РБ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.КОСТЕНЕЦ
ВХ.№ 06-В-01-443
14.10.2026 г.
гр.КОСТЕНЕЦ СОФ.ОБЛ.

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

ОТНОСНО: Продажба чрез публичен търг с явно наддаване на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 38902.500.3501 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Костенец

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация – Костенец е постъпило Заявление с вх. рег. № 94-00-1516 от 01.10.2026г. от г-н Веселин Ангелов Гелев, с адрес: гр. Костенец, ул. „Исперих“ № 2, с което е заявено инвестиционно намерение и желание за закупуване на недвижим имот – частна общинска собственост, намиращ се в строителните граници на гр. Костенец.

Имотът, предмет на инвестиционния интерес, е подробно индивидуализиран, както следва:

Поземлен имот с идентификатор 38902.500.3501 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Костенец, одобрени със Заповед № РД-18-136/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Костенец, община Костенец, област Софийска, ул. „Хан Исперих“, с площ от 481 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), представляващ Урегулиран поземлен имот XVIII – „За жилищно строителство“ в кв. 133 по регулационния план на гр. Костенец, одобрен със Заповед № О-1196/1977 г., изменен със Заповед № РД-15-189/10.07.2001 г. и Заповед № РД-15-36/14.06.2022 г. на Кмета на Община Костенец, при съседи по скица поземлени имоти с идентификатори: 38902.500.2542, 38902.500.3502, 38902.500.3511, 38902.500.3500, 38902.500.313 и 38902.500.3513.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 4774 от 01.06.2023 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Ихтиман към Агенция по вписванията под вх. рег. № 1788 от 07.06.2023 г., Акт № 35, том 8, дело № 1547/2023 г., имотна партида

68315. Имотът е свободен от вещни тежести, не е обременен с права на трети лица, не е предмет на съдебни спорове и не е необходим за задоволяване на преки обществени нужди на местната общност от общинско значение.

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.

С оглед осигуряване на публичност, прозрачност, свободна конкуренция и равнопоставеност на всички потенциални кандидати, най-целесъобразният законов способ за извършване на разпореждането е провеждането на публичен търг с явно наддаване по реда на чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и приложимите разпоредби от Наредбата за общинската собственост на Община Костенец.

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. 4.

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 38902.500.3501, гр. Костенец, Софийска област, изготвена от лицензиран независим оценител инж. Румяна Гондова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100555/14.12.2009г., пазарната стойност на имота е в размер на 13566,00 евро /тринадесет хиляди петстотин шестдесет и шест евро/ без ДДС. Данъчната оценка на имота е в размер на 2120,00 евро /две хиляди сто и двадесет евро/.

Предвид гореизложеното, предлагам на основание чл.21, ал.1, т.8, чл. 27, ал.4 и ал. 5 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 38902.500.3501 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Костенец, одобрени със Заповед № РД-18-136/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Костенец, община Костенец, област Софийска, ул. „Хан Исперих“, с площ от 481 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), представляващ Урегулиран поземлен имот XVIII – „За жилищно строителство“ в кв. 133 по регулационния план на гр. Костенец, при съседи по скица поземлени имоти с идентификатори: 38902.500.2542, 38902.500.3502, 38902.500.3511, 38902.500.3500, 38902.500.313 и 38902.500.3513.

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. № 100100555/14.12.2009г. и определя

първоначална продажна цена при провеждане на публичния търг в размер на 13566,00 евро /тринадесет хиляди петстотин шестдесет и шест евро/ без ДДС.

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.

Приложение:

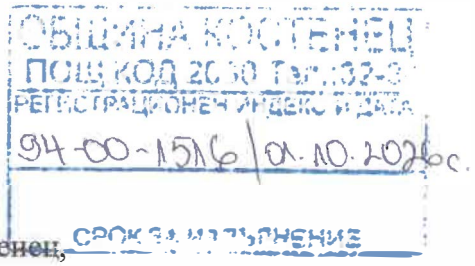
1. *Заявление с вх. № 94-00-1516/01.10.2026г.;*
2. *Скица на поземлен имот с идентификатор 38902.500.3501 по КККР на гр. Костенец;*
3. *Акт за частна общинска собственост №* 4774/01.06.2023г.*;*
4. *Експертна оценка за определяне на пазарната стойност.*

ЙОРДАН А[illegible]

Кмет на

До г-н Йордан Ангелов

Кмет на Община Костенец



З А Я В Л Е Н И Е

от Веселин Ангелов Гелев, с адрес: град Костенец,

Уважаеми г-н Ангелов,

Желая да закупя поземлен имот с идентификатор 38902.500.3501 с площ от 481 кв.м., Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Костенец, отреден за УПИ XVIII – „За жилищно строителство“ в кв. 133 по регулационния план на град Костенец.

01.10.2026г.

С уважение

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

УТВЪ

КМЕТ НА О
ЙОРДАН АНГЕЛОВ
/име и фамилия/

А К Т № 4 7 7 4

Регистър I
Досие 4774

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.06.2023г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, ал.1, чл. 59, ал. 1, чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост, § 42 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 38902.500.3501** /тридесет и осем хиляди деветстотин и две, точка, петстотин, точка, три хиляди петстотин и едно/ **с площ от 481 кв.м.** /четиристотин осемдесет и един кв.м./**,** Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана,** Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10м)** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Костенец, представляващ **Урегулиран поземлен имот XVIII** /осемнадесети/– **„ За жилищно строителство" в кв. 133** /сто тридесет и трети/ по регулационния план на гр. Костенец
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Костенец, ЕКАТТЕ 38902**, Община Костенец, област Софийска, ул. „Хан Исперих", ПИ с идентификатор 38902.500.3501 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-136/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, ПРОДЪЛЖАВА В ЗАБЕЛЕЖКИ:
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 38902.500.2542, 38902.500.3502, 38902.500.3511, 38902.500.3500, 38902.500.313, 38902.500.3513
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4136,60 лева /четири хиляди сто тридесет и шест лева и шестдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 196/28.01.2005г., одобрен от Кмета на Община Костенец, вписан в Служба по вписванията – гр. Ихтиман към Агенция по вписванията на 10.02.2005г. в том II, № 97, рег. № 362, дело 307, ПРОДЪЛЖАВА В ЗАБЕЛЕЖКИ:

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

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

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 4: „МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА": последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащи поземления имот е от 26.05.2023г., УПИ XVIII – „За жилищно строителство" в кв. 133 по регулационния план на гр. Костенец, одобрен със Заповед № О-1196/1977г., изменен със Заповед № РД-15-189/10.07.2001г. и Заповед № РД-15-36/14.06.2022г. на Кмета на Община Костенец

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 8: „НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ": акт за държавна собственост № 22/23.06.1969г. на СОНС

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

№15-1494083-13.10.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **38902.500.3501**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Костенец**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-136/05.08.2022 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: **гр. Костенец, ул. ХАН ИСПЕРИХ №3, бл. 3**

Площ: **481 кв.м**

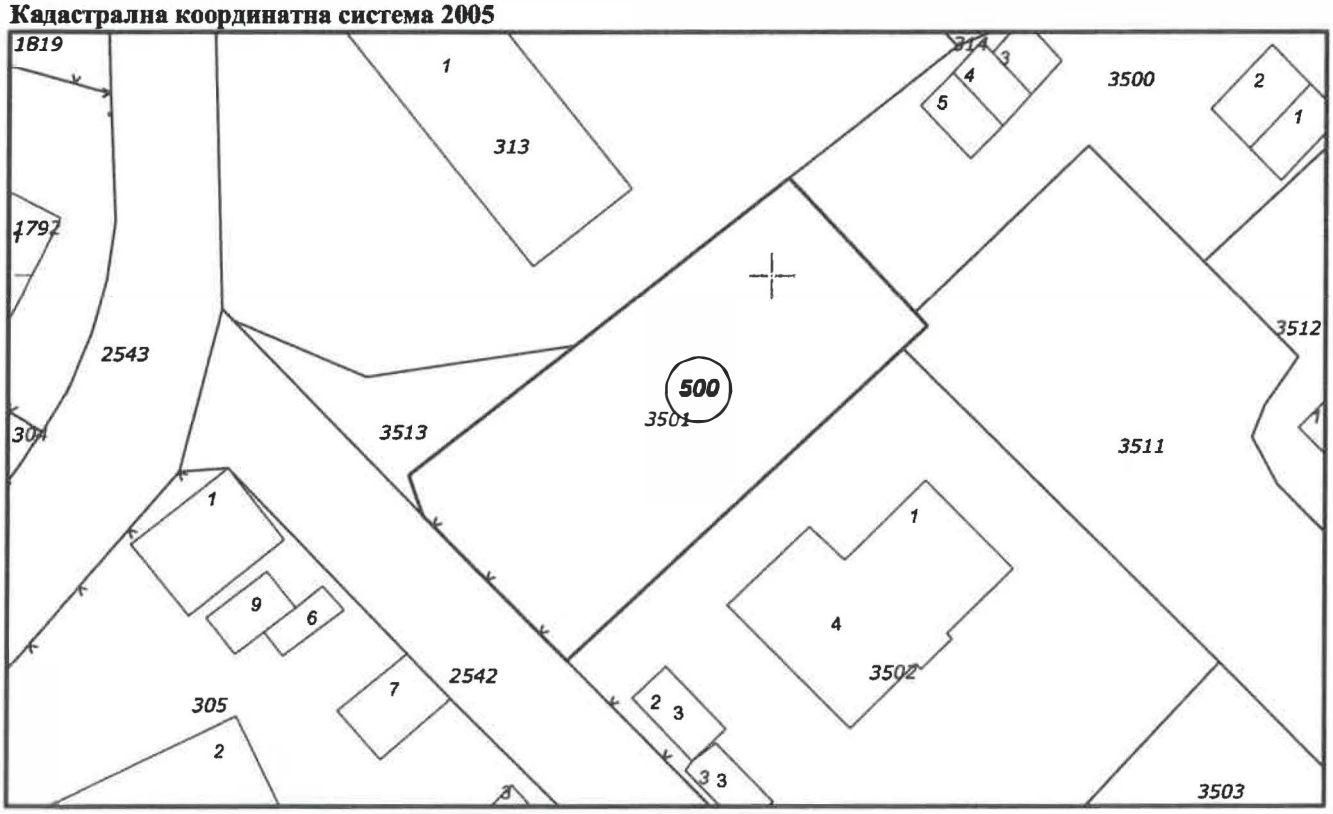
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **38902.500.4; 38902.500.6; 38902.500.2544**

Номер от предходен план: **квартал: 133, парцел: XVIII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **38902.500.313, 38902.500.2542, 38902.500.3500, 38902.500.3502, 38902.500.3511, 38902.500.3513**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-1494083-13.10.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-724521-13.10.2026 г.**
Код за достъп: **72906387d1c5**

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

000776349, ОБЩИНА ГР.КОСТЕНЕЦ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 35, том 8, рег. 1788, дело 1547 от 07.06.2023г., вписан в Агенция по вписванията - гр.Ихтиман

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 фамилия:
Дата: 13. 10. 26 г. Подпис:

Скица **№15-1494083-13.10.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-724521-13.10.2026 г.**
Код за достъп: **72906387d1c5**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
13.10.2026 15:49:24

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност

на Поземлен имот № 38902.500.3501,
гр.Костенец, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. Костенец

09.10.2026г.

Независим оценител: Rumyana Atanasova Gondova Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova Date: 2026.10.09 13:37:31 +03'00'

/ инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор 38902.500.3501
Адрес на поземления имот: гр.Костенец, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 100100555/14.12.2009г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*поземлен имот с ид. № 38902.500.3501, гр. Костенец*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне на пазарната стойност като индикативна, с цел покупко-продажба*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*09.10.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*18.02.2026г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Оценката е извършена от независим оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО. След анализ на известните ни обстоятелства свързани с оценявания недвижим имот, въз основа на получените резултати по използваните методи за оценка и с оглед на предназначението на оценката, заключението за пазарната стойност по експертна оценка е както следва:

Вид на имота	Метод на пазарните аналози	**Пазарна стойност**
ПИ 38902.500.3501, град Костенец – 481 кв.м.	13 566 евро	**13 566 евро**

Дата на доклада : 09.10.2026г.

Независим оценител: Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.09 13:37:48 +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 пазарното сравнение

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Възложител на оценката :
Общинска администрация Костенец, гр. Костенец, ул. "Иван Вазов" № 2, представлявана от Йордан Ангелов - кмет на община Костенец и Николай Хаджиниколов - главен счетоводител

2. Изпълнител на оценката :
Румяна Атанасова Гондова, независим оценител на недвижими имоти, Сертификат за недвижими имоти № 100100555/14.12.2009г. издаден от КНОБ, Адрес: гр. София , ул. „Виктор Григорович“ № 16, ап. 6.

3. Предмет на оценката :
Права върху недвижим имот представляващ: поземлен имот с ид. № 388902.500.3501, гр. Костенец, община Костенец, целия с площ от от 481 кв.м. по КККР. Приета площ за нуждите на оценката - 481 кв.м.

5. Цел и предназначение на оценката :

Определяне на пазарната стойност като индикативна, с цел покупко-продажба.

6. Дата на оценката:
Оценката е изготвена към ефективна дата **09.10.2026г.,** 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 **09.10.2026г**. бе направен оглед на техническото и функционално състояние на оценявания имот. За нуждите на оценката са ползвани допълнително и следните източници на информация:

1. АЧОС № 4774/01.06.2023г. вписан в АВ с акт 35, т. 8, д. 1547/2023г., вх. рег. № 1788/ 07.06.2023г.
2. Скица № 15- 583201-30.05.2023г.
3. Специализирани интернет сайтове за недвижими имоти: http// www.imoti.info, http// www.imoti.net, http //www.imot.bg и др.
4. Интервю с представител на собственика на имота.
4. Извършен оглед за състоянието на обекта.
5. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот и други близки по привлекателност райони.
6. Публикувана информация за цените на строителните материали и часови ставки от списание „Строителен обзор”, издание на „Стройкомплект” ООД и др.
7. Български стандарти за оценяване
8. 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 фактори като продължаващата война между Русия и Украйна и свързаните с това извънредни сътресения в цените на енергоносителите, както и във връзка с тенденция за значително покачване на нивата на общата инфлация и отражението и на световните финансови и други пазари, настоящата оценка е изготвена при следните специални допускания при „съществена несигурност при оценяването“:

- *Стойността е изведена към датата на оценка, на база индикации за пазарна информация, повлияна от настъпилата икономическа криза в Еврозоната, развила се в няколко направления, както и от предприетите мерки за преодоляване на последиците.*
- *Стойността ще бъде значително повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда, в следствие въздействието на актуалните санкции и евентуалните по-нататъшни мерки от страна на държавите в ЕС и света във връзка с войната Украйна-Русия.*

Към оценката следва да се подхожда с по-ниско ниво на сигурност и да се разглежда с по-висока степен на предпазливост, отколкото обикновено.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПРИЛОЖИМИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Приложени стандарти за оценяване:

Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, в сила от 01.06.2018г.

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО)

Използваният в настоящата оценка стандарт на стойността е *„Пазарна стойност"*. Това е оценената стойност, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Тя не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

За получаване на пазарната стойност се отчитат трите основни подхода към стойността : пазарен подход, подход на прихода и подход на разходите.

„ Пазарен наем" е оценението размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

„Стойност" - за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност" не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

„Недвижимо имущество" - всички права, интереси и ползи, свързани с притежаването на недвижим имот. Право върху недвижимо имущество е правото на собственост, контрол, използване или владеене на земя и сгради.

„Недвижим имот" - земя и всички вещи, които са естествена част от земята, например трайна растителност, минерали и вещи прикрепени към земята, като сгради и подобрения, както и всички трайни съоръжения, например механични и електрически инсталации за обслужване на сградите, включително подземни и надземни съоръжения.

Подходи и методи, приложими в процеса на оценяване

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подхода: Сравнителен подход, Приходен подход и Разходен подход.

Съгласно възприетата дефиниция за стойността на имота се анализират известните методи за оценка и се прави избор на подходящ метод за конкретния случай. Вземат се под внимание : местоположението на имота, предимствата и недостатъците му. Оценителят приема да приложи подхода на пазарното сравнение, тъй като данните за наем на земята са твърде ограничени :

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

посредственото сравнение, при което се отчитат отклоненията в качествата им спрямо оценявания имот.

Метод на приходната стойност - представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи в две разновидности – чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период или чрез дисконтиране за определен брой периоди на паричните потоци от използването на имота.

III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

а) Общи данни за имота

Имотът се намира в гр. Костенец, Община Костенец, Софийски окръг, ПИ с идент. № 38902.500.3501, с площ от от 481 кв.м. по КККР на гр. Костенец.



ПИ 38902.500.3501
област София, община Костенец, гр. Костенец, ул. ХАН ИСПЕРИХ №3, бл. 3
вид собственост Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 481 кв. м, квартал 133, парцел XVIII

Имотът е собственост на Община Костенец

b) Пазарна характеристика на района

Имотът за оценка се намира в гр. Костенец, община Костенец, Софийски окръг, в южните покрайнини на града.

Гр. Костенец е в Софийска област, в близост до балнеоложки курорти "Пчелински бани", "Момин проход", "Вили Костенец" и "Долна баня". Градът е атрактивно селище, за което допринася доброто местоположение, чистия въздух, множеството минерални извори в района и живописната природа. Има удобни комуникации към Боровец, Долна баня и София.

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

Съществуват всички елементи на КОО/комплексното обществено обслужване/, в т.ч. административно стопански структури и културно просветни елементи – има училища, детски градини, здравна служба, магазини, заведения за обществено хранене и кметство. Осигурен е обществен транспорт чрез автобуси и жп линия.

- Населено място – гр. Костенец.
- Местност - гр. Костенец.

- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добри
- Пазарно предлагане на подобни имоти - ниско
- Пазарно търсене на подобни имоти – средно
- Транспортна достъпност – много добра

c) Технически характеристики на сградата: Имотът не е застроен.

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с леко наклонен терен. Намира се в южната част на града. Начин на трайно ползване : за ниско застрояване. Трайно предназначение на територията : урбанизирана.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност.

Оценяваният имот е привлекателен за жилищни нужди.

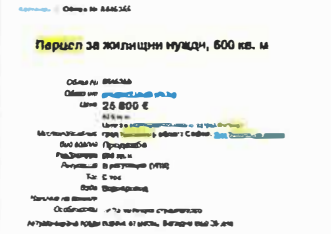
IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на земята по метода на пазарното сравнение

Извършено е проучване на пазара на терени в района на оценявания имот. Чрез корекционни коефициенти при сравнението са отчетени конкретните характеристики на местоположението (Км), транспортната и инфраструктурна обезпеченост (Кии), функционалност, планировъчни параметри (Кф), устройствен потенциал (Кп) и др., като е отчетен характера на съществуващото застрояване и възможностите за бъдещо застрояване. При определяне на стойността на земята, същата е определена чиста и не са отчетени подобренията, които са извършени в оценявания имот.

В настоящата оценка е приложен методът на „посредственото сравнение „, при което се отчитат отклоненията в качествата им спрямо оценявания имот. Фактори, от които се влияе цената: Градоустройствено регламентиране на терена, териториално разположение на имота, изграденост на инженерната инфраструктура и елементи на КОО, размер на площта, плътност и интензивност на застрояване, екологична обстановка и други повишаващи или понижаващи стойността фактори, от които се извеждат корекционни коефициенти. Направено е проучване на пазара за недвижими имоти за парцели в съответния район. Търсени са близки характеристики с тези на оценявания имот. Данни за сравнимите обекти са черпени от посреднически агенции за недвижими имоти и са валидни към месец август 2025 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 "Продава парцел в гр. Костенец"	Оферирана стойност, euro	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К ф	Кз	Кии	Коригирана стойност за 1 кв.м.	Тежест
 https://www.imot.bg/obiava-1r174610655841676-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets	49999	16,67	1,08	1,1	1	1	1,02	20,20	0,30

 https://www.imot.bg/obiava-1r1776752500016441-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets	223283	16,67	1,1	1,1	1	1	1,02	20,57	0,30
 https://www.alo.bg/parcel-za-jilishtni-nujdi-600-kv-m-8445355#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D0%BA%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86	25800	43,00	1,01	1	1	1	1	43,43	0,20
 https://www.alo.bg/parcel-za-jilishtni-nujdi-993-kv-m-8445356#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D0%BA%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86	42699	43,00	1,02	1	1	1	1	43,86	0,20
Претеглена стойност за 1 кв.м.								29,69	1,00
Приспадане за оферти - %	5							1,48	
Индикативна пазарна стойност по метода на пазарното сравнение								**28,20**	
Пазарна стойност (EUR) на поземлен имот с квадратура , кв.м.	481							**13566**	
Стойност (BGN)	481							**26532**	

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 38902.500.3501 по плана на гр. Костенец е: **13 566 eur или 26 532 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. На база на получените резултати от изчисленията за стойността на ПИ № 38902.500.3501, гр. Костенец, Софийска област, с площ от 481 кв.м., по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката извеждам следните стойности:

Вид на имота	Сравнителен метод	**Пазарна стойност**
ПИ 38902.500.3501, град Костенец – 481 кв.м.	13 566 евро	**13 566 евро**

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

Стойностите са без ДДС.

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.09 13:38:24 +03'00'

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

09.10.2026г. / 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 13:38:37 +03'00'

гр. Костенец
09.10.2026г.

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА



Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец Виж карта

49 999 €
(17 €/m²)
Не се начислява ДДС

Площ: **3000 m²**
Регулация: **ДА**

Моята бележка
Моята оценка
Сподели
Сподели за нередност

Коригирана в 17:16 на 16 януари 2026 г.
Обявата е посетена **4201** пъти.

Описание на имота:

Агенция за недвижими имоти предлага на своите клиенти, страхотно УПИ между град и село Костенец, граничещ с язовира. Параметрите за застрояване са : КИНТ -0,8; застрояване - 30%, озеленяване - 60%. Имотът е парцелиран на 6 УПИ-та, така както следва : -554м2; -573м2; -508м2; -453м2; -600м2; -313м2 - за улица(тупик).
За повече въпроси и огледи, моля позвънете на посочения телефон !
Водещ брокер по имота - Георги Зяпков !

Особености

За жил.строителство ✓

ЗА КОНТАКТ: **0877050888**

Брокер:
Георги Зяпков
0877050888



Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
49 999 €
(17 €/m²)
Не се начислява ДДС

Купи с … само за 191 €/месец 30 г. Заяви

0877050888

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ИМОТЕН ЦЕНТЪР БЪЛГАРИЯ 2021
област София, гр. София, гр.София бул Симеоновско шосе 535

В imot.bg от 2011 г.
Всичко за имоти в bg

Продава ПАРЦЕЛ в област София, гр. Костенец - 3000 кв.м / 49 999 €, ИМОТЕН ЦЕНТЪР БЪЛГАРИЯ 2021 :: imot.bg Обява 841676

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
Подгорие

25 000 €
(33 €/m²)
Цената е с включено ДДС

Площ: **752 m²**
Регулация: **ДА**

Моята бележка
Моята оценка
Сподели за нередност

Коригирана в 7:35 на 4 октомври 2026 год.
Обявата е посетена **91** пъти.

Описание на имота:

Имота се намира в Подгорие.

ЗА КОНТАКТ: **0876176760** /Частно лице/

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
Подгорие

25 000 €
(33 €/m²)
Цената е с включено ДДС

Купи с … само за 96 €/месец 30 г. Заяви

0876176760
/Частно лице/

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

https://www.imot.bg/obiava-1r179108853E29026-prodava-parcel-oblast-sofiya-gr-kostenets-podgorie

Продава ПАРЦЕЛ

област София, гр. Костенец Виж карта

267 940 €
(20 €/m²)
Цената е с включено ДДС

Коригирана в 12:33 на 2 септември, 2026 год.
Обявата е посетена 1115 пъти.

Площ:	Регулация:	Ток:	Вода:
13397 m²	ДА	НЕ	НЕ

Моята бележка (видима само за Вас) | Моята оценка (видима само за Вас) | Сподели за нередност

Описание на имота:

За повече информация обадете ни се на тел: 0882 817 460 или 02 425 68 22 и цитирайте референтния номер на имота: Bo 72840.

Отговорен брокер: Стефан Абанозов

Предлагаме за продажба урегулиран парцел с площ 13 397 кв.м. на 100 м от пътя, свързващ село Костенец и град Костенец. Ток и вода до пътя. В близост до имота има водоем за спортен риболов.

Има одобрен ПУП със следните застроителни параметри:

Плътност - 30
Кинт - 0.8
Озеленяване - 60
Височина - 7 метра

До селото има редовен автобусен транспорт, няколко пъти дневно от град Костенец. Разположено е на надморска височина от 700 метра.

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
267 940 €
(20 €/m²)
Цената е с включено ДДС
Купи с [redacted] 30 г. Заяви
само за 1024 €/месец
0882817460
Изпрати E-mail до продавача
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС
област София, гр. София, кв. Лозенец, ул. Златен век 22, ет. 4, офис 7
В imot.bg от 2008 г.
new.bulgarianproperties.bg

https://www.imot.bg/obiava-1r1776752500164 41-prodava-parcel-oblast-sofiya-gr-kostenets

остенец » Обява № 8445355

Парцел за жилищни нужди, 600 кв. м

Обява №	8445355
Обява от	[redacted]
Цена	25 800 €
	43 €/кв.м
	Цената е около средната за кв.м. за град Костенец
Местоположение	град Костенец, област София, Виж Костенец на картата
Вид сделка	Продажба
Квадратура	600 кв.м
Регулация	В регулация (УПИ)
Ток	С ток
Вода	Водопровод
Наличие на проект	-
Особености	✔ За жилищно строителство

Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 29 дни.



Парцел за Жилищни нужди, 993 кв. м

Обява № 8445356
Обява от [redacted]
Цена 42 699 €
Област
Местоположение град Костенец, област София, Виж Костенец на картата
Вид сделка Продажба
Квадратура 993 кв.м
Регулация В регулация (УПИ)
Ток С ток
Вода Водопровод
Наличие на проект -
Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 29 дни.

Описание
Продавам парцел в гр. Костенец, 993 кв.м за жилищно строителство в добре изграден район на улица Средна гора
Цена 42 699 евро

Костенец, Парцел за жилищни нужди, 600 кв. м Продажба 600 кв.м В регулация (УПИ) С ток Водопровод | ..Костенец, Парцел за Жилищни нужди, 993 кв. м Продажба 993 кв.м В регулация (УПИ) С ток Водопровод | ..

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ









КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100555 от 14 декември 2009 год.

РУМЯНА АТАНАСОВА ГОНДОВА

родена на 19 март 1961 год. в гр. Костенец, община Костенец

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 6526 от 13.01.1998 год. от Агенцията за приватизация

.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ