.54.422; 54554.56.85;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	8,00 евро, /осем евро /

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС №2005/07.04.2014 година, вписан в книгите по вписване при ИРС на 08.04.2014 година, том 4, №150, Д.Вх.№ 928, парт.№ 30378, нот.дело 770 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.Очуша:**055004**

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-18-141/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 ...
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-352507-28.02.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **54554.55.4**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Очуша**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-141/05.08.2022 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. Очуша, с.о. Очуша**

Местност: **"БОЖКОВИ КОШАРИ"**

Площ: **1788 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

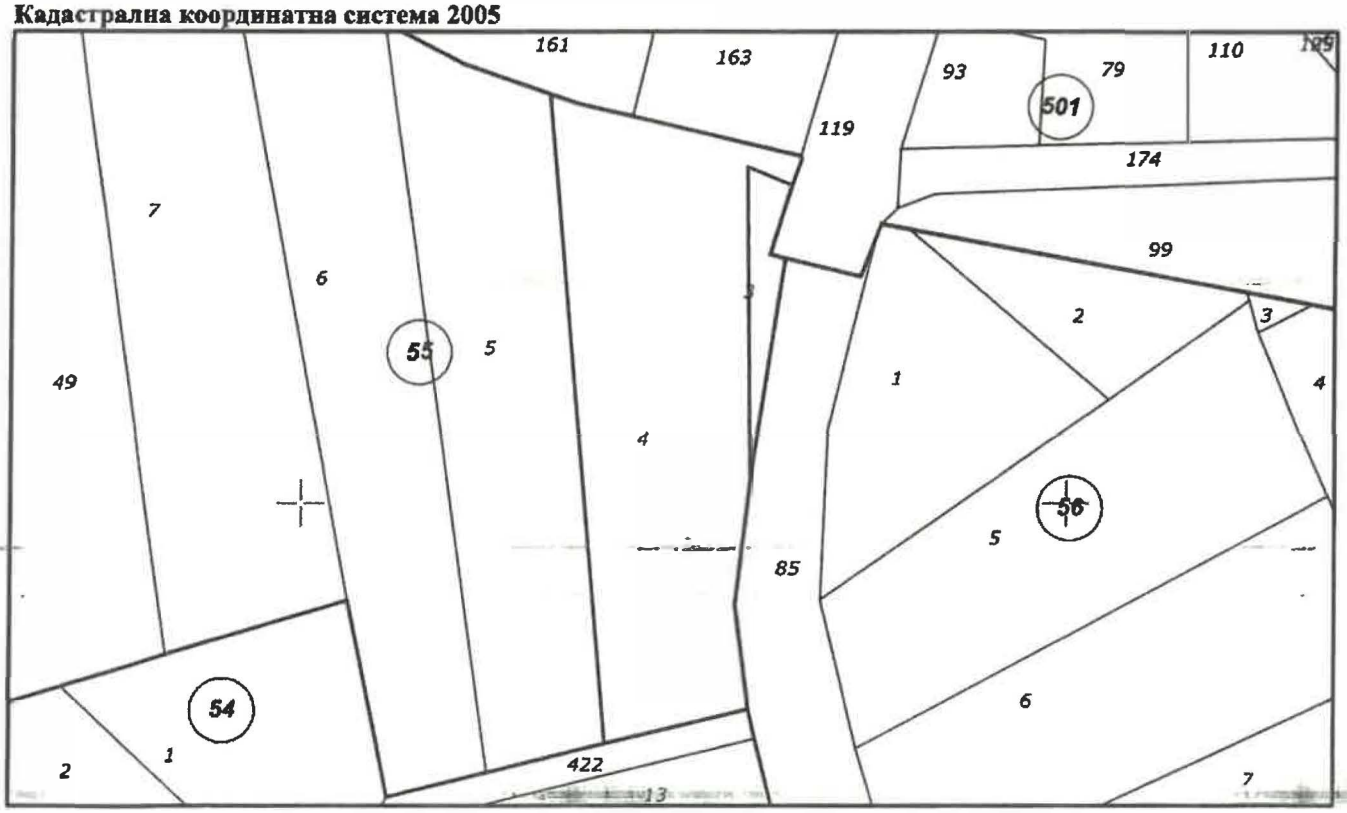
Начин на трайно ползване: **Нива**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **055004**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **54554.55.3, 54554.501.119, 54554.501.163, 54554.55.5, 54554.501.161, 54554.54.422, 54554.56.85**

Скица **№15-352507-28.02.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-168441-28.02.2025 г.**
Код за достъп: **85af7914557c**

тел. 02/955 45 40 факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:
ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
площ 1.735 кв. м от правото на собственост
Заповед на директора на ОД "Земеделие" по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № 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 **№15-352507-28.02.2025 г.**.
издадена въз основа на
Заявление №01-168441-28.02.2025 г.
Код за достъп: 85a[illegible]

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарната стойност

на Поземлен имот № 54554.55.4,
с. Очуша, 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: 2026.10.09 13:39:13 +03'00'

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 54554.55.4
Адрес на поземления имот: с. Очуша, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 8101000/30.12.2010г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с ид. № 54554.55.4, с. Очуша, 1788 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 54554.55.4, С. Очуша – 1788 кв.м.	2 738 евро	2 738 евро

Дата на доклада : 07.10.2026г .

Независим оценител: Rumyana Atanasova Gondova Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova Date: 2026.10.09 13:39:30 +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. № 54554.55.4, с. Очуша, община Костенец, с площ от 1788 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 № 6326/29.01.2026г., вписан в АВ с акт № 19, т. 2, д. 247, вх.р. № 284/04.02.26г.
3. Скица № 15-352507-28.02.2025г.
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. Очуша, Община Костенец, Софийски окръг, ПИ с идент. № 54554.55.4, с площ от от 1788 кв.м. по КККР на с. Очуша.



ПИ 54554.55.4
област София, община Костенец, с. Очуша, с.о. Очуша, м. БОЖКОВИ КОШАРИ
м. БОЖКОВИ КОШАРИ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 10, НТП Нива, площ 1788 кв. м, стар номер 055004

Имотът е собственост на Община Костенец

b. Пазарна характеристика на района

Имотът за оценка се намира в с. Очуша, 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. Очуша.
- Местност – м. Божкови кошари
- 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 – 10. Вид собственост : общинска частна. Площта на имота е 1788 кв.м.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност чрез път с 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**	
	земеделска земя								
Източник на информацията	imot.bg, zemi.bg и др.	https://www.imot.bg/obiava-1s178773516011783-prodava-zemedelska-zemya-oblast-sofiya-s-kostenets		https://www.imot.bg/obiava-1s1427211084845 28-prodava-zemedelska-zemya-oblast-sofiya-gr-kostenets-i-podgorie		https://www.imot.bg/obiava-1s1773130933047 55-prodava-zemedelska-zemya-oblast-sofiya-s-ochusha		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	
продажна цена		**8 833 €**		**7 080 €**		**17 500 €**		**2 160 €**	
цена **(€/м2)**		**4 €/кв.м**		**1 €/кв.м**		**3 €/кв.м**		**2 €/кв.м**	
начин на продажба		оферта	-20%	оферта	-10%	оферта	-20%	оферта	0%
площ на имота	**1 788,00 кв.м**	**2 136,00 кв.м**	-4%	**9 000,00 кв.м**	-10%	**6 353,00 кв.м**	-5%	**1 255,00 кв.м**	-2%
местоположение	с. Очуша	с. Костенец	-5%	гр. Костенец	-5%	с. Очуша	0%	с. Костенец	-5%
статут, нтп	зем. земя- нива	зем.земя - нива	-20%	зем.земя - пасище, мера	-2%	зем.земя - нива	-20%	зем.земя - нива	0%
категория на земята	X	VI	-8%	IX	-2%	VI	-8%	VII	-6%
обремененост сервитути	няма	не	0%	не	0%	не	0%	не	0%
особеност	не	не	0%	не	0%	не	0%	не	0%
застроеност	незастроен	незастроен	0%	незастроен	0%	незастроен	0%	незастроен	0%
други			0%		0%		0%		0%
			-57%		-29%		-53%		-13%
Приравнена цена	**1,53 €/кв.м**	**1,78 €/кв.м**		**0,56 €/кв.м**		**1,29 €/кв.м**		**1,50 €/кв.м**	
Сравнителна стойност на обект						**2 738 €**			

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 54554.55.4 по плана на с. Очуша е: **2 934 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 № 54554.55.4, с. Очуша, Софийска област, с площ от 1788 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 54554.55.4, С. Очуша – 1788 кв.м.	2 738 евро	2 738 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: 2026.10.09 13:39:53 +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: 2026.10.09 13:40:04 +03'00'

гр. Костенец
07.10.2026г .

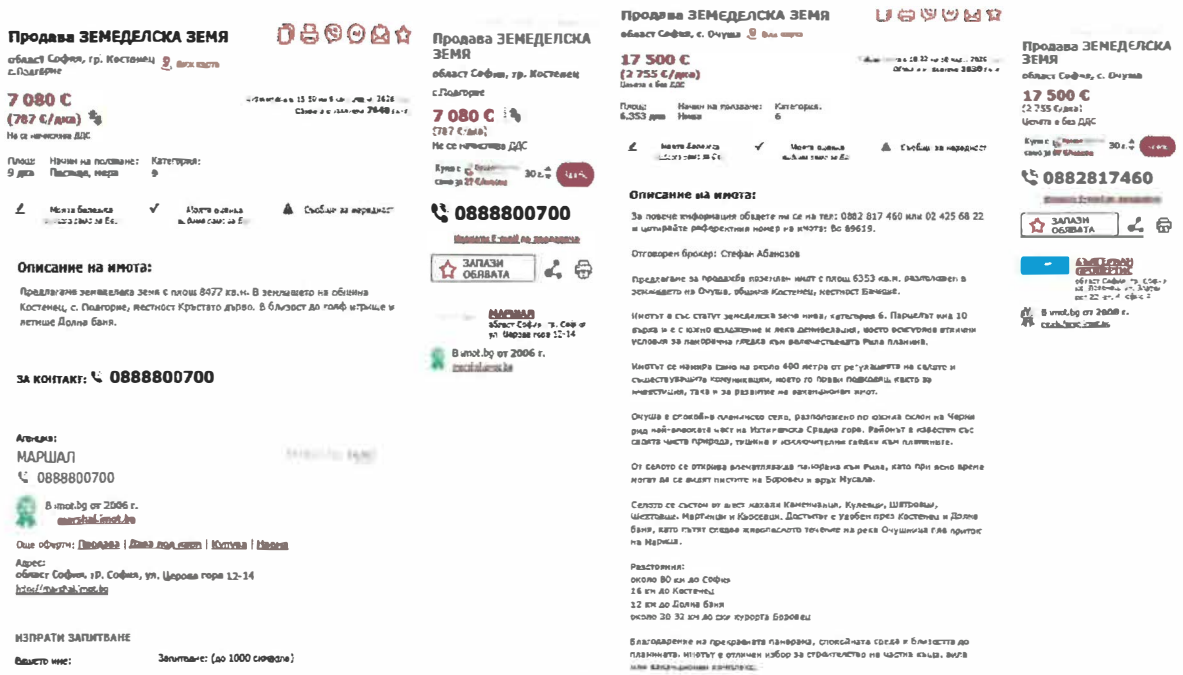
Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА



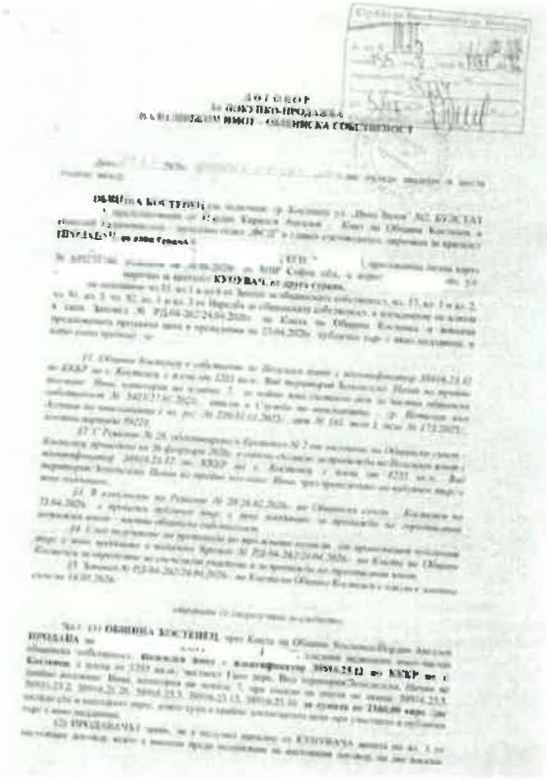
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
област София, гр. Костенец
с.Подгорие
7 080 €
(787 €/дка)
Не се начислява ДДС
Площ: 9 дка
Начин на ползване: Пасище, мера
Категория: 9
Описание на имота:
Предлагаме земеделска земя с площ 8477 кв.м. В землището на община Костенец, с. Подгорие, местност Кръстато дърво. В близост до голф игрище и летище Долна баня.
ЗА КОНТАКТ: 0888800700
Агенция:
МАРШАЛ
0888800700
В imot.bg от 2006 г.
Още обяви: Продажба | Дома под наем | Къщата | Имоти
Адрес:
област София, гр. София, ул. Церова гора 12-14
0888800700
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
област София, гр. Костенец
с.Подгорие
7 080 €
(787 €/дка)
Не се начислява ДДС
0888800700
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
В imot.bg от 2006 г.
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
област София, с. Очуша
10 680 €
(5 000 €/дка)
Цената е с включено ДДС
Площ: 2.136 дка
Начин на ползване: Нива
Категория: 6
Описание на имота:
За повече информация обадете ми се на тел.: 0882 817 460 или 02 425 68 22 и цитирайте референтния номер на имота: Bo 91384
Отговорен брокер: Стефан Абанозов
Земеделски имот с площ 2136 кв.м в землището на село Костенец, област Костенец, местност Градава-Дуковски ливъ . Парцелът е с правилна форма, сравнително равен терен, достъп от полски път и открита панорамна гледка към околните планини и Костенецкото котловина.
Предлагане за продажба земеделска земя в тих и просторен район, подходяща за земеделско ползване или дългосрочна инвестиция. Локацията съчетава природна среда, спокойствие и усещане за уединение, като същевременно остава в близост до населените места и инфраструктурата на района.
Имотът е с трайно предназначение земеделска земя и начин на трайно ползване нива. Категорията на земята е VI. Теренът е плоскорен и слънчев, с правилна форма, което улеснява обработването и бъдещото му стопанско използване.
Достъпът е осигурен чрез съществуващ полски път. Това позволява достъпване до имота и е важно предимство при земеделско ползване, подаряване или огледи на терена.
Една от най-силните характеристики на парцела е откритата панорама към планинските масиви около Костенец и Костенецката котловина. Околността е с много пространство, естествена смирена и спокойна атмосфера, което прави имота интересен и за купуване, както тъкмо земя с приятни дадености и инвестиционен потенциал.
Оглед на имота
Можем да ора-назначаване оглед на имота спрямо нашия график и възможностите за достъп до него. Запишете вашето желание за оглед, като се свържете с отговорния за имота брокер по имейл или телефон
Резервация на имота
Имотът може да бъде резервиран и скрит от продажба със запазване на деловат, след което се проведе проведението на огледи с други купувачи и започва подготовка на документите за сключване на предварителен и
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
област София, с. Очуша
10 680 €
(5 000 €/дка)
Цената е с включено ДДС
0882817460
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
В imot.bg от 2008 г.

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 - 2.136 дка / 10 680 €, БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС :: imot.bg Обява 011783



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
Описание на имота:
Предлагаме земеделска земя с площ 8477 кв.м. В землището на община Костенец, с. Подгорие, местност Кръстато дърво. В близост до голф игрище и летище Долна баня.
ЗА КОНТАКТ: 0888800700
Агенция:
МАРШАЛ
0888800700
В imot.bg от 2006 г.
Още обяви: Продажба | Дома под наем | Къщата | Имоти
Адрес:
област София, гр. София, ул. Церова гора 12-14
ИЗПРАТИ ЗАПИТВАНЕ
Вашето име:
Запитване: (до 1000 символа)
0888800700
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
В imot.bg от 2006 г.
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
област София, с. Очуша
17 500 €
(2 755 €/дка)
Цената е без ДДС
Площ: 6.353 дка
Начин на ползване: Нива
Категория: 6
Описание на имота:
За повече информация обадете ми се на тел: 0882 817 460 или 02 425 68 22 и цитирайте референтния номер на имота: Bo 89619.
Отговорен брокер: Стефан Абанозов
Предлагаме за продажба поземлен имот с площ 6353 кв.м. разположен в землището на Очуша, община Костенец, местност Бачишье.
Имотът в със статут земеделска земя нива, категория 6. Парцелът има 10 върха и е с южно изложение и леко денивелация, което осигурява атмосферни условия за панорамна гледка към величествената Рила планина.
Имотът се намира само на около 400 метра от регулацията на селото и съществуващите комуникации, което го прави подходящ както за инвестиция, така и за развитие на вилно-ваканционен имот.
Очуша е спокойно планинско село, разположено по южния склон на Черни рид най-високата част на Източна Средна гора. Районът е известен със своята чиста природа, тишина и изключителни гледки към планината.
От селото се открива впечатляваща панорама към Рила, като при ясно време могат да се видят пистите на Боровец и върх Мусала.
Селото се състои от вече нахвали Каменчьлци, Кулевци, Шитровци, Шехтовци, Мартенци и Кьосевци. Достъпът е удобен през Костенец и Долна баня, като пътят следва живописното течение на река Очушинска ГЛВ приток на Марица.
Разстояния:
около 80 км до София
16 км до Костенец
12 км до Долна баня
около 30 32 км до ски курорта Боровец
Благодарение на прекрасната панорама, спокойната среда и близостта до планината, имотът е отличен избор за строителство на частна къща, вила или ваканционен комплекс.
Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
област София, с. Очуша
17 500 €
(2 755 €/дка)
Цената е без ДДС
0882817460
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
В imot.bg от 2008 г.

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. Очуша, 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	machanov@mail.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	пасище/мера/ливада	skype	не е посочено
цена лв/дка	1500	web site	не е посочено
договор за наем/аренда	не		
изплащана рента лв/дка	няма		
No 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.

КНОБ

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ