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 50245.501.1035 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Момин проход

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В приетата с Решение № 15/29.01.2026г. на Общински съвет – Костенец, Програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Костенец през 2026 година, общината е посочила имоти, които могат да бъдат предмет на разпореждане, които не са необходими за изпълнение на функциите на общината, не са необходими за задоволяване на преки обществени нужди на местната общност от общинско значение и от които не може да се реализира доходност в дългосрочен план.

С оглед ефективното управление на общинската собственост, реализирането на собствени приходи в бюджета на Общината и липсата на непосредствена необходимост от имотите, включени в Програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Костенец през 2026 година, Община Костенец предлага да се продаде следният имот:

Поземлен имот с идентификатор 50245.501.1035 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Момин проход, одобрени със Заповед № РД-18-137/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. Момин проход, ул. „Бор“, с площ от 627 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, представляващ Урегулиран поземлен имот Х-1035 в кв. 31 по регулационния план на гр. Момин проход, одобрен със Заповед № О-1196/1977 г., последно изменен със Заповед № РД-15-08/06.02.2026 г. на Кмета на Община Костенец, при съседи по скица поземлени имоти с идентификатори: 50245.501.1110, 50245.501.6624, 50245.501.1132, 50245.501.364, 50245.501.971.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 6442 от 21.05.2026 г., вписан в Служба по вписванията – гр. Ихтиман към Агенция по вписванията под вх. рег. № 1350 от 27.05.2026 г., Акт № 156, том V, дело № 1137/2026 г., имотна партида 67113. 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 цел 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. 15.

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 50245.501.1035, гр. Момин проход, 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 14556,00 евро /четиринадесет хиляди петстотин петдесет и шест евро/ без ДДС. Данъчната оценка на имота е в размер на 1202,10 евро /хиляда двеста и две евро и десет евро цента/.

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 50245.501.1035 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Момин проход, с адрес на имота: гр. Момин проход, ул. „Бор“, с площ от 627 кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, представляващ

Урегулиран поземлен имот Х-1035 в кв. 31 по регулационния план на гр. Момин проход, при съседи по скица поземлени имоти с идентификатори: 50245.501.1110, 50245.501.6624, 50245.501.1132, 50245.501.364, 50245.501.971.

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 14556,00 евро /четиринадесет хиляди петстотин петдесет 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.

4. Общински съвет – Костенец определя 30 % (тридесет на сто) от постъпилите средства от продажбата на поземлен имот с идентификатор 50245.501.1035, находящ се на територията на гр. Момин проход, да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на гр. Момин проход.

Приложение:

1. *Скица на поземлен имот с идентификатор 50245.501.1035 по КККР на гр. Момин проход;*
2. *Акт за частна общинска собственост №* 6442/21.05.2026г.*;*
3. *Експертна оценка за определяне на пазарната стойност.*

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

№15-485657-01.04.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **50245.501.1035**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Момин проход**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-137/05.08.2022 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №18-2165-14.03.2025 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**

Адрес на поземления имот: **гр. Момин проход, ул. БОР**

Площ: **627 кв.м**

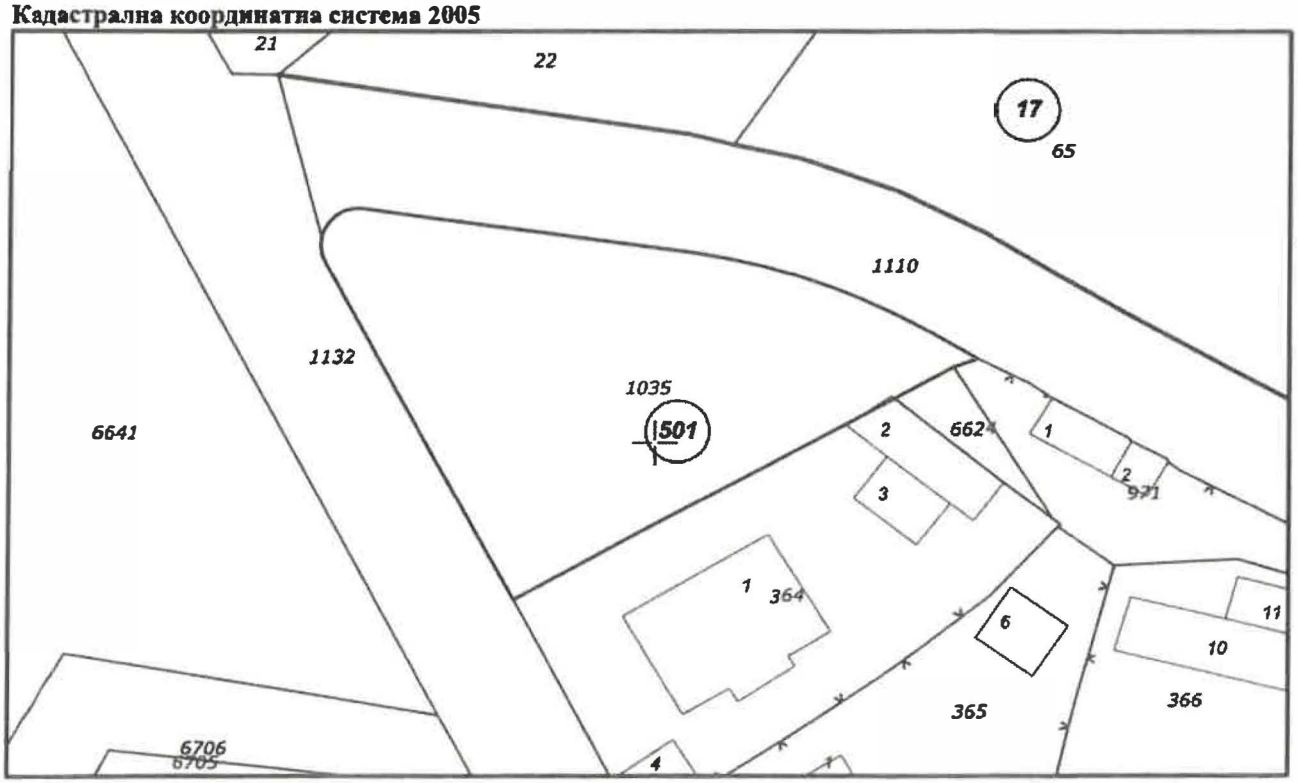
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **1035, квартал: 31, парцел: X**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **50245.501.1110, 50245.501.6624, 50245.501.1132, 50245.501.364, 50245.501.971**

Собственици по данни от КРНИ:

000776349, ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

Скица №15-485657-01.04.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-234681-01.04.2026 г.
Код за достъп: 6fc0edd7ff55

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

Няма данни за идеалните части
Акт за публична общинска собственост № 124, том 2, рег. 438, дело 356 от 15.02.2023г., 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**

Сгради, които попадат върху имота:
1. Сграда **50245.501.364.2:** застроена площ **35 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

Скица **№15-485657-01.04.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-234681-01.04.2026 г.**
Код за достъп: **6fc0edd7ff55**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
01.04.2026 16:18:24

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/

Служба по вписванията гр. Ихтиман
Вх. рег. № 1350 17 -05- 2026 г.
Акт № 156 том V дело № 1137 год.
Партидна книга: том ____ стр. 67113

А К Т № 6 4 4 2

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБ

Регистър I
Досие 6442

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.05.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2, чл. 2, ал.1, т. 2, чл. 6, ал. 1 от Закона за общинска собственост, във връзка с т. 3 от Решение № 118, обективирано в Протокол № 6 от 26.06.2025г. на Общински съвет – Костенец, за промяна от публична в частна общинска собственост ПРОДЪЛЖАВА В ЗАБЕЛЕЖКИ:
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Поземлен имот с идентификатор 50245.501.1035** /петдесет хиляди двеста четиридесет и пет, точка, петстотин и едно, точка, хиляда тридесет и пет/ **с площ от 627 кв.м.** /шестстотин двадесет и седем кв.м./, Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди** ПРОДЪЛЖАВА В ЗАБЕЛЕЖКИ:
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**гр. Момин проход**, ЕКАТТЕ 50245, община Костенец, Софийска област, ул. „Бор”, поземлен имот с идентификатор 50245.501.1035 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-137/05.08.2022г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР със Заповед № 18-2165-14.03.2025г. на Началника на СГКК – Софийска област, ПРОДЪЛЖАВА В ЗАБЕЛЕЖКИ:
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имоти с идентификатори 50245.501.1110, 50245.501.6624, 50245.501.1132, 50245.501.364 и 50245.501.971
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1202,10 евро /хиляда двеста и два евро и десет евро цент/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за публична общинска собственост № 1897/09.02.2023г., утвърден от Кмета на Община Костенец, вписан в Служба по вписванията към АВ с вх. Рег. № 438815.02.2023г., акт № 124, том 2, дело № 356, имотна партида 67113

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 № 2: „ПРАВНО ОСНОВАНИЕ": Заповед № РД-15-08/06.02.2026г. на Кмета на Община Костенец, за одобряване проект на Подробен устройствен план – изменение на плана за регулация в кв. 31 по регулационния план на гр. Момин проход, при което се образува нов УПИ Х-1035 с площ от 627 кв.м.

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 3: „ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА": за който е отреден **Урегулиран поземлен имот Х-1035** /десети/ **в кв. 31** /тридесет и първи/ **по регулационния план на гр. Момин проход**

ПРОДЪЛЖЕНИЕ ОТ ГРАФА № 4: „МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА": УПИ Х-1035, кв. 31 по регулационния план на гр. Момин проход, последно изменен със Заповед № РД-15-08/06.02.2026г. на Кмета на Община Костенец

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност

на Поземлен имот № 50245.501.1035,
гр.Момин проход, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. Костенец

08.10.2026г.

Независим оценител:

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.09 07:49:59 +03'00'

/инж. Р. Гондова/

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 50245.501.1035
Адрес на поземления имот: гр. Момин проход, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 100100555/14.12.2009г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с ид. № 50245.501.1035, гр. Момин проход, 627кв.м.*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне пазарна стойност на недвижимия имот с цел покупко-продажба*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*08.10.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*07.04.2027г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Имотът е собственост на Община Костенец и е заведен като инвестиционен имот в счетоводните регистри на Общината.

Оценката е извършена от независим оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО. След анализ на известните 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**
Земя - ПИ 50245.501.1035,	**14 556 евро**	**14 556 евро**
град Момин проход – 627кв.м.	28 470 лева	**28 470 лева**

Дата на доклада : 08.10.2026г.

Независим оценител: Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.09 07:50:19 +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 и земеделски земи и трайни насаждения, 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. № 50245.501.1035, гр. Момин проход, община Костенец, с площ от от 627 кв.м. по АЧОС и по КККР на гр. Момин проход.

5. Цел и предназначение на оценката :

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот с цел покупко-продажба.

6. Дата на оценката:
Оценката е изготвена към ефективна дата **08.10.2026г.,** към тази дата се отнася становището на оценителя за стойността на имота. Всички анализи, прогнози, изводи и констатации , които се ползват за определяне на справедливата стойност на имота се отнасят за конкретния обект и дата.

7. Информационни източници :
На **08.10.2026г**. 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: АЧОС 6442/21.05.2026г., вписан в АВ с акт №156, т.5, д.№ 1137/26г., вх.рег.№ 1350/27.05.2026г.
2. Скица № 15-485657-01.04.2026г.
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. Национални счетоводни стандарти
9. 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

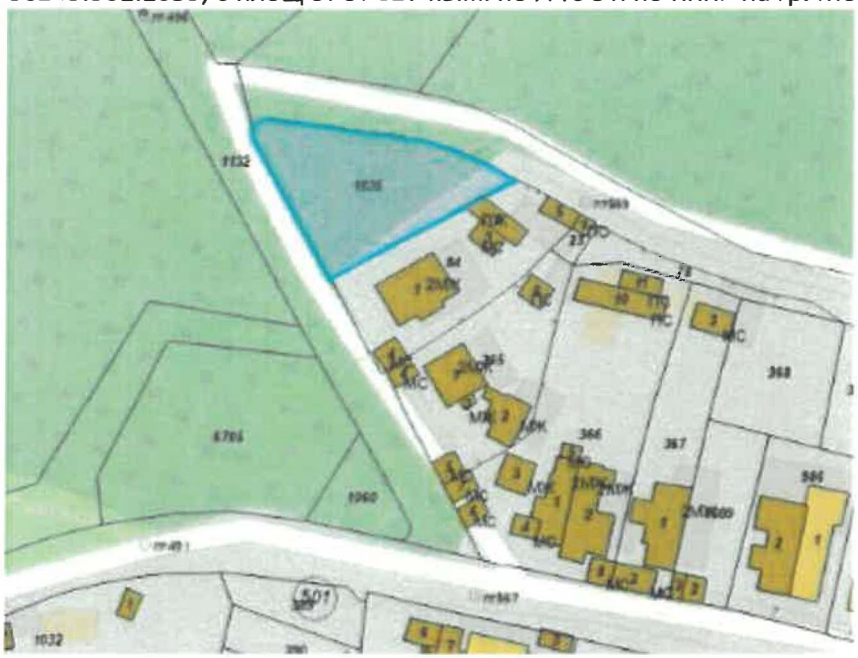
използване на пазарни свидетелства за имоти , които са сходни с оценявания се прилага методът на посредственото сравнение, при което се отчитат отклоненията в качествата им спрямо оценявания имот.

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

a) Общи данни за имота

Имотът се намира в гр. Момин проход, Община Костенец, Софийска област, ПИ с идент. № 50245.501.1035, с площ от от 627 кв.м. по АЧОС и по КККР на гр. Момин проход



ПИ 50245.501.1035
област София, община Костенец, гр. Момин проход, ул. БОР
вид собственост Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, площ 627 кв. м, стар номер 1035, квартал 31, парцел X

b) Пазарна характеристика на района

Имотът за оценка се намира в гр. Момин проход, община Костенец, Софийска област.

Балнеоложки курорт "Момин проход" е в Софийска област. Балнеоложкия курорт "Момин проход" е атрактивно селище, за което допринася доброто местоположение, чистия въздух, минералния извор и живописната природа. Има удобни комуникации към Боровец, Долна баня, гр. Костенец и гр. 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. Момин проход
- Местност - гр. Момин проход
- 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

c) Технически характеристики на застрояването: имотът не е застроен

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е със силно наклонен терен. Намира се в края на регулацията на гр. Момин проход. Начин на трайно ползване : за жилищни нужди. Трайно предназначение на територията : урбанизирана.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност.

Оценяваните 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 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 "Продава парцел в гр. Момин проход"	Оферирана стойност, евро	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К ф	Кз	Кии	Коригирана стойност за 1 кв.м.	Тежест
 Рила Пропъртис недвидими имоти - Продава, Парцел, град Момин проход, Външен терен (за парцели)	75570	30,00	1,03	0,95	1	1	0,95	27,89	0,25

 Рила Пропъртис недвидими имоти - Продава, Парцел, град Момин проход, Външен терен (за парцели)	23000	23,00	1,02	1	1	1	0,95	22,29	0,25
 https://www.imot.bg/obiava-1r178470893538834-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-momin-prohod	50000	31,15	1,03	0,9	1	1	0,9	25,99	0,25
 https://www.imot.bg/obiava-1r178470911063759-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-momin-prohod	160000	32,07	1,04	0,9	1	1	0,9	27,02	0,25
								25,80	1,00
Приспадане за оферти - %	10							2,58	
Индикативна пазарна стойност по метода на пазарното сравнение								**23,22**	
Пазарна стойност (EUR) на поземлен имот с квадратура , кв.м.	627							**14556**	
Стойност (BGN)	627							**28470**	

Пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор № 50245.501.1035 по плана на гр. Момин проход е: **14 556 eur**

Инж. Румяна Атанасова Гондова- независим оценител, сертификат № 100100555/14.12.2009г., гр. София, ул."Виктор Григорович" 16, ап.6, тел.: 0887252145

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Имотът е собственост на Община Костенец и е заведен като инвестиционен имот в счетоводните регистри на Общината.

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 недвижим имот : с идентификатор № 50245.501.1035, гр. Момин проход, Софийска област, с площ от 627 кв.м., по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката, приемам следните стойности

Вид на имота	Метод на пазарните аналози	**Пазарна стойност**
Земя - ПИ 50245.501.1035,	14 556 евро	14 556 евро
град Момин проход – 627кв.м.	28 470 лева	**28 470 лева**

Стойностите са без ДДС.

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

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ: Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.10.09 07:50:52 +03'00'

08.10.2026г. / 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 07:51:07 +03'00'

гр. Костенец
08.10.2026г.

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ


Рила Пропъртис » Детайли за офертна номер с ID: 319

Продава
Парцел
град Момин проход
23,000 евро

Етаж: Външни терени (за паркинги)
Квадратура: 1800m²
Цена на m²: 13

Брокер: Мартин Грашнишки
Телефон: +359 887 945 600
Мобилен: +359 887 945 600
E-mail: [redacted]
Skype:

ПРИНТИРАЙ ОФЕРТАТА

Парцел в Курорт Момин проход, югозападно изложение, на ъгъл на две улици, от една страна лице на павиран път, от другата цименов, в дълбочина граничи с борова гора, тих квартал. Нормална денивелация, подход за автомобил. Собствен водоизточник в имота от стар водопровод. Ток, водопровод с питейна вода и канализация - на лицето на имота. Възможност за захранване с водопровод с топла минерална вода от изворите в курорта - отстояние до тях 700 л.м.

Момин проход е известен с деветте си минерални извора, с температура на водата 56°С. Водата облекчава и лекува заболявания на дихателната, сърдечно-съдовата, нервната и храносмилателната системи, както и проблеми на метаболизма на веществата и различни алергии. Земището на Момин проход е населено от древността. Известно е с топлите си извори още от времето на римската империя, като преди това тук се е намирало тракийско селище на сърди и беси. По времето на турското робство, селището е известно с името Солудевент - Воден проход или Проход на водите. От 1950 г. Момин проход е обявен за балнеологичен курорт с национално значение.

Отстояния – 62 км. от София, 93 км. от Пловдив, 30 км. от скн курорт „Боровец", 7 км. от автомагистрала „Тракия", 6 км. от голф комплекс „Ибър" Долна баня, 3 км. от гр.Костенец.


Рила Пропъртис » Детайли за офертна номер с ID: 313

Продава
Парцел
град Момин проход
75,570 евро

Етаж: Външни терени (за паркинги)
Квадратура: 2518m²
Цена на m²: 30

Брокер: Мартин Грашнишки
Телефон: +359 887 945 600
Мобилен: +359 887 945 600
E-mail: info.rilaestate.office@gmail.com
Skype:

ПРИНТИРАЙ ОФЕРТАТА

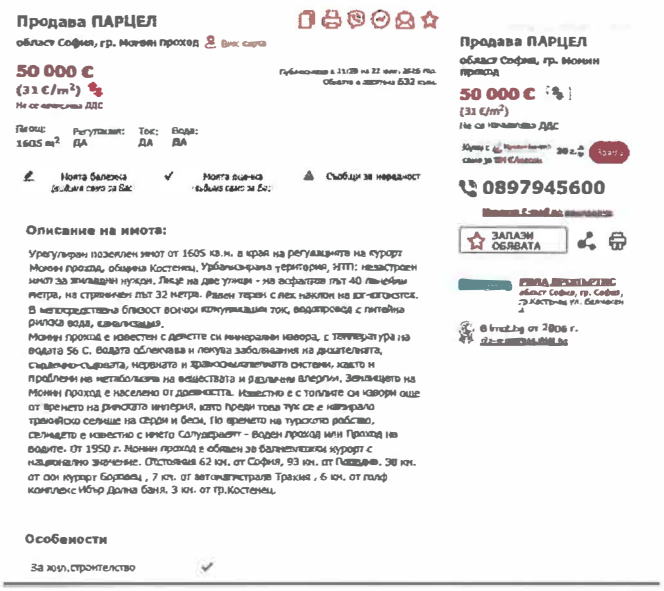
Вилно строителство | Жил. строителство | В регулация | Вода | Ток

Парцел в Курортен комплекс "Момин проход", на 500 метра от центъра на града, западно изложение, лице 22,5 лин.метра на улица, до малка река, дълбочина 107 лин.метра, граничи с широколистна, а след това иглолистна гора. Възможност за присъединяване на топла минерална вода от хипертермалните извори в курорта. Подходящ за изграждане на SPA хотел, Център за възстановяване и отдих, вилно селище, къщи за гости или подобна инвестиция в туризма и балнеологията, красива близост и възможността за използване на топлата минерална вода / около 500 м. от изворите/. Възможност за кандидатстване по Програма за развитие на селските райони - община Костенец е в списъка на общините бенефициенти. Пълнотност на застрояване - до 60%, кинт - 0,8. Ток, водопровод с питейна вода и канализация на лицето на имота.

Момин проход е известен с деветте си минерални извора, с температура на водата 56°С. Водата облекчава и лекува заболявания на дихателната, сърдечно-съдовата, нервната и храносмилателната системи, както и проблеми на метаболизма на веществата и различни алергии. Земището на Момин проход е населено от древността. Известно е с топлите си извори още от времето на римската империя, като преди това тук се е намирало тракийско селище на сърди и беси. По времето на турското робство, селището е известно с името Солудевент - Воден проход или Проход на водите. От 1950 г. Момин проход е обявен за балнеологичен курорт с национално значение.

Отстояния – 62 км. от София, 93 км. от Пловдив, 30 км. от скн курорт „Боровец", 7 км. от автомагистрала „Тракия", 6 км. от голф комплекс „Ибър" Долна баня, 3 км. от гр.Костенец.

[Рила Пропъртис недвидими имоти - Продава, Парцел, град Момин проход, Външен терен (за парцели)]
[Рила Пропъртис недвидими имоти - Продава, Парцел, град Момин проход, Външен терен (за парцели)]


Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Момин проход

50 000 €
(31 €/m²)
Не се начислява ДДС

Площ: 1605 m² | Регулация: ДА | Ток: ДА | Вода: ДА

Нота балансе | Нота оценка | Сигнали за нередности

Описание на имота:

Урегулиран поземлен имот от 1605 кв.м. в края на регулацията на курорт Момин проход, община Костенец. Урбанизирана територия, НТП: незастроен имот за ниезадачни нужди. Лице на две улици - на асфалтов път 40 линейни метра, на стратегически път 32 метра. Равен терен с лек наклон на юг-югоизток. В непосредствена близост всички комунални тоя, водопровод с питейна рилска вода, канализация.

Момин проход е известен с деветте си минерални извора, с температура на водата 56 С. Водата облекчава и лекува заболявания на дихателната, сърдечно-съдовата, нервната и храносмилателната системи, както и проблеми на метаболизма на веществата и различни алергии. Земището на Момин проход е населено от древността. Известно е с топлите си извори още от времето на римската империя, като преди това тук се е намирало тракийско селище на сърди и беси. По времето на турското робство, селището е известно с името Солудевент - Воден проход или Проход на водите. От 1950 г. Момин проход е обявен за балнеологичен курорт с национално значение. Отстояния 62 км. от София, 93 км. от Пловдив. 30 км. от скн курорт Боровец , 7 км. от автомагистрала Тракия , 6 км. от голф комплекс Ибър Долна баня. 3 км. от гр.Костенец.

Особености

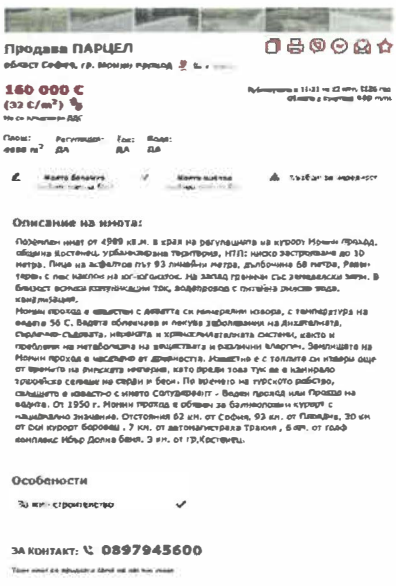
За жил.строителство ✓

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Момин проход

50 000 €
(31 €/m²)
Не се начислява ДДС

0897945600

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА


Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Момин проход

160 000 €
(32 €/m²)
Не се начислява ДДС

Площ: 4988 m² | Регулация: ДА | Ток: ДА | Вода: ДА

Описание на имота:

Поземлен имот от 4988 кв.м. в края на регулацията на курорт Момин проход, община Костенец, урбанизирана територия, НТП: ниско застрояване до 10 метра. Лице на асфалтов път 93 линейни метра, дълбочина 68 метра, Равнинен терен с лек наклон на юг-югоизток. На запад граничи със земеделски земи. В близост всички комунални тоя, водопровод с питейна рилска вода, канализация.

Момин проход е известен с деветте си минерални извора, с температура на водата 56 С. Водата облекчава и лекува заболявания на дихателната, сърдечно-съдовата, нервната и храносмилателната системи, както и проблеми на метаболизма на веществата и различни алергии. Земището на Момин проход е населено от древността. Известно е с топлите си извори още от времето на римската империя, като преди това тук се е намирало тракийско селище на сърди и беси. По времето на турското робство, селището е известно с името Солудевент - Воден проход или Проход на водите. От 1950 г. Момин проход е обявен за балнеологичен курорт с национално значение. Отстояния 62 км. от София, 93 км. от Пловдив, 30 км. от скн курорт Боровец , 7 км. от автомагистрала Тракия , 6 км. от голф комплекс Ибър Долна баня. 3 км. от гр.Костенец.

Особености

За жил.строителство ✓

ЗА КОНТАКТ: 0897945600


Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Момин проход

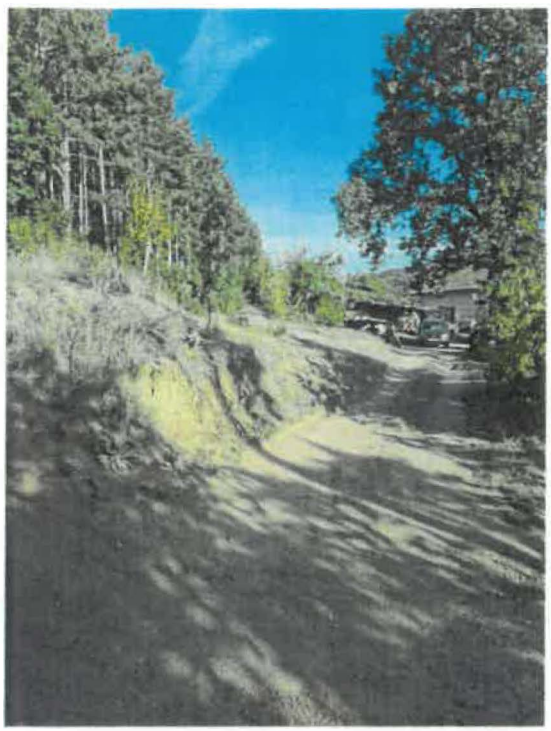
160 000 €
(32 €/m²)
Не се начислява ДДС

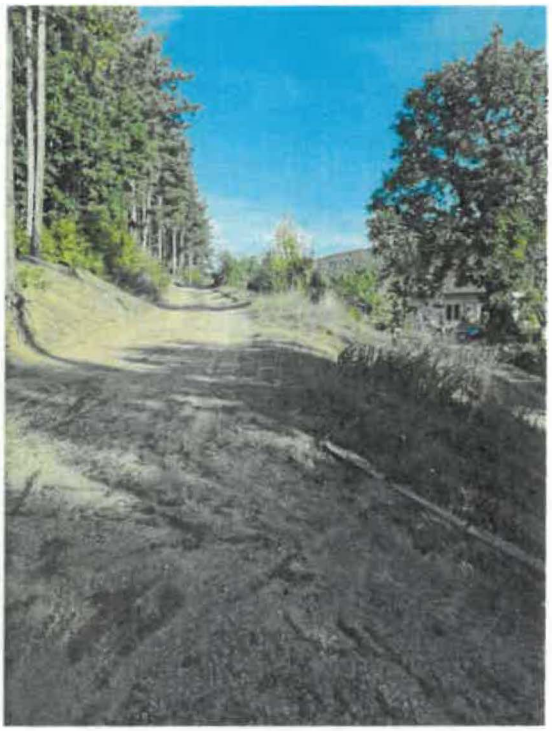
0897945600

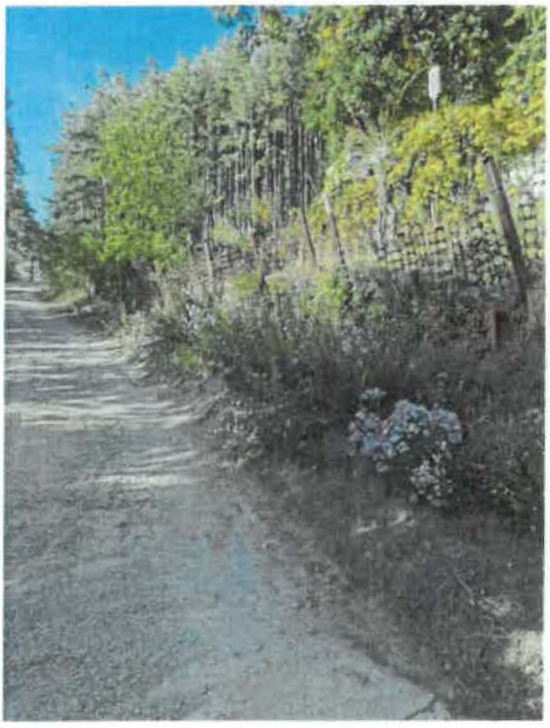
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

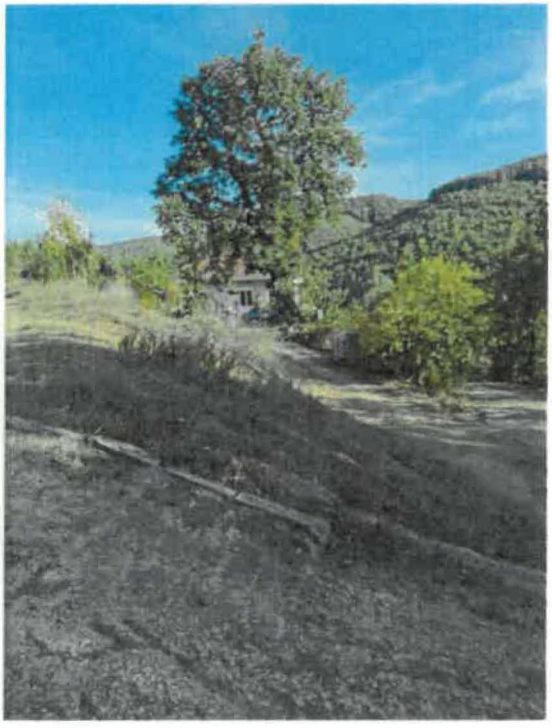
https://www.imot.bg/obiava-1r178470893538834-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-momin-prohod
https://www.imot.bg/obiava-1r178470911063759-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-momin-prohod

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ









КНОБ 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

Инж. Румяна Атанасова Гондова- независим оценител, сертификат № 100100555/14.12.2009г., гр. София, ул."Виктор Григорович" 16, ап.6, тел.: 0887252145