О Б Щ И Н А К О С Т Е Н Е Ц

2030 гр. Костенец , ул. Иван Вазов 2 тел/факс +3597142/3234;2308
e-mail: kostenetz_adm@kostenetz.com, www.kostenetz.com

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

08-02-315/18.11.2026г.

YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Digitally signed by YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Date: 2026.11.18 16:27:28 +02'00'

06-B-01-485/18.11.2026г.

YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Digitally signed by YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Date: 2026.11.18 16:29:08 +02'00'

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КОСТЕНЕЦ

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

ОТНОСНО: Определяне на пазарна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител на имот – общинска собственост, за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация – Костенец е подадено Заявление с вх. № ТСУ-2060-8/18.07.2025г. от „Езерото – Желязкови“ ООД, с искане да бъде разрешено изработване на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация /ПУП-ИПР/ на курорт Вили Костенец. В тази връзка с Решение № 129, обективирано в Протокол № 7 от 31 юли 2025 година Общински съвет- Костенец е дадено съгласие за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация в обхвата на УПИ XL – 149 „За комплексно обществено обслужване“, УПИ XLI-521 „За комплексно обществено обслужване“, УПИ XXIV „За озеленяване“ и УПИ XXII „За парк“, в кв. 12 по регулационния план на курорт Вили Костенец, при което части от имоти – общинска собственост се включват за образуването на нов урегулиран поземлен имот, собственост на „Езерото – Желязкови“ ООД, както следва:

- част с площ от 1260 кв.м. от УПИ XXIV „За озеленяване“ в кв. 12 по регулационния план на курорт Вили Костенец;
- част с площ от 914 кв.м. от УПИ XXII „За парк“ в кв. 12 по регулационния план на курорт Вили Костенец;

Във връзка с нови инвестиционни намерение в Общинска администрация – Костенец е подадено Заявление с вх. № 08-02-297/23.09.2025г. от Кмета на Община Костенец, с искане да бъде разрешено изработване на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация /ПУП-ИПР/ в обхвата на УПИ XXII „За парк“, в кв. 12 по регулационния план на курорт Вили Костенец. В тази връзка с Решение № 179, обективирано в Протокол № 10 от 23 октомври 2025 година на Общински съвет- Костенец е дадено съгласие за изработване на проект за изменение на ПУП-ИПР в обхвата на посоченото УПИ, при което да се образуват три нови урегулирани поземлени имота: УПИ XLVI „За парк“, УПИ XLVII

„За обществено обслужване“ и УПИ XLVIII „За озеленяване“, като се проектира нова улица за достъп.

В изпълнение на горепосочените решения на Общински съвет – Костенец, със Заповед № РД-15-80/06.11.2025г. на Кмета на Община Костенец, е разрешено изработването на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация в обхвата на УПИ XL - 149 „За комплексно обществено обслужване“, УПИ XLI - 521 „За комплексно обществено обслужване“, УПИ XXIV – „За озеленяване“ и УПИ XXII „За парк“ в кв. 12 по регулационния план на курорт Вили Костенец.

С удостоверение № 25-365138-01.12.2025г. е приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

С цел сключване на предварителен договор по чл. 15 от Закона за устройства на територията с „Езерото – Желязкови“ ООД за включване на части от имоти – общинска собственост, за образуване на нов урегулиран поземлен имот са изготвени скици – проект, както следва:

- проектен имот с идентификатор 38916.10.166 с площ от 1259 кв.м. по КККР на к.к. Вили Костенец;
- проектен имот с идентификатор 38916.10.209 с площ от 914 кв.м. по КККР на к.к. Вили Костенец, който е с променено предназначение от публична в частна общинска собственост с Решение № 129/31.07.2025г. на Общински съвет - Костенец.

На основание чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията „Когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма”.

На основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, 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.

За определяне на цените са изготвени две пазарни оценки от независим лицензиран независим оценител инж. Румяна Гондова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100555/14.12.2009 г. Посочените в оценките стойности са както следва:

- за проектен имот с идентификатор 38916.10.166 по КККР на к.к. Вили Костенец, е в размер на 36370,00 евро /тридесет и шест хиляди триста и седемдесет евро/.
- за проектен имот с идентификатор 38916.10.209 по КККР на к.к. Вили Костенец, е в размер на 20939,00 евро /двадесет хиляди деветстотин тридесет и девет евро/.

Предлага се тези стойности да бъдат определени като продажни цени **без включен ДДС**, общо **57 309,00 евро**. ДДС не е включен в определените цени и се дължи отделно от приобретателя при наличие на законовите предпоставки за начисляването му, по приложимата ставка и върху данъчната основа, определена съгласно ЗДДС.

Съгласно гореизложеното, 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. 4, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 74, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, предлагам Общински съвет Костенец да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

2030 гр. Костенец , ул. Иван Вазов 2 тел/факс +3597142/3234;2308
e-mail: kostenetz_adm@kostenetz.com, www.kostenetz.com

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

1. Общински съвет – Костенец дава съгласие, след влизане в сила на Заповедта за одобряване на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация в обхвата на УПИ XL - 149 „За комплексно обществено обслужване“, УПИ XLI - 521 „За комплексно обществено обслужване“, УПИ XXIV – „За озеленяване“ и УПИ XXII „За парк“ в кв. 12 по регулационния план на курорт Вили Костенец, да се прехвърли на „Езерото – Желязкови“ ООД, собствеността върху имоти – общинска собственост, които съгласно дадено съгласие с Решение № 129/31.07.2025г. на Общински съвет – Костенец, се включват към новообразуван УПИ XLIX „За комплексно обществено обслужване“, собственост на „Езерото – Желязкови“ ООД, както следва:

- проектен имот с идентификатор 38916.10.166 с площ от 1259 кв.м., Вид територия: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг вид озеленени площи по КККР на к.к. Вили Костенец;
- проектен имот с идентификатор 38916.10.209 с площ от 914 кв.м., Вид територия: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: Обществен селищен парк, градина по КККР на к.к. Вили Костенец, който е с променено предназначение от публична в частна общинска собственост с Решение № 129/31.07.2025г. на Общински съвет – Костенец.

2. Общински съвет – Костенец определя пазарна цена на имотите описани в т. 1 от настоящото решение, въз основа на пазарни оценки, изготвени от независим лицензиран оценител общо в размер на 57 309,00 евро /петдесет и седем хиляди триста и девет евро/ без ДДС.

3. Общински съвет- Костенец възлага на Кмета на Община Костенец да предприеме всички правни и фактически действия по изпълнение на решението като сключи предварителен и окончателен договор с „Езерото – Желязкови“ ООД, съгласно чл. 15 от Закона за устройство на територията.

Приложение:

1. *Скица – проект № 15-601458-24.04.2026г.*
2. *Скица – проект № 15-601464-24.04.2026г.;*
3. *Пазарна оценка – 2 броя.*

ЙОРДАН АНГЕЛОВ
Кмет на Община Костенец

YORDAN KIRILOV ANGELOV
Digitally signed by YORDAN KIRILOV ANGELOV
Date: 2026.11.18 15:19:33 +02'00'

Изготвил:
Владислава Китова, началник отдел „ОС”

VLADISLAVA DIMITROVA KITOVA
Digitally signed by VLADISLAVA DIMITROVA KITOVA
Date: 2026.11.18 15:09:16 +02'00'

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 - ПРОЕКТ
№15-601458-24.04.2026 г.
на поземлен имот с идентификатор: 38916.10.166

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение **№25-365138-01.12.2025 г.**, издадено по Заявление **№01-904229-17.11.2025 г.**

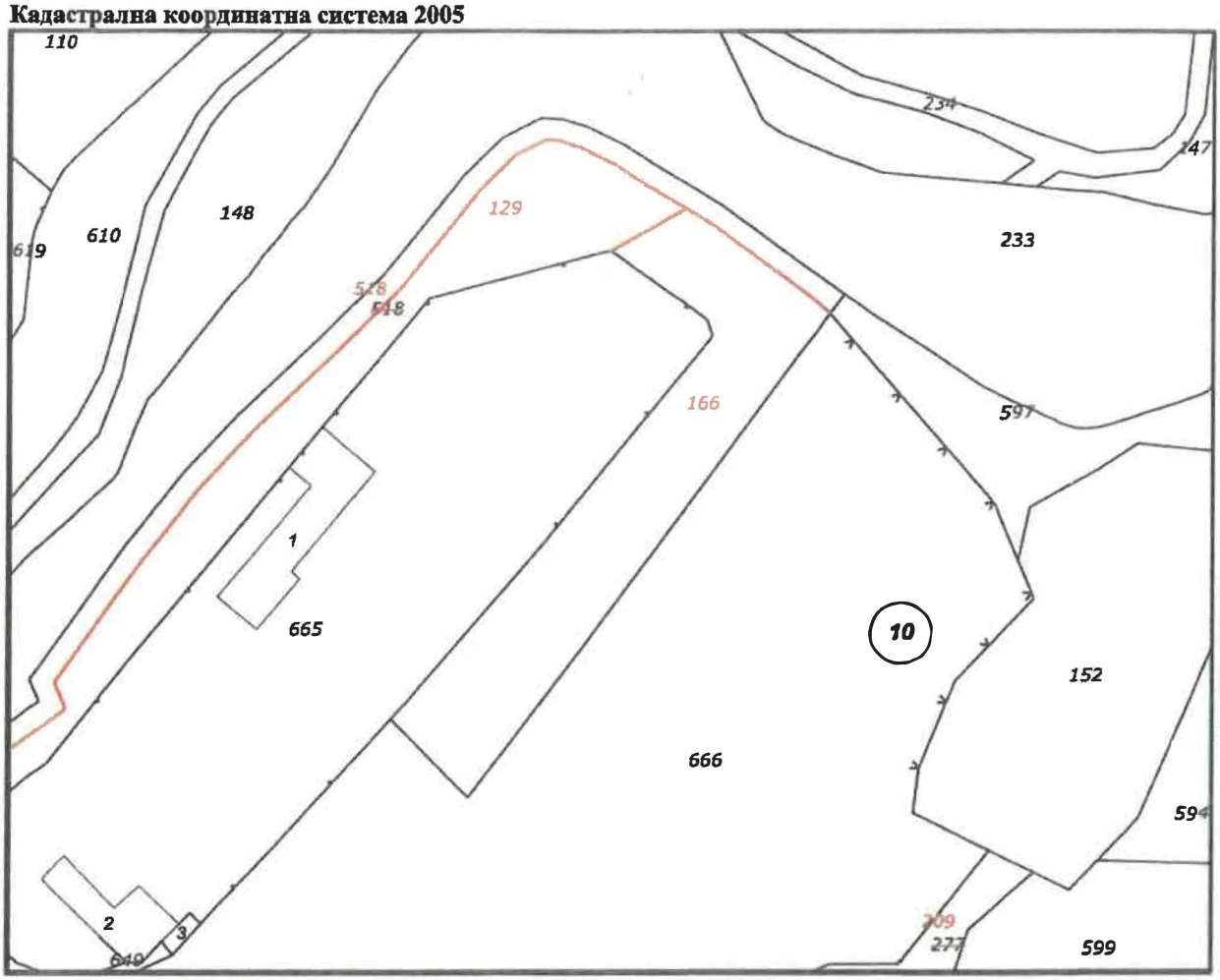
Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Костенец**, община **Костенец**, област **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-13/10.05.2005 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК;** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КККР със заповед, Заповед №КД-14-23-8/09.01.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**.

• Проектен имот с идентификатор **38916.10.166** с площ **1259 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбаиизирана**
начин на трайно ползване: **За друг вид озеленени площи**
при съседи:
имот с идентификатор **38916.10.518** и площ **534 кв.м**,
имот с идентификатор **38916.10.665** и площ **4231 кв.м**,
имот с идентификатор **38916.10.666** и площ **9651 кв.м**,
имот с идентификатор **38916.10.129** и площ **1028 кв.м**,
имот с идентификатор **38916.10.597** и площ **13265 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• 1259 кв.м от имот с идентификатор **38916.10.518** с адрес **с. Костенец, — к.к. Вили Костенец**
площ: **2821 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг вид озеленени площи**
собственици по данни от КРНИ:
000776349, ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
въз основа на документ: **Акт за частна общинска собственост № 111, том 14, рег. 3370, дело 2779 от 22.10.2013г., вписан в Служба по вписванията Ихтиман**
носители на вещни и други права:
Няма данни

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
AGKK@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	X [m]	Y [m]
1	4681046.66	360607.39
2	4681040.54	360615.82
3	4681039.55	360617.36
4	4681036.95	360620.84
5	4681034.64	360621.60
6	4681005.68	360598.34
7	4680984.14	360579.86
8	4680980.76	360576.83
9	4680969.72	360587.73
10	4680989.10	360602.40
11	4681037.86	360637.94
12	4681041.06	360634.08
13	4681050.44	360621.34
14	4681052.60	360617.74

Скица-проект **№15-601458-24.04.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-280433-21.04.2026 г.**
Код за достъп: **603b13341af9**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Росица [illegible]
Дата: 24.04.2026 г. Подпис:

CN=Irena Atanasova Shumkova
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=Shumkova.I@cadastre.bg
24.04.2026 15:17:09

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 - ПРОЕКТ
№15-601464-24.04.2026 г.
на поземлен имот с идентификатор: 38916.10.209

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение **№25-365138-01.12.2025 г.**, издадено по Заявление **№01-904229-17.11.2025 г.**

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Костенец**, община **Костенец**, област **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-13/10.05.2005 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК;** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КККР със заповед, Заповед №КД-14-23-8/09.01.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ.**

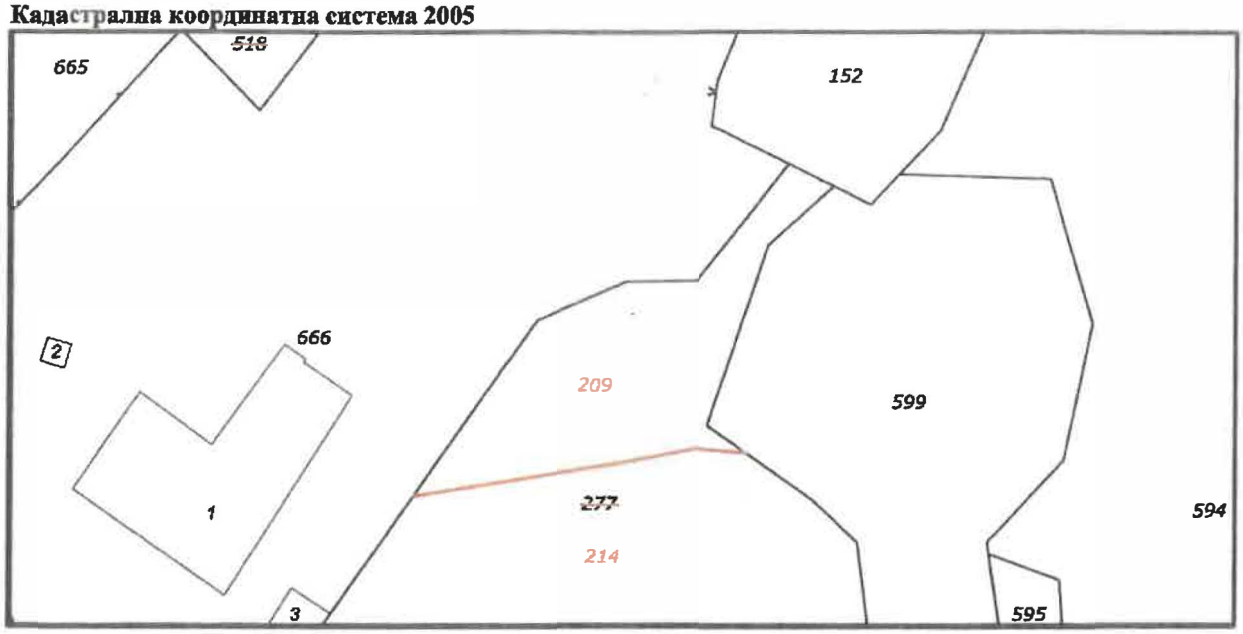
• Проектен имот с идентификатор **38916.10.209** с площ **914 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **Обществен селищен парк, градина**
при съседи:
имот с идентификатор **38916.10.214** и площ **13302 кв.м,**
имот с идентификатор **38916.10.666** и площ **9651 кв.м,**
имот с идентификатор **38916.10.152** и площ **1704 кв.м,**
имот с идентификатор **38916.10.599** и площ **17860 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• **914 кв.м** от имот с идентификатор **38916.10.277** с адрес **няма данни**
площ: **28749 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **Обществен селищен парк, градина**
собственици по данни от КРНИ:
000776349, ОБЩИНА гр.КОСТЕНЕЦ
въз основа на документ: **Акт за публична общинска собственост № 142, том 8, рег. 2180, дело 1601 от 25.10.2019г.**
въз основа на документ: **Акт за публична общинска собственост № 145, том 8, рег. 2183, дело 1604 от 25.10.2019г.**
въз основа на документ: **Акт за публична общинска собственост № 184, том 9, рег. 2521, дело 1853 от 06.12.2019г.**
носители на вещни и други права:
Няма данни

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

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	X [m]	Y [m]
1	4680922.51	360654.68
2	4680926.27	360649.40
3	4680951.12	360657.65
4	4680959.22	360666.65
5	4680962.29	360660.44
6	4680946.22	360647.88
7	4680946.18	360638.24
8	4680940.79	360625.95
9	4680916.62	360609.14
10	4680920.78	360635.47
11	4680923.11	360647.74

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Росица Лекова
Дата: 24.04.2026 г. Подпис:

Скица-проект **№15-601464-24.04.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-280433-21.04.2026 г.**
Код за достъп: **4b90772ff776**

CN=Irena Atanasova Shumkova
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=Shumkova.I@cadastre.bg
24.04.2026 15:18:42

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 - ПРОЕКТ
№15-601458-24.04.2026 г.
на поземлен имот с идентификатор: 38916.10.166

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение **№25-365138-01.12.2025 г.**, издадено по Заявление **№01-904229-17.11.2025 г.**

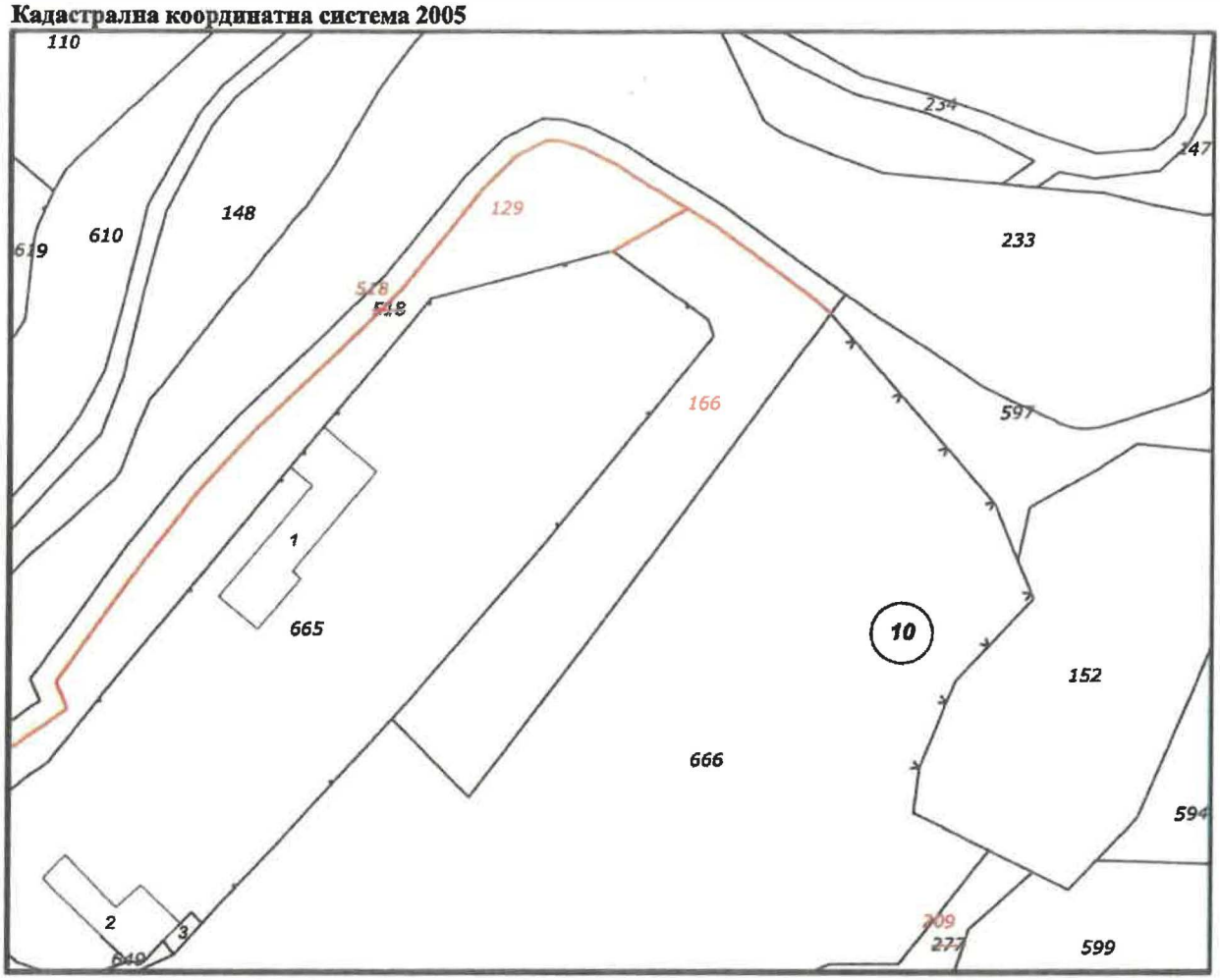
Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Костенец**, община **Костенец**, област **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-13/10.05.2005 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК;** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КККР със заповед, Заповед №КД-14-23-8/09.01.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**.

• Проектен имот с идентификатор **38916.10.166** с площ **1259 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг вид озеленени площи**
при съседи:
имот с идентификатор **38916.10.518** и площ **534 кв.м,**
имот с идентификатор **38916.10.665** и площ **4231 кв.м,**
имот с идентификатор **38916.10.666** и площ **9651 кв.м,**
имот с идентификатор **38916.10.129** и площ **1028 кв.м,**
имот с идентификатор **38916.10.597** и площ **13265 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• **1259 кв.м** от имот с идентификатор **38916.10.518** с адрес **с. Костенец, — к.к. Вили Костенец**
площ: **2821 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг вид озеленени площи**
собственици по данни от КРНИ:
000776349, ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
въз основа на документ: **Акт за частна общинска собственост № 111, том 14, рег. 3370, дело 2779 от 22.10.2013г., вписан в Служба по вписванията Ихтиман**
носители на вещни и други права:
Няма данни

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Панлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	X [m]	Y [m]
1	4681046.66	360607.39
2	4681040.54	360615.82
3	4681039.55	360617.36
4	4681036.95	360620.84
5	4681034.64	360621.60
6	4681005.68	360598.34
7	4680984.14	360579.86
8	4680980.76	360576.83
9	4680969.72	360587.73
10	4680989.10	360602.40
11	4681037.86	360637.94
12	4681041.06	360634.08
13	4681050.44	360621.34
14	4681052.60	360617.74

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ирена Атанасова Шумкова
Дата: 24.04.2026 г. Подпис:
CN=Irena Atanasova Shumkova
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=Shumkova.I@cadastre.bg
24.04.2026 15:17:09

Скица-проект **№15-601458-24.04.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-280433-21.04.2026 г.**
Код за достъп: **603b13341af9**

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 - ПРОЕКТ
№15-601464-24.04.2026 г.
на поземлен имот с идентификатор: 38916.10.209

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение **№25-365138-01.12.2025 г.**, издадено по Заявление **№01-904229-17.11.2025 г.**

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Костенец**, община **Костенец**, област **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-13/10.05.2005 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК;** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КККР със заповед, Заповед №КД-14-23-8/09.01.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**.

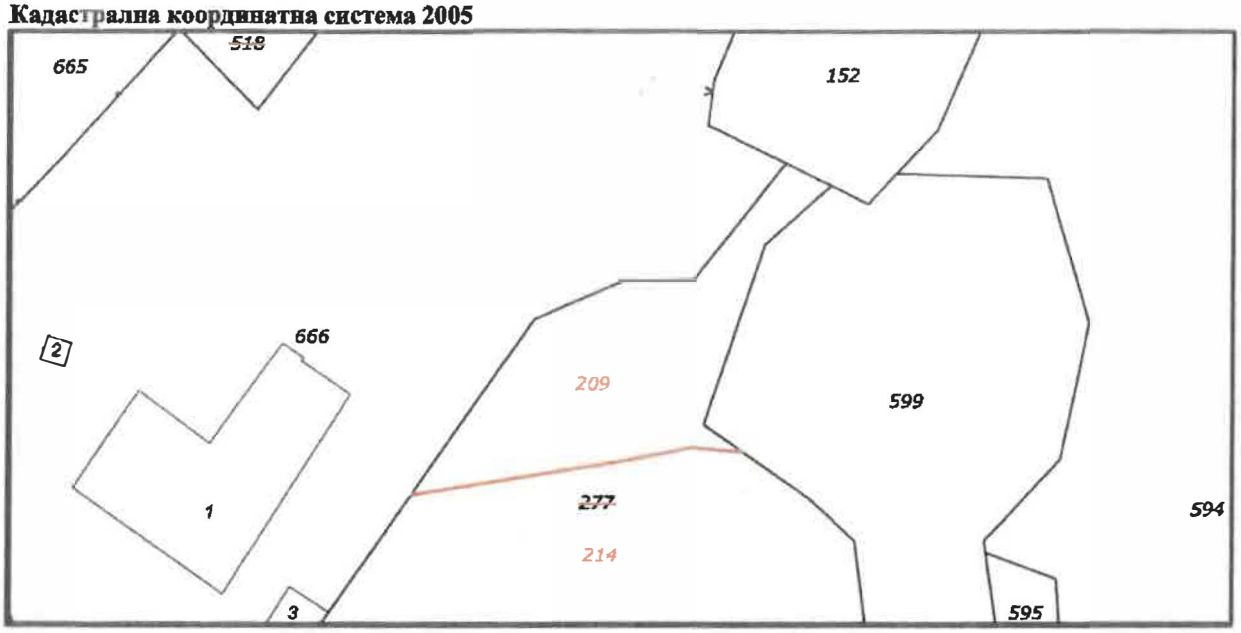
• Проектен имот с идентификатор **38916.10.209** с площ **914 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **Обществен селищен парк, градиna**
при съседи:
имот с идентификатор **38916.10.214** и площ **13302 кв.м**,
имот с идентификатор **38916.10.666** и площ **9651 кв.м**,
имот с идентификатор **38916.10.152** и площ **1704 кв.м**,
имот с идентификатор **38916.10.599** и площ **17860 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• 914 кв.м от имот с идентификатор **38916.10.277** с адрес **няма данни**
площ: **28749 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **Обществен селищен парк, градина**
собственици по данни от КРНИ:
000776349, ОБЩИНА гр.КОСТЕНЕЦ
въз основа на документ: **Акт за публична общинска собственост № 142, том 8, рег. 2180, дело 1601 от 25.10.2019г.**
въз основа на документ: **Акт за публична общинска собственост № 145, том 8, рег. 2183, дело 1604 от 25.10.2019г.**
въз основа на документ: **Акт за публична общинска собственост № 184, том 9, рег. 2521, дело 1853 от 06.12.2019г.**
носители на вещни и други права:
Няма данни

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

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	X [m]	Y [m]
1	4680922.51	360654.68
2	4680926.27	360649.40
3	4680951.12	360657.65
4	4680959.22	360666.65
5	4680962.29	360660.44
6	4680946.22	360647.88
7	4680946.18	360638.24
8	4680940.79	360625.95
9	4680916.62	360609.14
10	4680920.78	360635.47
11	4680923.11	360647.74

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Росица Лекова
Дата: 24.04.2026 г. Подпис:

Скица-проект **№15-601464-24.04.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-280433-21.04.2026 г.**
Код за достъп: **4b90772ff776**

CN=Ircva Atanasova Shumkova
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=Shumkova.I@cadastre.bg
24.04.2026 15:18:42

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Поземлен имот № ПИ с проектен ид. 389116.10.209
(земя и трайни насаждения),
с.Костенец, курорт Вили Костенец, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. Костенец

07.10.2026г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарната стойност на поз.им.с проектен идентификатор 38916.10.209, к.к. Вили Костенец.
Адрес на поземления имот: с.Костенец, п.к. 2042, к.к.Вили Костенец, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Инж. Румяна Атанасова Гондова*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с проектен ид. № 38916.10.209, с. Костенец, курорт Вили Костенец, с площ от 914 кв.м.*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне на индикативна пазарната стойност с цел покупко-продажба*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*07.10.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*06.04.2027г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Вид на имота	Сравнителен метод, 100%	Пазарна стойност
ПИ с проектен ид. 38916.10.209, к.к. Вили Костенец - 914,00 кв.м.	20 463 eur	20 463 eur
Трайни насаждения	476,00 eur	476,00 eur
ОБЩО за имота		**20 939 eur**

Дата на доклада : 07.10.2026г. Независим оценител:

гр. Костенец / Румяна Гондова /

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100086 от 30.12.2010 год.
Румяна Атанасова Гондова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова 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 , ПОДХОДИ И 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 ИМОТИТЕ

1. Стойност на имота по метода на пазарното сравнение
2. Оценка на трайни насаждения

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 :
независим оценител на недвижими имоти, инж. Румяна Атанасова Гондова, независим оценител на недвижими имоти сертификат № 100100555/14.12.2009г. и оценител на земеделски земи и трайни насаждения сертификат № 810100086/ 30.12.2010г., издаден от КНОБ.

3. Предмет на оценката :
Поземлен имот с проектен идентиф. №388916.10.209, с. Костенец, курорт Вили Костенец, площ 914 кв.м.

5. Цел и предназначение на оценката :

Да се даде становище за пазарната стойност на поземлен имот с проектен ид. №38916.10. 209, с. Костенец, курорт Вили Костенец и площ от 914 кв.м. , която да послужи като индикативна при покупко-продажба.

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 справедливата пазарна 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:
   Скица-проект № 15-601464/24.04.2026г.
   Заповед № РД-15-63/01.09.2025г. на кмета на Община Костенец
   Протокол №7 от заседание на Общински съвет- Костенец, проведено на 31.07.2025г.
2. Специализирани интернет сайтове за недвижими имоти: http// www.imoti.info, http// www.imoti.net , http //www.imot.bg и др.
3. Интервю с представител на собственика на имота.
4. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот.
5. „Стандарти за бизнес оценяване" СБО 1-7
6. Европейски и международни стандарти за оценяване.

8. Допускания и ограничителни условия :

- Оценката на имота се основава на предоставена от Възложителя информация относно собствеността на имота, която не е проверявана допълнително и се счита за достоверна.
- Оценителя не поема отговорност за скрити или неявни характеристики относно собствеността на имота, 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 независими оценители относно стойността на конкретния обект към ефективната дата и за посочената цел в доклада на оценителя, подписан и подпечатен.
- 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.
- Лично е извършен оглед на имота. 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 и целите, за които е възложена.
- Валутен курс към датата на оценка , 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.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Използваният в настоящата оценка стандарт на стойността е **ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.** Това е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти (Речник на основните термини в бизнесоценяването - Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и условията и реда за лицензиране на оценители)

За получаване на пазарната стойност се отчитат трите основни подхода към стойността :

пазарен подход, подход на прихода и подход на разходите.

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 като най-подходящи първите два подхода чрез следните методи на оценка :

- Метод на пазарното сравнение
- Метод на капитализиране на поземлената рента.

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 капитализация на поземлената рента : стойността се определя чрез преобразуване на очакваните бъдещи приходи. В основата на този метод е връзката между настоящата стойност на имота и способността му да генерира доходи, чрез отдаването му под наем. Очаквания приход е изведен от възможния за получаване наем при отдаване на аналогични имоти.

Прилага се при съществуващ пазар за наемане на земя и от този пазар е известен коефициента на капитализация на наема – r. Определя се на база наема на земи от същия

вид в посочения район и r- коефициент на капитализация на наема, съгласно следната зависимост: V = R / r

- Определен наем за 1 месец -
- Коефициент на капитализация – r = 8%

III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

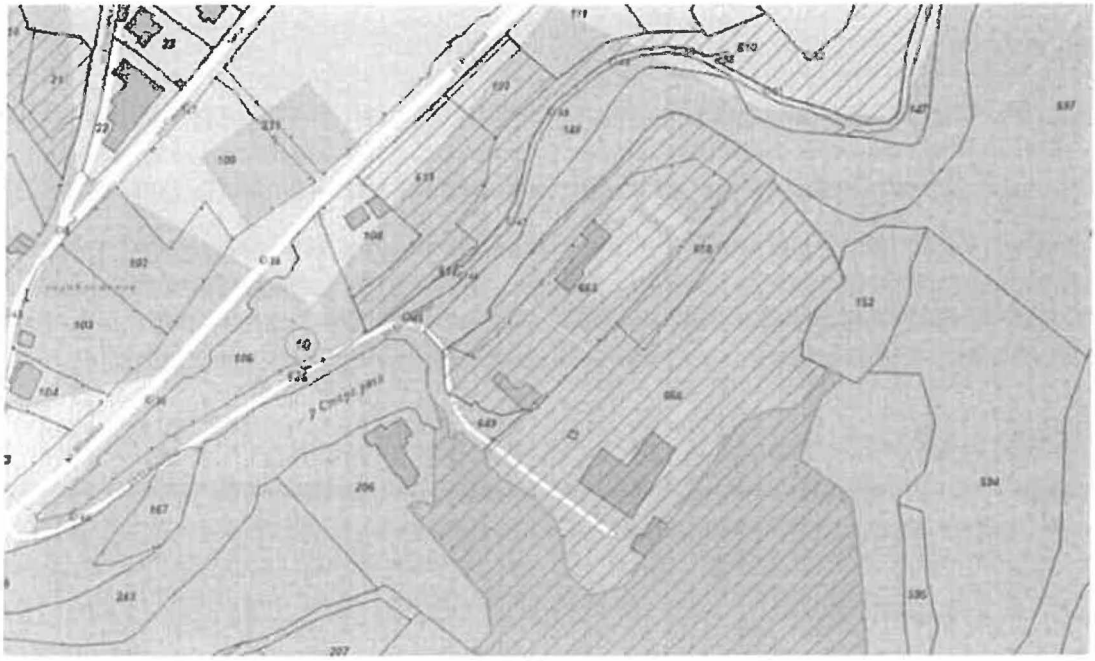
а. Общи данни за имота

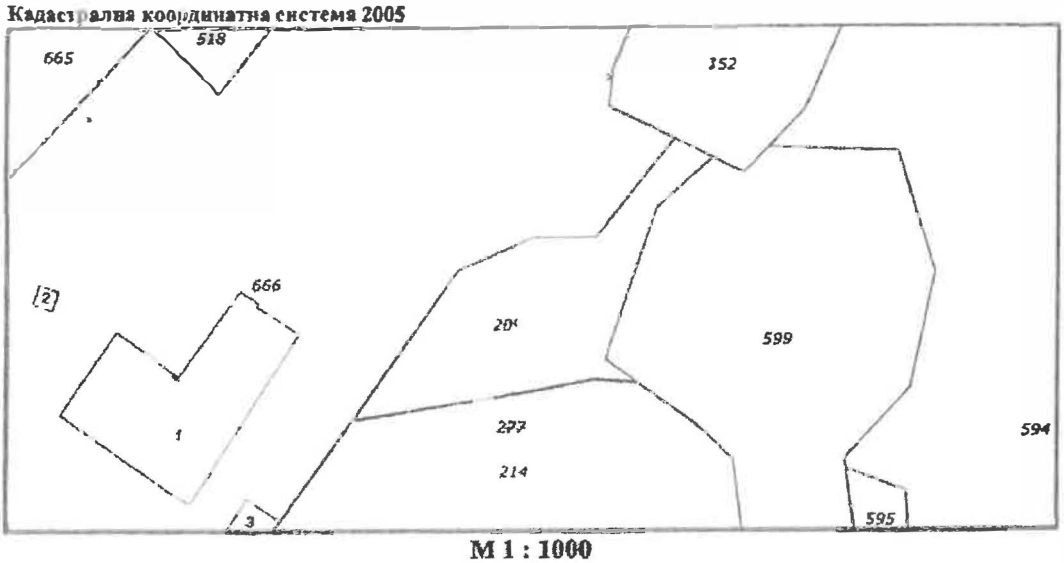
Имотът се намира в с. Костенец,к.к. Вили Костенец, Община Костенец, Софийски окръг, ПИ с проектен идент. № 38916.10.209 по кадастралната карта и кадастралните регистри на к.к. Вили Костенец. Същият е образуван от ПИ с ид. 38916.10.277

Забележка:

Оценяваният имот с проектен ид. 38916.10.209 е част от ПИ с ид. 38916.10.277. Имотът е собственост на Община Костенец.

ПИ с проектен ид. 38916.10.209, област София, община Костенец, с. Костенец, Вили Костенец, вид територия Урбанизирана, НТП обществен селищен парк, градина, площ 914 кв. м.





М 1 : 1000

b. Пазарна характеристика на района

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

Балнеоложки курорт "Вили Костенец" е в Софийска област. Балнеоложкия курорт "Вили Костенец" 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. Не е осигурен е обществен транспорт.

- Населено място – с. Костенец.
- Местност – к.к. Вили Костенец.
- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добро
- Пазарно предлагане на подобни имоти - ниско
- Пазарно търсене на подобни имоти – средно
- Транспортна достъпност – добра

c. Технически характеристики на сградата – незастроен имот

3. Характеристики и състояние на имота.

Имотът е със силно наклонен терен. Намира се в южната част на курорта. Начин на трайно ползване : незастроен, за обществен селищен парк, градина. Трайно предназначение на територията : урбанизирана. При последните проливни дъждове голяма част от земните маси са се свлекли в езерото, което е наложило основното му почистване и частично терасиране.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има пешеходна достъпност, транспортна достъпност има само за високо проходима техника. Същият е със силно наклонен терен. Оценяваният имот е привлекателен за паркова среда.

IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на имота по метода на пазарното сравнение

В настоящата оценка ще приложим 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 обект.

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 пазарните аналози :

Км- коефициент за местоположение; Кпл- к-т за площ; Кз- к-т за застроеност; Кии- к-т за инж. инфраструктура; Кф- к-т за функционалност; К за свлачище;

Оферти "продажба парцел в к.к. Вили Костенец, общ. Костенец	Оферирана стойност, euro	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К ф	Кз	Кии	К- свлачище	Коригирана стойност за 1 кв.м.	Тежест
 https://www.imot.bg/obiava-1r179022779075120-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-k-k-vili-kostenets	35000	67,96	0,96	0,9	0,7	1	0,95	0,75	29,29	0,34
 https://www.imot.bg/obiava-1r176010311920506-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-ul-vasil-levski-44	29167	32,41	0,98	1,2	0,8	1	0,95	0,75	21,72	0,33
 https://www.imot.bg/obiava-1r170196013970796-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets	79500	19,75	1,22	1,35	0,8	1	1	0,75	19,52	0,33
Претеглена стойност за 1 кв.м.									23,57	1,00
Приспадане за оферти - %	5								1,18	
Индикативна пазарна стойност по метода на паз. аналози (EUR)/m2									**22,39**	
Пазарна стойност на земята, EUR	914								**20463**	

Пазарната стойност на поземлен имот с проектен идентификатор № 38916.10.209 по плана на с. Костенец, к.к. Вили Костенец е: **20 463 eur**

2. Оценка на трайните насаждения

Трайните насаждания са оценени съгласно метода в Наредба за базисните цени на трайни насаждения, Приложение 6 към чл. 5, т.6 /Дв бр.107/2000г., комбинирана с коефициент за пазарните условия.

- I. Иглолистни дървета:
- I-2 Умерено растящи:

- Широко отглеждани: бор бял и черен, бяла ела, смърч и др.
- От 0,90 до 2,50м, в добро състояние – 13 лв./бр. X 5 бр. = 65,00 лв.
- От 2,50 до 4,50м, в добро състояние - 19 лв./бр. X 3 бр. = 57,00 лв.
- От 4,50 до 7,50м, в добро състояние 27 лв./бр. X 3 бр. = 81,00 лв.
- Над 7,50м, в отлично състояние 65 лв./бр. x 1 бр. = 65,00 лв.

268,00 лв.

- II. Широколистни дървета :
- Бук, над 6 м, в добро състояние –
- Бук (II.3.1) 46 лв./бр. X 5 бр. = 230,00 лв.
- Бук (II.3.1) 32 лв./бр. X 8 бр. = 256,00 лв.
- бук, дъбове зимен, летен, цер от 1,5 до 3,00м (II.3.1) 8,50лв./бр. X 10 бр. = 85,00 лв.
- Борове бял и черен 0,9 – 2,5м 13 лв./бр. X 7 бр. = 91,00 лв.
- **ОБЩО трайни насаждения :** **930,00 лв.**

476,00 евро

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

На база на получените резултати от изчисленията за стойността на недвижим имот : поземлен имот с проектен идентификатор №38916.10.209 с. Костенец, курорт Вили Костенец, Софийска област, по избраните методи, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката

ОПРЕДЕЛЯМ :

Вид на имота	Сравнителен метод, 100%	Пазарна стойност
ПИ с проектен ид. 38916.10.209, к.к. Вили Костенец - 914,00 кв.м.	20 463 eur	20 463 eur
Трайни насаждения	476,00 eur	476,00 eur
ОБЩО за имота		**20 939 eur**

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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100086 от 30.12.2010 год.
Румяна Атанасова Гондова

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

/ Румяна Гондова/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова 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.

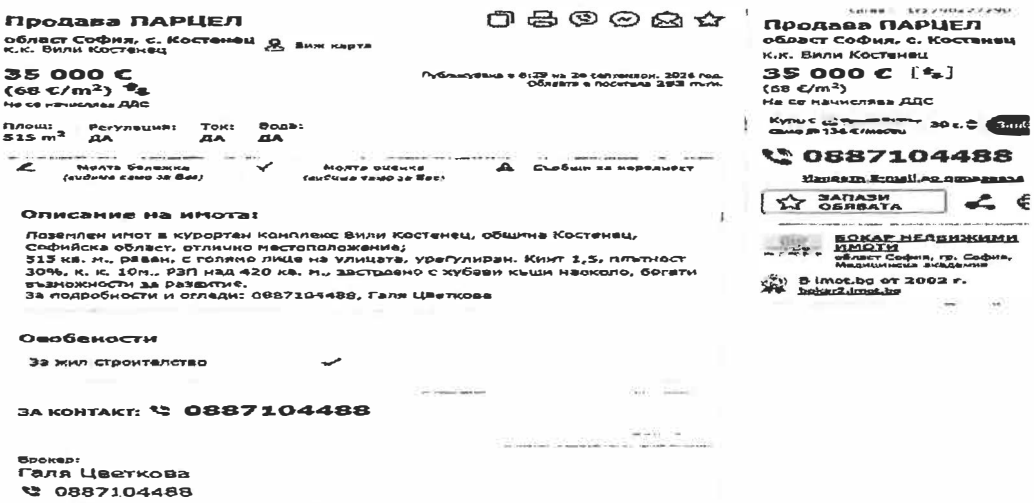
гр. Костенец Независим оценител:

07.10.2026г. /Румяна Гондова/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100056 от 30.12.2010 год.
Румяна Атанасова Гондова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 11.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА



https://www.imot.bg/obiava-1r179022779075120-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-k-k-vili-kostenets



Продава ПАРЦЕЛ в област София, с. Костенец - 900 кв.м / 35 000 €, АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ :: imot.bg Обява 920506

Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец Виж карта

79 500 €
(20 €/m²)
На се начислява ДДС

Корегирана в 4:06 на 12 септември, 2026 год.
Обявата е покетена 870 пъти.

Площ: 4025 m² Регулация: ДА

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

Описание на имота:

Предлагане на Вашето внимание поземлен имот в село Костенец местност Орниче. Имота е в регулация и е подходящ за всякакъв вид производствена, промишлена и складова дейност. Парцела е с голямо лице на главен път и целогодишен достъп.

ЗА КОНТАКТ: 0877027187

Агенция:
ДЖИ ЕН ЕС КОНСУЛТИНГ
0877027187

GNS

В imot.bg от 2020 г.
gns_cnst.imot.bg

Още оферти: Продава | Дава под ласп | Купува | Наема

Адрес:
област София, гр. София, София, България

Обява: 1/1701960339702

Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
79 500 €
(20 €/m²)
На се начислява ДДС

Купи с Кредит Центра само за 304 €/месец 30 г. Заявки

0877027187

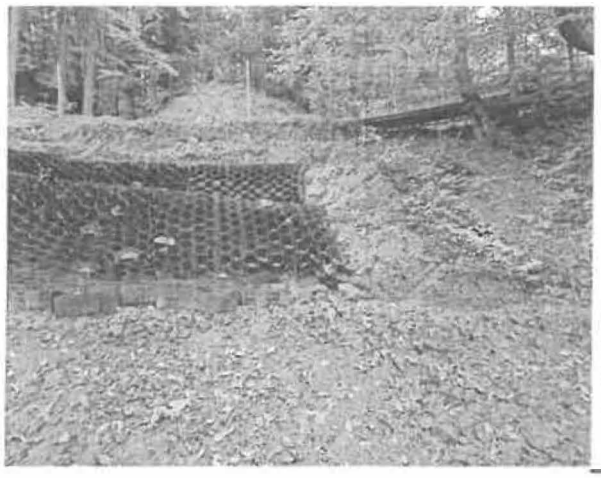
Изпрати E-mail до продавача

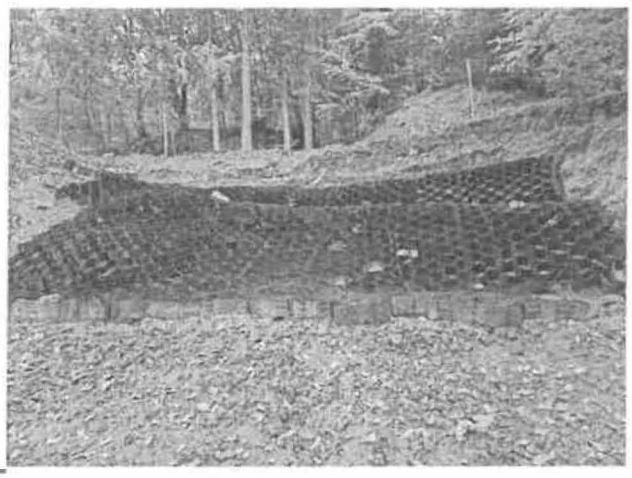
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

GNS ДЖИ ЕН ЕС КОНСУЛТИНГ
област София, гр. София, София, България

В imot.bg от 2020 г.
gns_cnst.imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ в област София, с. Костенец - 4025 кв.м / 79 500 €, ДЖИ ЕН ЕС КОНСУЛТИНГ :: imot.bg
Обява 970796









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 № 8526 от 13.01.1998 год. от Агенцията за приватизация

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

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.

Вярно с оригинала

КНОБ

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Поземлен имот № ПИ с проектен ид. 389116.10.166
(земя и трайни насаждения),
с.Костенец, курорт Вили Костенец, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

гр. Костенец

07.10.2026г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарната стойност на поз.им.с проектен идентификатор 38916.10.166, к.к. Вили Костенец.
Адрес на поземления имот: с.Костенец, п.к. 2042, к.к.Вили Костенец, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Инж. Румяна Атанасова Гондова*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Поземлен имот с проектен ид. № 38916.10.166, с. Костенец, курорт Вили Костенец, с площ от 1259 кв.м.*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне на индикативна пазарната стойност с цел покупко-продажба*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*07.10.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*06.04.2027г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Вид на имота	Сравнителен метод, 100%	Пазарна стойност
ПИ с проектен ид. 38916.10.166, к.к. Вили Костенец – 1 259,00 кв.м.	35 781 eur	35 781 eur
Трайни насаждения	589 eur	589 eur
ОБЩО за имота		**36 370 eur**

Дата на доклада : 07.10.2026г.

гр. Костенец

Независим оценител:
/ Румяна Гондова /

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100565 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100086 от 30.12.2010 год.
Румяна Атанасова 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 , ПОДХОДИ И 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 ИМОТИТЕ

1. Стойност на имота по метода на пазарното сравнение
2. Оценка на трайни насаждения

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 :
независим оценител на недвижими имоти, инж. Румяна Атанасова Гондова, независим оценител на недвижими имоти сертификат № 100100555/14.12.2009г. и оценител на земеделски земи и трайни насаждения сертификат № 810100086/ 30.12.2010г., издаден от КНОБ.

3. Предмет на оценката :
Поземлен имот с проектен идентиф. №388916.10.166, с. Костенец, курорт Вили Костенец, площ 1259 кв.м.

5. Цел и предназначение на оценката :

Да се даде становище за пазарната стойност на поземлен имот с проектен ид. №38916.10. 166, с. Костенец, курорт Вили Костенец и площ от 1259 кв.м. , която да послужи като индикативна при покупко-продажба.

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 справедливата пазарна 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:
   Скица-проект № 15-601458/24.04.2026г.
   Заповед № РД-15-63/01.09.2025г. на кмета на Община Костенец
   Протокол №7 от заседание на Общински съвет- Костенец, проведено на 31.07.2025г.
2. Специализирани интернет сайтове за недвижими имоти: http// www.imoti.info, http// www.imoti.net , http //www.imot.bg и др.
3. Интервю с представител на собственика на имота.
4. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот.
5. „Стандарти за бизнес оценяване" СБО 1-7
6. Европейски и международни стандарти за оценяване.

8. Допускания и ограничителни условия :

- Оценката на имота се основава на предоставена от Възложителя информация относно собствеността на имота, която не е проверявана допълнително и се счита за достоверна.
- Оценителя не поема отговорност за скрити или неявни характеристики относно собствеността на имота, 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 независими оценители относно стойността на конкретния обект към ефективната дата и за посочената цел в доклада на оценителя, подписан и подпечатен.
- 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.
- Лично е извършен оглед на имота. 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 и целите, за които е възложена.
- Валутен курс към датата на оценка , 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.

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Използваният в настоящата оценка стандарт на стойността е **ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.** Това е стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти (Речник на основните термини в бизнесоценяването - Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и условията и реда за лицензиране на оценители)

За получаване на пазарната стойност се отчитат трите основни подхода към стойността :

пазарен подход, подход на прихода и подход на разходите.

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 като най-подходящи първите два подхода чрез следните методи на оценка :

- Метод на пазарното сравнение
- Метод на капитализиране на поземлената рента.

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 капитализация на поземлената рента : стойността се определя чрез преобразуване на очакваните бъдещи приходи. В основата на този метод е връзката между настоящата стойност на имота и способността му да генерира доходи, чрез отдаването му под наем. Очаквания приход е изведен от възможния за получаване наем при отдаване на аналогични имоти.

Прилага се при съществуващ пазар за наемане на земя и от този пазар е известен коефициента на капитализация на наема – r. Определя се на база наема на земи от същия

вид в посочения район и r- коефициент на капитализация на наема, съгласно следната зависимост: V = R / r

- Определен наем за 1 месец -
- Коефициент на капитализация – r = 8%

III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

а. Общи данни за имота

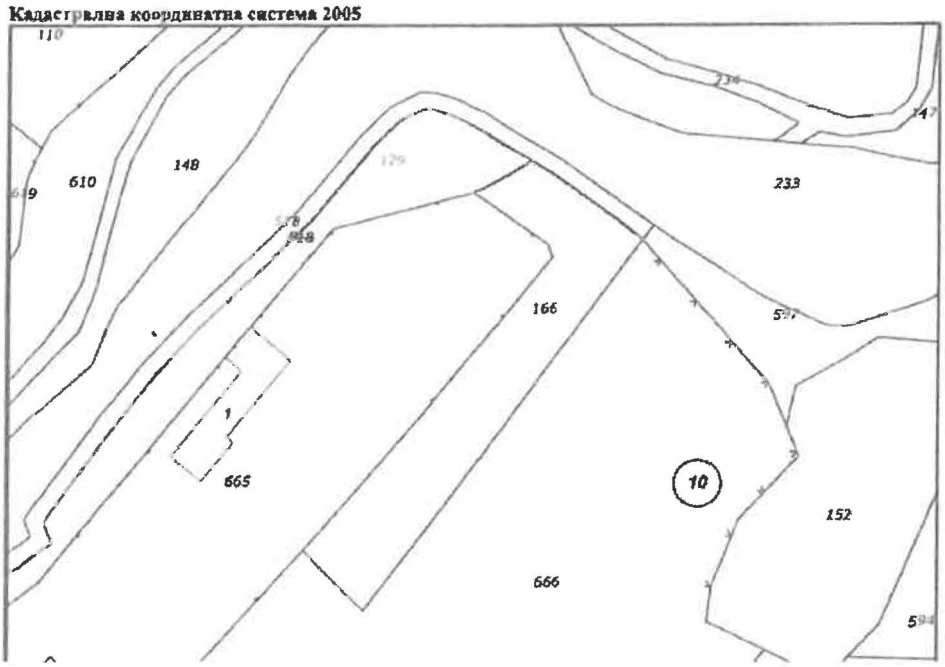
Имотът се намира в с. Костенец,к.к. Вили Костенец, Община Костенец, Софийски окръг, ПИ с проектен идент. № 38916.10.166 по кадастралната карта и кадастралните регистри на к.к. Вили Костенец. Същият е образуван от ПИ с ид. 38916.10.518

Забележка:

Оценяваният имот с проектен ид. 38916.10.166 е част от ПИ с ид. 38916.10.518. Имотът е собственост на Община Костенец, съгласно АЧОС № 6468/29.05.2026г.

ПИ с проектен ид. 38916.10.166, област София, община Костенец, с. Костенец, Вили Костенец, вид територия Урбанизирана, НТП за друг вид озеленени площи, площ 1259 кв. м.





b. Пазарна характеристика на района

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

Балнеоложки курорт "Вили Костенец" е в Софийска област. Балнеоложкия курорт "Вили Костенец" 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. Не е осигурен е обществен транспорт.

- Населено място – с. Костенец.
- Местност – к.к. Вили Костенец.
- Поддържане – добро
- Привлекателност – добра
- Тенденции в развитие на района – добро
- Пазарно предлагане на подобни имоти - ниско
- Пазарно търсене на подобни имоти – ниско
- Транспортна достъпност – само пешеходна

c. Технически характеристики на сградата – незастроен имот

3. Характеристики и състояние на имота.

Имотът е със силно наклонен терен. Намира се в южната част на курорта. Начин на трайно ползване : незастроен, за друг вид озеленени площи. Трайно предназначение на територията : урбанизирана.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има пешеходна достъпност, няма транспортна достъпност. Същият е със силно наклонен терен. Оценяваният имот е привлекателен за озеленяване и изграждане на пешеходни пътеки за комуникация между сградите на комплекса.

IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на имота по метода на пазарното сравнение

В настоящата оценка ще приложим 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 обект.

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 пазарните аналози :

Км- коефициент за местоположение; Кпл- к-т за площ; Кз- к-т за застроеност; Кии- к-т за инж. инфраструктура; Кф- к-т за функционалност; К стръмен терен;

Оферти "продажба парцел в к.к. Вили Костенец, общ. Костенец	Оферирана стойност, euro	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К ф	Кз	Кии	К стръмен терен	Коригирана стойност за 1 кв.м.	Тежест
 https://www.imot.bg/obiava-1r179022779075120-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-k-k-vili-kostenets	35000	67,96	0,95	0,9	0,7	1	0,95	0,95	36,71	0,34
 https://www.imot.bg/obiava-1r176010321920506-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-ul-vasil-levski-44	29167	32,41	0,97	1,2	0,8	1	0,95	0,95	27,24	0,33
 https://www.imot.bg/obiava-1r170196013970796-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets	79500	19,75	1,2	1,35	0,8	1	1	1	25,60	0,33
Претеглена стойност за 1 кв.м.									29,92	1,00
Приспадане за оферти - %	5								1,50	
Индикативна пазарна стойност по метода на паз. аналози (EUR)/m2									**28,42**	
Пазарна стойност на земята, EUR	1259								**35781**	

Пазарната стойност на поземлен имот с проектен идентификатор № 38916.10.166 по плана на с. Костенец, к.к. Вили Костенец е: **35 781 eur.**

2. Оценка на трайните насаждения

Трайните насаждания са оценени съгласно метода в Наредба за базисните цени на трайни насаждения, Приложение 6 към чл. 5, т.6 /Дв бр.107/2000г., комбинирана с коефициент за пазарните условия.

- I. Иглолистни дървета:
- I-2 Умерено растящи:
- Широко отглеждани: бор бял и черен, бяла ела, смърч и др.
- От 0,90 до 2,50м, в добро състояние – 13 лв./бр. Х 18 бр. = 234,00 лв.

- От 2,50 до 4,50м, в добро състояние - 19 лв./бр. Х 8 бр. = 152,00 лв.
- От 4,50 до 7,50м, в добро състояние 27 лв./бр. Х 5 бр. = 135,00 лв.
- Над 7,50м, в отлично състояние 65 лв./бр. х 2 бр. = 130,00 лв.

651,00 лв.

- II. Широколистни дървета :
- II. 1.1 акация 1,5 - 3м 3 лв./бр. х 12бр. = 36,00 лв.
- акация 3-6м 5 лв./бр. х 12бр. = 60,00 лв.
- акация над 6м 10 лв./бр. х 6 бр. = 60,00 лв.
- Бук, над 6 м, в добро състояние –
- Бук (II.3.1) 46 лв./бр. Х 1 бр. = 46,00 лв.
- Бук (II.3.1) 32 лв./бр. Х 1 бр. = 32,00 лв.
- бук, дъбове зимен, летен, цер от 1,5 до 3,00м (II.3.1) 8, 50лв./бр. Х 13 бр. = 111,00 лв.
- I.2.1 Широколистни дървета умерено растящи, широко отглеждани
- Борове бял и черен 0,9 – 2,5м 13 лв./бр. Х 12 бр. = 156,00 лв.
- **ОБЩО трайни насаждения :** **1 152,00лв.**

589,00 евро

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

На база на получените резултати от изчисленията за стойността на недвижим имот : поземлен имот с проектен идентификатор №38916.10.166 с. Костенец, курорт Вили Костенец, Софийска област, по избраните методи, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката

ОПРЕДЕЛЯМ :

Вид на имота	Сравнителен метод, 100%	Пазарна стойност
ПИ с проектен ид. 38916.10.166, к.к. Вили Костенец – 1 259,00 кв.м.	35 781 eur	35 781 eur
Трайни насаждения	589 eur	589 eur
ОБЩО за имота		**36 370 eur**

Забележка:
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:

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100[illegible] от 30.12.2010 год.
Румяна Атанасова Гондова
/ Румяна Гондова/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова 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;

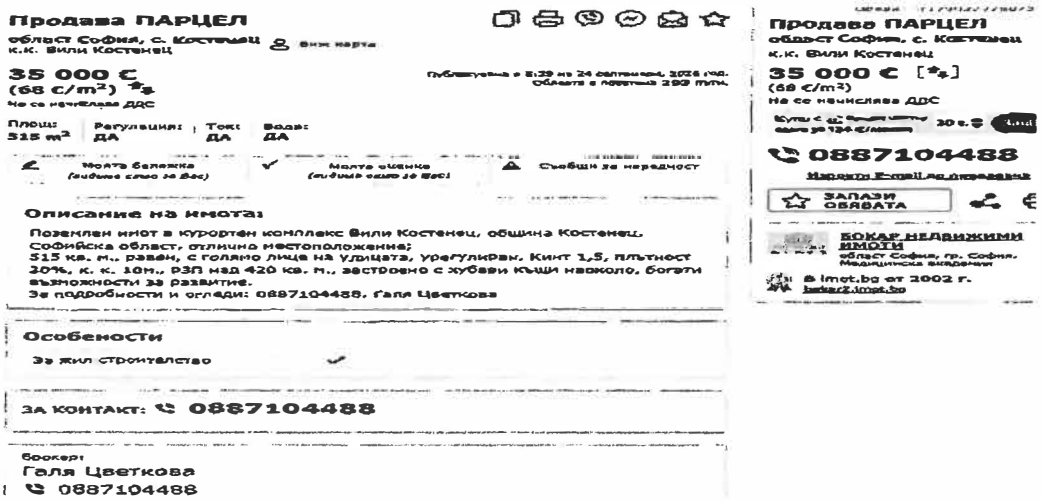
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Румяна Атанасова Гондова

гр. Костенец Независим оценител

07.10.2026г. /Румяна Гондова/

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА


Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
к.к. Вили Костенец
Виж карта
35 000 €
(68 €/m²)
Не се начислява ДДС
Площ: 515 m² | Регулация: ДА | Ток: ДА | Вода: ДА
Моята бележка (видима само за Вас) | Моята оценка (видима само за Вас) | Съобщи за нередност
Описание на имота:
Поземлен имот в курортен комплекс Вили Костенец, община Костенец, Софийска област, отлично местоположение;
515 кв. м., равен, с голямо лице на улицата, урегулиран, Кинт 1,5, плътност 30%, к. к. 10м., РЗП над 420 кв. м., застроено с хубави къщи наоколо, богати възможности за развитие.
За подробности и огледи: 0887104488, Галя Цветкова
Особености
За жил строителство
ЗА КОНТАКТ: 0887104488
Брокер:
Галя Цветкова
0887104488
Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
к.к. Вили Костенец
35 000 € [*]
(68 €/m²)
Не се начислява ДДС
0887104488
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
БОКАР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
В imot.bg от 2002 г.

https://www.imot.bg/obiava-1r179022779075120-prodava-partsel-oblast-sofiya-s-kostenets-k-k-vili-kostenets


Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
ул. Васил Левски 44
Виж карта
35 000 €
(39 €/m²)
Цената е с включено ДДС
Площ: 900 m² | Регулация: ДА | Ток: ДА | Вода: ДА
Моята бележка (видима само за Вас) | Моята оценка (видима само за Вас) | Съобщи за нередност
Опитайте тази ръчно изработени кожени обувки от...
Описание на имота:
Живописен парцел в центъра на с. Костенец, граничещ с гората.
Улица 'Васил Левски' 44 с добре стоящи имоти в съседство.
Теренът е с лек наклон посока селото, добре озеленен.
За повеча информация и огледи - К. Костов 0887454991
ЗА КОНТАКТ: 0887454991
Брокер:
Красимир Костов
0887454991
Още оферти от брокера: Продава | Дава под наем | Купуда | Наема
Агенция:
АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ
АГРЕСИЯ
Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
ул. Васил Левски 44
35 000 € [*]
(39 €/m²)
Цената е с включено ДДС
0887454991
ЗАПАЗИ ОБЯВАТА
АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ
В imot.bg от 2004 г.

Продава ПАРЦЕЛ в област София, с. Костенец - 900 кв.м / 35 000 €, АГЕНЦИЯ АГРЕСИЯ :: imot.bg Обява 920506

Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец Виж карта

79 500 €
(20 €/m²)
Не се начислява ДДС

Коригирана в 4:06 на 12 септември 2026 год.
Областта е посетена 870 пъти.

Площ: 4025 m² | Регулация: ДА

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

Описание на имота:

Предлагаме на Вашето внимание поземлен имот в село Костенец местност Ориниче. Имота е в регулация и е подходящ за всякакъв вид производствена, промишлена и складова дейност. Парцела е с голямо лице на главен път и целогодишен достъп.

ЗА КОНТАКТ: 0877027187

Агенция:
ДЖИ ЕН ЕС КОНСУЛТИНГ
0877027187

В imot.bg от 2020 г.
gns_cnst.imot.bg

Още оферти: Продава | Дава под наем | Купува | Наема

Адрес:
област София, гр. София, София, България

Обява: 1.1.70196013970796

Продава ПАРЦЕЛ
област София, с. Костенец
79 500 € [ ]
(20 €/m²)
Не се начислява ДДС

Купи с [illegible] 30 г. Заяви
само за 304 €/месец

0877027187

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ДЖИ ЕН ЕС КОНСУЛТИНГ
област София, гр. София, София, България

В imot.bg от 2020 г.
gns_cnst.imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ в област София, с. Костенец - 4025 кв.м / 79 500 €, ДЖИ ЕН ЕС КОНСУЛТИНГ :: imot.bg Обява 970796





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 Лицензия № 0526 от 13.01.1998 год. от Агенцията за приватизация

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Рег. № 100100555 от 14.12.2009 год.
Румяна Атанасова Гондова

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

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.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100086 от 30.12.2010 год.
Румяна Атанасова Гондова

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ