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

08-02-313/18.11.2026г.

YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Digitally signed by YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Date: 2026.11.18 15:05:18 +02'00'

06-В-01-483/18.11.2026г.

YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Digitally signed by YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Date: 2026.11.18 15:09:08 +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,

С Решение № 131, обективирано в Протокол № 9 от 27 август 2026 година Общински съвет- Костенец, е дал съгласие да се промени уличната регулация от о.т. 308 – о.т.309 - о.т. 310, ул. „Цариградско шосе“ по регулационния план на гр. Костенец, като същата съвпадне със съществуващата на място ограда, пред УПИ XXIX – 1097 „За сервиз“ в кв. 41 по регулационния план на гр. Костенец, в резултат на което част от общински поземлен имот с идентификатор 38902.500.2615 се придаде за образуване на нов урегулиран поземлен имот.

Със същото решение е дадено съгласие да бъде променено предназначението от публична в частна общинска собственост на частта от поземлен имот с идентификатор 38902.500.2615, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт по КККР на гр. Костенец, която съгласно мотивираното предложение се включва към новообразуван урегулиран поземлен имот по регулационния план на гр. Костенец.

В изпълнение на Решението на Общински съвет – Костенец, със Заповед № РД-15-62/29.09.2026г. на Кмета на Община Костенец е разрешено изработването на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация на УПИ XXIX-1097 „За сервиз“ в кв. 41 по регулационния план на гр. Костенец.

С цел сключване на предварителен договор по чл. 15 от Закона за устройства на територията със собствениците на УПИ XXIX – 1097 „За сервиз“ в кв. 41 по регулационния план на гр. Костенец за включване на част поземлен имот с идентификатор 38902.500.2615, НТП: За друг поземлен имот за движение и транспорт по КККР на гр. Костенец, за образуване на нов урегулиран поземлен имот са изготвени скици – проект, както следва: проектен имот с идентификатор 38902.500.1585 с площ от 87 кв.м. и проектен имот с идентификатор 38902.500.1609 с площ от 3 кв.м.

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 горепосочените проектни имоти са изготвени пазарни оценки от независим лицензиран оценител. Стойността на проектен имот с идентификатор 38902.500.1585 с площ от 87 кв.м. е в размер на 2458,00 евро /две хиляди четиристотин петдесет и осем евро/. Стойността на проектен имот с идентификатор 38902.500.1609 с площ от 3 кв.м. е в размер на 86,00 евро /осемдесет и шест евро/.

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. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, 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:

1. Общински съвет – Костенец дава съгласие, след влизане в сила на Заповедта за одобряване на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация на УПИ XXIX-1097 „За сервиз“ в кв. 41 по регулационния план на гр. Костенец, да се прехвърли на Павел Атанасов Спасов, Николай Димитров Петров и Иван Петров Андреев, собствеността върху имоти – общинска собственост, които се включват за образуване на нов урегулиран поземлен имот, както следва:

- проектен имот с идентификатор 38902.500.1585 с площ от 87 кв.м., образуван от поземлен имот с идентификатор 38902.500.2615, Вид територия: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг поземлен имот за движение и транспорт по КККР на гр. Костенец, с променено предназначение от публична в частна общинска собственост с Решение № 131/27.08.2026г. на Общински съвет – Костенец;
- проектен имот с идентификатор 38902.500.1609 с площ от 3 кв.м., образуван от поземлен имот с идентификатор 38902.500.2615, Вид територия: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг поземлен имот за движение и транспорт по КККР на гр. Костенец, с променено предназначение от публична в частна общинска собственост с Решение № 131/27.08.2026г. на Общински съвет – Костенец,

2. Общински съвет – Костенец определя пазарна цена на имотите описани в т. 1 от настоящото решение, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител в размер на 2544,00 евро /две хиляди петстотин четиридесет и четири евро/.

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 Павел Атанасов Спасов, Николай Димитров Петров и Иван Петров Андреев, съгласно чл. 15 от Закона за устройство на територията.

Приложение:

1. *Скица – проект № 15-1558430-23.10.2026г.*
2. *Скица – проект № 15-1558431-23.10.2026г.*
3. *Пазарна оценка – 2 бр.*

ЙОРДАН АНГЕЛОВ JORDAN KIRILOV ANGELOV
Кмет на Община Костенец

Digitally signed by YORDAN KIRILOV ANGELOV
Date: 2026.11.18 14:37:03 +02'00'

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

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

VLADISLAVA DIMITROVA KITOVA

Digitally signed by VLADISLAVA DIMITROVA KITOVA
Date: 2026.11.18 09:46:25 +02'00'

Изготвил:
Владислава Китова, началник отдел „ОС"

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
№15-1558430-23.10.2026 г.
на поземлен имот с идентификатор: 38902.500.1585

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение **№25-269313-22.10.2026 г.**, издадено по Заявление **№01-706310-07.10.2026 г.**

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Костенец**, община **Костенец**, област **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-136/05.08.2022 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КККР със заповед.**

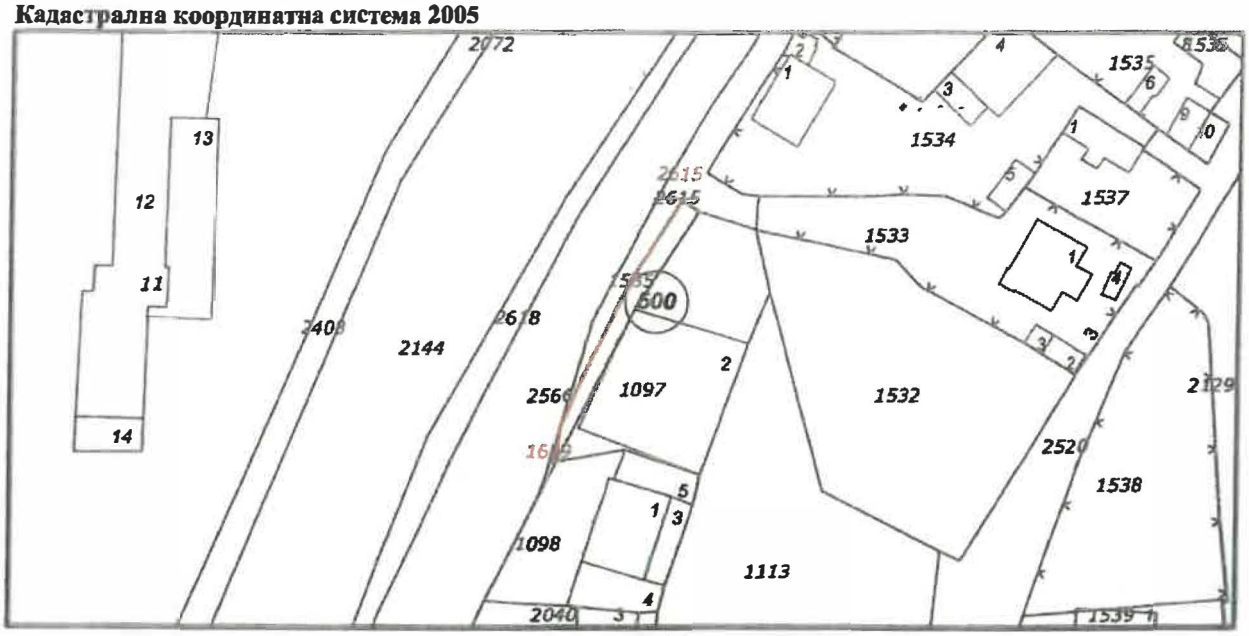
• Проектен имот с идентификатор **38902.500.1585** с площ **87 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**
при съседи:
имот с идентификатор **38902.500.2615** и площ **548 кв.м,**
имот с идентификатор **38902.500.1609** и площ **3 кв.м,**
имот с идентификатор **38902.500.1097** и площ **551 кв.м,**
имот с идентификатор **38902.500.2566** и площ **20469 кв.м,**
имот с идентификатор **38902.500.1098** и площ **451 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• **87 кв.м** от имот с идентификатор **38902.500.2615** с адрес **гр. Костенец, ул. СРЕДНА ГОРА**
площ: **639 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**
собственици по данни от КРНИ:
Няма данни
носители на вещни и други права:
Няма данни

Скица-проект **№15-1558430-23.10.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-755224-23.10.2026 г.**
Код за достъп: **38db3715767d**

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	4688075.24	364606.00
2	4688070.54	364605.20
3	4688070.59	364605.50
4	4688091.54	364615.92
5	4688105.00	364624.49
6	4688106.57	364622.15
7	4688095.89	364615.49
8	4688082.79	364609.15

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННОПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Цветомир Петров
Дата: 26.10.2026г. Подпис:

Скица-проект **№15-1558430-23.10.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-755224-23.10.2026 г.**
Код за достъп: **38db3715767d**

CN=TSVETOMIR PLAMENOV PETROV
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=Petrov.T@cadastre.bg
23.10.2026 15:05:51

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
№15-1558431-23.10.2026 г.
на поземлен имот с идентификатор: 38902.500.1609

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение **№25-269313-22.10.2026 г.**, издадено по Заявление **№01-706310-07.10.2026 г.**

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Костенец**, община **Костенец**, област **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-136/05.08.2022 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК;** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КККР със заповед.**

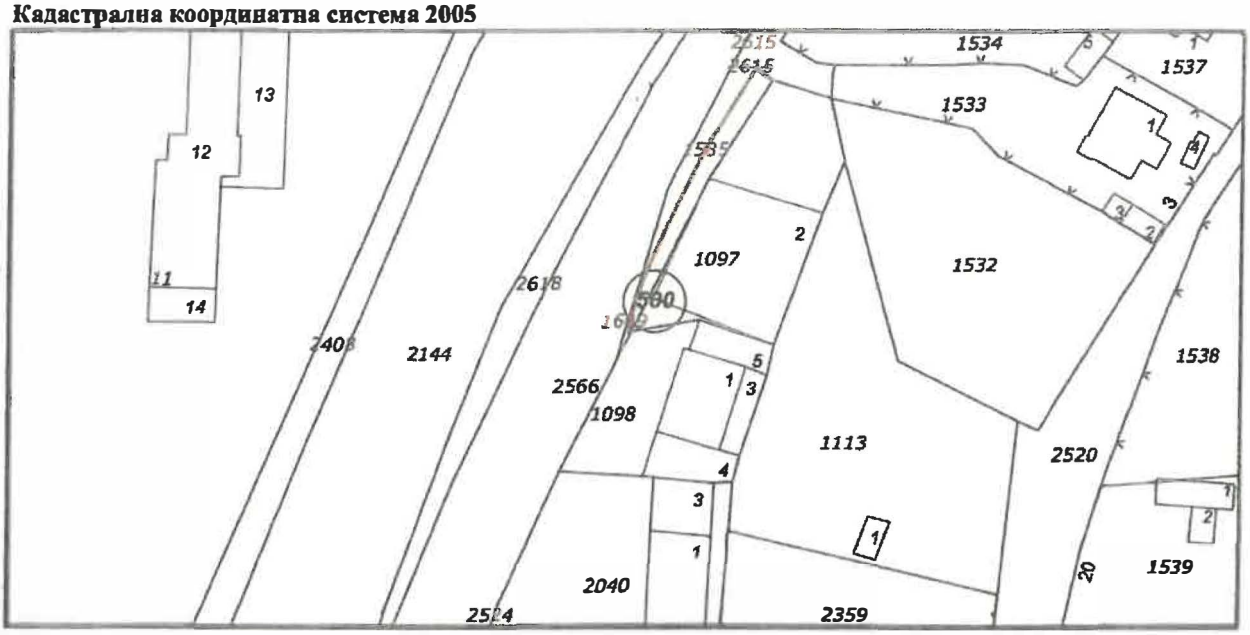
• Проектен имот с идентификатор **38902.500.1609** с площ **3 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**
при съседи:
имот с идентификатор **38902.500.1585** и площ **87 кв.м,**
имот с идентификатор **38902.500.1097** и площ **551 кв.м,**
имот с идентификатор **38902.500.2566** и площ **20469 кв.м,**
имот с идентификатор **38902.500.1098** и площ **451 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• **3 кв.м** от имот с идентификатор **38902.500.2615** с адрес **гр. Костенец, ул. СРЕДНА ГОРА**
площ: **639 кв.м**
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **За друг поземлен имот за движение и транспорт**
собственици по данни от КРНИ:
Няма данни
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	4688066.23	364603.33
2	4688070.59	364605.50
3	4688070.54	364605.20
4	4688075.24	364606.00

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Росица Лекова
Дата: 26.10.2026г. Подпис:

Скица-проект **№15-1558431-23.10.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-755224-23.10.2026 г.**
Код за достъп: **400aa43094a9**

CN=TSVETOMIR PLAMENOV PETROV
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=Petrov.T@cadastre.bg
23.10.2026 15:06:31

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарната стойност

на проектен ПИ с идентификатор 38902.500.1585,
гр.Костенец, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ



Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.11.17 09:56:57 +02'00'

гр. Костенец **Независим оценител:**

16.11.2026г. **/ инж. Р. Гондова/**

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на проектен поземлен имот с идентификатор 38902.500.1585
Адрес на поземления имот: гр.Костенец, община Костенец , Софийска област

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 100100555/14.12.2009г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Проектен поземлен имот с ид. № 38902.500.1585, гр. Костенец, 87 кв.м.*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне на пазарна стойност като индикативна за покупко-продажба на имота*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*16.11.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*15.05.2027г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Имотът е собственост на Община Костенец. Оценката е извършена от независим оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО. При извеждане на пазарната стойност е използван методът на посредственото сравнение. След анализ на известните ни обстоятелства свързани с оценявания имот, въз основа на получените резултати по използвания метод за оценка и с оглед на предназначението на оценката, заключението за пазарната стойност по експертна оценка е както следва:

Вид на имота	Метод на посредственото сравнение	**Пазарна стойност**
Земя - ПИ 38902.500.1585, град Костенец – 87 кв.м.	2 458 евро	**2 458 евро**

Стойностите са без ДДС.

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.11.17 09:57:10 +02'00'

Дата на доклада : 16.11.2026г.

Независим оценител:

гр. Костенец

/инж. Румяна Гондова /

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Възложител на оценката :
2. Изпълнител на оценката :
3. Предмет на оценката :
4. Цел и предназначение на оценката :
5. Дата на оценката:
6. Информационни източници :
7. Допускания и ограничителни условия :

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПРИЛОЖИМИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Общи данни за имота
2. Пазарна характеристика на района
3. Характеристики и състояние на имота

IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на имота по метода на пазарното сравнение

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Възложител на оценката :

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

2. Изпълнител на оценката :

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

3. Предмет на оценката :

Права върху недвижим имот- проектен поземлен имот с ид. № 388902.500.1585, гр. Костенец, община Костенец, целият с площ от 87 кв.м.

5. Цел и предназначение на оценката :

Определяне на пазарната стойност като индикативна за покупко - продажба на имота.

6. Дата на оценката:

Оценката е изготвена към ефективна дата **16.11.2026г.,** към тази дата се отнася становището на оценителя за стойността на имота. Всички анализи, прогнози, изводи и констатации , които се ползват за определяне на пазарната стойност на имота се отнасят за конкретния обект и дата.

7. Информационни източници :

На 16.11.2026г. бе направен оглед на техническото и функционално състояние на оценявания имот. За нуждите на оценката са ползвани допълнително и следните източници на информация:

1. Предоставена от Възложителя информация:
2. Скица - проект № 15-1558430/23.10.2026г.
3. Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-269313/22.10.2026г.
4. Протокол № 9/27.08.2026г. и Решение № 131/27.08.2026г. на Общински съвет Костенец
5. Заповед № РД-15-62/29.09.2026г. на кмета на Община Костенец.
6. Специализирани интернет сайтове за недвижими имоти: http// www.imoti.info, http// www.imoti.net , http //www.imot.bg и др.
7. Интервю с представител на собственика на имота.
4. Извършен оглед за състоянието на обекта.
5. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот и други близки по привлекателност райони.
6. Публикувана информация за цените на строителните материали и часови ставки от списание „Строителен обзор“, издание на „Стройкомплект“ ООД и др.
7. Български стандарти за оценяване
8. Европейски и международни стандарти за оценяване.

8. Допускания и ограничителни условия :

- Съгласно чл.6 ал.3 на Закона на независимите оценители (ЗНО), оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в

определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.

Оценката на имота се основава на предоставена от Възложителя информация относно собствеността на имота, която не е проверявана допълнително и се счита за достоверна. Отговорността на оценителя не се разпростира върху подадена погрешна информация и/или

- неточна информация. Ако бъде открита такава информация, оценката ще бъде коригирана при съгласие на двете страни.
- Оценителят не поема отговорност за скрити или неявни характеристики относно собствеността на имота, както и за скрити недостатъци на строителната конструкция на сградата, които биха могли да окажат влияние върху стойността на оценявания имот, ако такива се появят в последствие.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ.
- Оценката на имота представлява становище на независимия оценител относно стойността на конкретния обект към ефективната дата и за посочената конкретна цел в доклада на оценителя, подписан и подпечатен. Същата не може да се ползва извън контекста на доклада.
- Оценителят няма текущ или бъдещ интерес към оценявания имот. Възлагането на оценката и възнаграждението за нея не зависи от становището на оценителя за пазарната стойност на оценявания имот.
- В обхвата на извършената оценка не е правен контролен анализ от страна на оценителя за установяване на съответствие между техническите характеристики и параметри на обектите по фактическото им състояние спрямо тези, съдържащи се в предоставените документи за собственост.
- В оценката не се третира мобилно оборудване (оборудване, което няма трайно инкорпориран характер към оценяваните обекти) и интериорно обзавеждане.
- Лично е извършен оглед на имота отвън и отвътре. В рамките на компетентността на оценителя, информацията ползвана в този доклад е истина и не са укрити умишлено важни факти и / или обстоятелства. Оценителя не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Оценката е изготвена от името и за сметка на оценителя, същата е предмет на търговска тайна и представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права.

- Оценка не трябва да се ползва извън нейното предназначение за целите, за които е възложена.
- Валутен курс към датата на оценка : 1.00 EUR = 1,95583 BGN, при условие, че не са настъпили промени в пазарните и микроикономическите условия в страната, няма явни или скрити хиперинфлационни процеси, няма промени във функционалното и строително състояние на имота.
- Пазарна адекватност на оценката- една година от датата на оценяване, при следните условия: запазване на пазарните и макроикономически условия в страната; не се наблюдават явни или скрити хиперинфлационни процеси; не са настъпили промени във функционалното и строително състояние на имота.

Специално допускане при „съществена несигурност при оценяването"

Във връзка с глобалната икономическа и геополитическа обстановка, продължаващата война между Русия и Украйна и свързаните с това извънредни сътресения в цените на енергоносителите, както и във връзка с тенденция за значително покачване на нивата на общата инфлация и отражението и на световните финансови и други пазари, настоящата оценка е изготвена при следните специални допускания при „съществена несигурност при оценяването":

- Стойността е изведена към датата на оценка, на база индикации за пазарна информация, повлияна от настъпилата икономическа криза в Еврозоната, развила се в няколко направления, както и от предприетите мерки за преодоляване на последиците.

- Стойността ще бъде значително повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда, в следствие

въздействието на актуалните санкции и евентуалните по-нататъшни мерки от страна на държавите в ЕС и света във връзка с войната Украйна-Русия.

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

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПРИЛОЖИМИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Приложени стандарти за оценяване:

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

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО)

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

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

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

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

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

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

Подходи и методи, приложими в процеса на оценяване

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

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

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

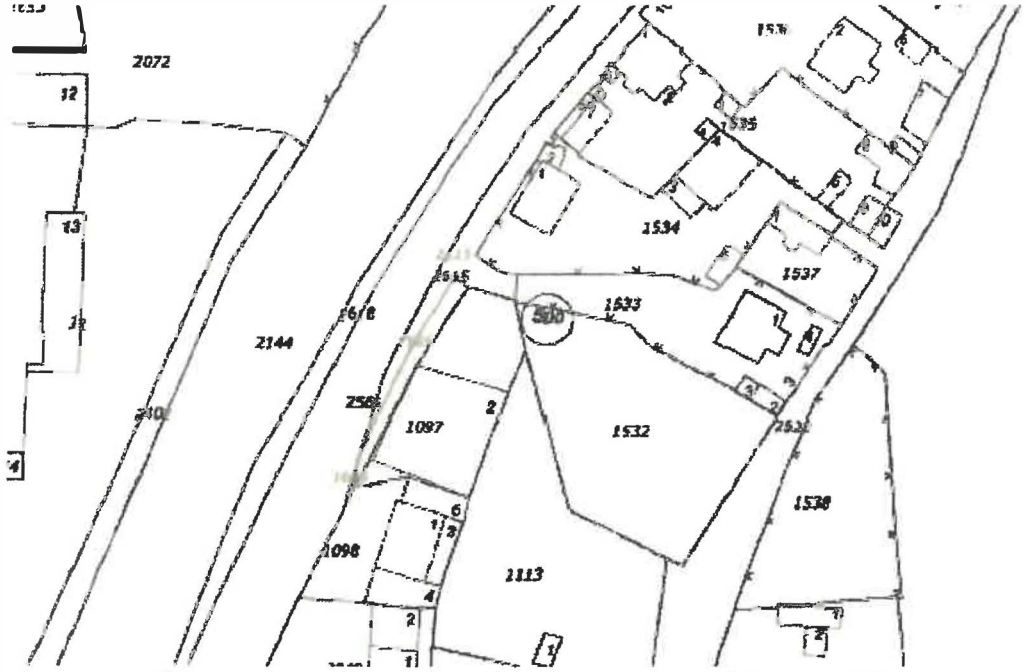
посредственото сравнение, при което се отчитат отклоненията в качествата им спрямо оценявания имот.

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

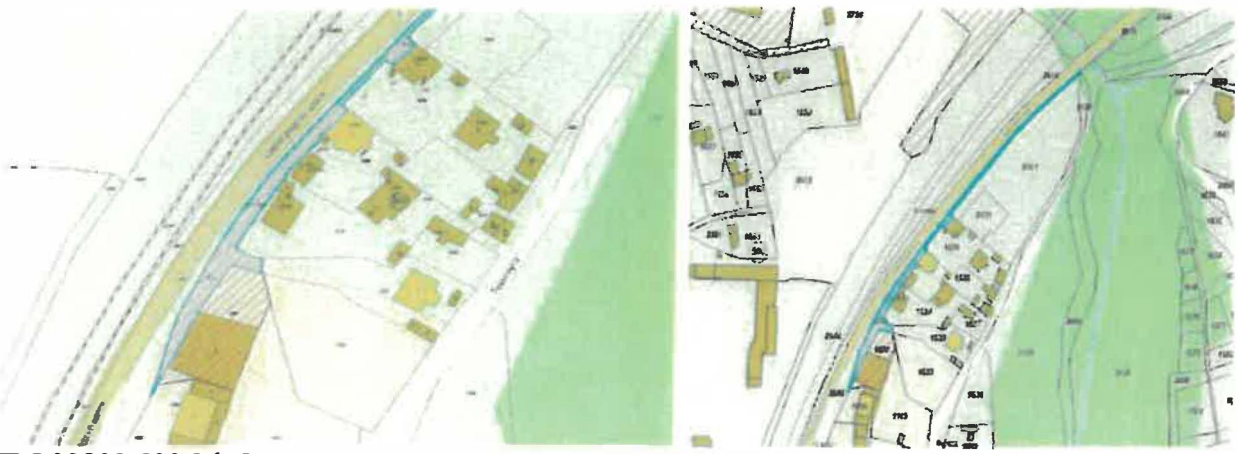
III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

а) Общи данни за имота

Имотът се намира в гр. Костенец, Община Костенец, Софийски окръг, проектен ПИ с идент. № 38902.500.1585, целият с площ от от 87 кв.м. по КККР на гр. Костенец.



Имотът е образуван от ПИ с идентификатор 38902.500.2615 , НТП – за друг ПИ за движение и транспорт.



ПИ 38902.500.2615
област София, община Костенец, гр. Костенец, ул. СРЕДНА ГОРА
вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт, площ 639 кв. м.

Имотът е собственост на Община Костенец.

b) Пазарна характеристика на района

Имотът за оценка се намира в гр. Костенец, община Костенец, Софийски окръг, в северната част на града.

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

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

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

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

c) Технически характеристики на сградата – незастроен имот

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с равнинен терен. Начин на трайно ползване : за друг ПИ за движение и транспорт . Вид територия : урбанизирана. Вид собственост : общинска частна. Площта на имота 87 кв.м.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност.

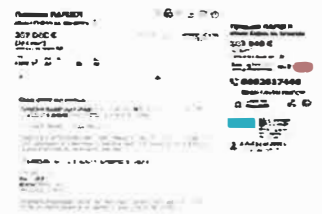
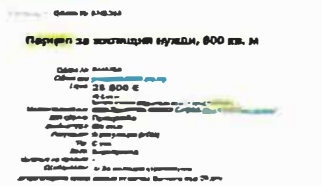
IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

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 ноември 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. Костенец"	Оферирана стойност, евро	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К ф	Кз	Кии	Коригирана стойност за 1 кв. м.	Тежест
 https://www.imot.bg/obiava-1r174610655841676-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets	49999	16,67	1,1	1,08	1	1	1,01	20,00	0,30
 https://www.imot.bg/obiava-1r177675250016441-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets	223283	16,67	1,12	1,08	1	1	1,01	20,36	0,30
 https://www.alo.bg/parcel-za-jilishtni-nujdi-600-kv-m-8445355#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D0%BA%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86	25800	43,00	1,02	1	1	1	1	43,86	0,20
 https://www.alo.bg/parcel-za-jilishtni-nujdi-993-kv-m-8445356#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D0%BA%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86	42699	43,00	1,03	1	1	1	1	44,29	0,20
Претеглена стойност за 1 кв.м.								29,74	1,00
Приспадане за оферти - %	5							1,49	
Индикативна пазарна стойност по метода на пазарното сравнение								28,25	
Пазарна стойност (EUR) на поземлен имот с квадратура , кв.м.	87							2458	

Пазарната стойност на проектен поземлен имот с идентификатор № 38902.500.1585 по плана на гр. Костенец е: **2 458 eur**

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Имотът е собственост на Община Костенец. Оценката е извършена от независимия оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО. При извеждане на пазарната стойност е използван метода на посредственото сравнение. На база на получените резултати от изчисленията за стойността на проектен ПИ с идентификатор № 38902.500.1585, гр. Костенец, Софийска област, с площ от 87 кв.м., по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката

ПРЕДЛАГАМ :

Вид на имота	Сравнителен метод	Пазарна стойност
Земя - ПИ 38902.500.1585, град Костенец – 87 кв.м.	2 458 евро	**2 458 евро**

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

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.11.17 09:56:40 +02'0

гр. Костенец

16.11.2026г.

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

/ 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: 2026.11.17 09:56:24 +02'00'

гр. Костенец
16.11.2026г.

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА



Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец Виж карта

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

Площ: 3000 m²
Регулация: ДА

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

Коригирана в 17:48 на 16 януари, 2024 год.
Обявата е посетена 4201 пъти.

Описание на имота:

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

Особености

За жил.строителство ✓

ЗА КОНТАКТ: 0877050888

Брокер:
Георги Зяпков
0877050888



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

Купи с [redacted] 30 г. Заяви
само за 191 €/месец

0877050888
Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ИМОТЕН ЦЕНТЪР БЪЛГАРИЯ 2021
област София, гр. София, гр.София бул Симеоновско шосе 936

В imot.bg от 2011 г.
home.center.imot.bg

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

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
Подгорие
Виж карта

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

Площ: 752 m²
Регулация: ДА

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

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

Описание на имота:

Имота се намира в Подгорие.

ЗА КОНТАКТ: 0876176760 /Частно лице/

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
Подгорие
25 000 € [⇅]
(33 €/m²)
Цената е с включено ДДС

Купи с [redacted] 30 г. Заяви
само за 96 €/месец

0876176760
/Частно лице/
Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

Продава ПАРЦЕЛ

област София, гр. Костенец Виж карта

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

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

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

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

Описание на имота:

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

Отговорен брокер: Стефан Абанозов

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

Има одобрен ПУП със следните застроителни параметри:

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

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

Продава ПАРЦЕЛ

област София, гр. Костенец

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

Купи с [illegible] 30 г. само за 1024 €/месец Заяви

0882817460

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС
област София, гр. София, кв. Лозенец, ул. Златен рог 22, ет. 4, офис 7

В imot.bg от 2008 г.
newbulgroo.imot.bg

https://www.imot.bg/oblava-1r177675250016441-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets

остенец » Обява № 8445355

Парцел за жилищни нужди, 600 кв. м

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

Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 29 дни.



Парцел за Жилищни нужди, 993 кв. м

Обява № 8445355
Обява от [illegible]
Цена 42 899 €
43 €/кв.м
Цената е около [illegible]
Местоположение град Костенец, област София, [illegible]
Вид сделка Продажба
Квадратура 993 кв.м
Регулация В регулация (УПИ)
Ток С ток
Вода Водопровод
Наличие на проект -
Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 29 дни.

Описание
Предлагаме [illegible] 993 кв.м. за жилищни нужди в урбанизирана район на улица Средна гора.
Цена 42 899 евро
[illegible]

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

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100555 от 14 декември 2009 год

РУМЯНА АТАНАСОВА ГОНДОВА

родена на 18 март 1961 год. в гр. Костенец, община Костенец

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

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

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ









ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарната стойност

на проектен ПИ с идентификатор 38902.500.1609,
гр.Костенец, Софийска област

Собственост : Община Костенец

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ



Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.11.17 10:01:11 +02'00'

гр. Костенец **Независим оценител:**

16.11.2026г. **/ инж. Р. Гондова/**

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Към експертна оценка за определяне пазарна стойност на проектен поземлен имот с идентификатор 38902.500.1609
Адрес на поземления имот: гр.Костенец, община Костенец , Софийска област.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:	*Румяна Атанасова Гондова , сертификат № 100100555/14.12.2009г. на КНОБ*
ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	*Проектен поземлен имот с ид. № 38902.500.1609, гр. Костенец, 87 кв.м.*
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	*Определяне на пазарна стойност като индикативна за покупко-продажба на имота*
ДАТА НА ОЦЕНКАТА	*16.11.2026г.*
ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	*15.05.2027г.*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА :

Имотът е собственост на Община Костенец. Оценката е извършена от независим оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО. При извеждане на пазарната стойност е използван методът на посредственото сравнение. След анализ на известните ни обстоятелства свързани с оценявания имот, въз основа на получените резултати по използвания метод за оценка и с оглед на предназначението на оценката, заключението за пазарната стойност по експертна оценка е както следва:

Вид на имота	Метод на посредственото сравнение	**Пазарна стойност**
Земя - ПИ 38902.500.1609, град Костенец – 3 кв.м.	86 евро	**86 евро**

Стойностите са без ДДС.

Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.11.17 10:01:32 +02'00'

Дата на доклада : 16.11.2026г.

Независим оценител:

гр. Костенец

/инж. Румяна Гондова /

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. Възложител на оценката :
2. Изпълнител на оценката :
3. Предмет на оценката :
4. Цел и предназначение на оценката :
5. Дата на оценката:
6. Информационни източници :
7. Допускания и ограничителни условия :

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПРИЛОЖИМИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Общи данни за имота
2. Пазарна характеристика на района
3. Характеристики и състояние на имота

IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. Стойност на имота по метода на пазарното сравнение

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

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

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

3. Предмет на оценката :
Права върху недвижим имот- проектен поземлен имот с ид. № 388902.500.1609, гр. Костенец, община Костенец, целият с площ от 3 кв.м.

5. Цел и предназначение на оценката :

Определяне на пазарната стойност като индикативна за покупко - продажба на имота.

6. Дата на оценката:
Оценката е изготвена към ефективна дата **16.11.2026г.**, към тази дата се отнася становището на оценителя за стойността на имота. Всички анализи, прогнози, изводи и констатации , които се ползват за определяне на пазарната стойност на имота се отнасят за конкретния обект и дата.

7. Информационни източници :
На 16.11.2026г. бе направен оглед на техническото и функционално състояние на оценявания имот. За нуждите на оценката са ползвани допълнително и следните източници на информация:

1. Предоставена от Възложителя информация:
2. Скица - проект № 15-1558431/23.10.2026г.
3. Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-269313/22.10.2026г.
4. Протокол № 9/27.08.2026г. и Решение № 131/27.08.2026г. на Общински съвет Костенец
5. Заповед № РД-15-62/29.09.2026г. на кмета на Община Костенец.
6. Специализирани интернет сайтове за недвижими имоти: http// www.imoti.info, http// www.imoti.net , http //www.imot.bg и др.
7. Интервю с представител на собственика на имота.
4. Извършен оглед за състоянието на обекта.
5. Информация от агенции за недвижими имоти за сделки с подобни обекти в района на оценявания имот и други близки по привлекателност райони.
6. Публикувана информация за цените на строителните материали и часови ставки от списание „Строителен обзор”, издание на „Стройкомплект” ООД и др.
7. Български стандарти за оценяване
8. Европейски и международни стандарти за оценяване.

8. Допускания и ограничителни условия :

- Съгласно чл.6 ал.3 на Закона на независимите оценители (ЗНО), оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в

определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.

Оценката на имота се основава на предоставена от Възложителя информация относно собствеността на имота, която не е проверявана допълнително и се счита за достоверна. Отговорността на оценителя не се разпростира върху подадена погрешна информация и/или

- неточна информация. Ако бъде открита такава информация, оценката ще бъде коригирана при съгласие на двете страни.
- Оценителят не поема отговорност за скрити или неявни характеристики относно собствеността на имота, както и за скрити недостатъци на строителната конструкция на сградата, които биха могли да окажат влияние върху стойността на оценявания имот, ако такива се появят в последствие.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ.
- Оценката на имота представлява становище на независимия оценител относно стойността на конкретния обект към ефективната дата и за посочената конкретна цел в доклада на оценителя, подписан и подпечатен. Същата не може да се ползва извън контекста на доклада.
- Оценителят няма текущ или бъдещ интерес към оценявания имот. Възлагането на оценката и възнаграждението за нея не зависи от становището на оценителя за пазарната стойност на оценявания имот.
- В обхвата на извършената оценка не е правен контролен анализ от страна на оценителя за установяване на съответствие между техническите характеристики и параметри на обектите по фактическото им състояние спрямо тези, съдържащи се в предоставените документи за собственост.
- В оценката не се третира мобилно оборудване (оборудване, което няма трайно инкорпориран характер към оценяваните обекти) и интериорно обзавеждане.
- Лично е извършен оглед на имота отвън и отвътре. В рамките на компетентността на оценителя, информацията ползвана в този доклад е истина и не са укрити умишлено важни факти и / или обстоятелства. Оценителя не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Оценката е изготвена от името и за сметка на оценителя, същата е предмет на търговска тайна и представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права.

- Оценка не трябва да се ползва извън нейното предназначение за целите, за които е възложена.
- Валутен курс към датата на оценка : 1.00 EUR = 1,95583 BGN, при условие, че не са настъпили промени в пазарните и микроикономическите условия в страната, няма явни или скрити хиперинфлационни процеси, няма промени във функционалното и строително състояние на имота.
- Пазарна адекватност на оценката- една година от датата на оценяване, при следните условия: запазване на пазарните и макроикономически условия в страната; не се наблюдават явни или скрити хиперинфлационни процеси; не са настъпили промени във функционалното и строително състояние на имота.

Специално допускане при „съществена несигурност при оценяването"

Във връзка с глобалната икономическа и геополитическа обстановка, продължаващата война между Русия и Украйна и свързаните с това извънредни сътресения в цените на енергоносителите, както и във връзка с тенденция за значително покачване на нивата на общата инфлация и отражението и на световните финансови и други пазари, настоящата оценка е изготвена при следните специални допускания при „съществена несигурност при оценяването":

- Стойността е изведена към датата на оценка, на база индикации за пазарна информация, повлияна от настъпилата икономическа криза в Еврозоната, развила се в няколко направления, както и от предприетите мерки за преодоляване на последиците.

- Стойността ще бъде значително повлияна от безпрецедентния набор от обстоятелства влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда, в следствие

въздействието на актуалните санкции и евентуалните по-нататъшни мерки от страна на държавите в ЕС и света във връзка с войната Украйна-Русия.

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

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА , ПРИЛОЖИМИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА.

Приложени стандарти за оценяване:

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

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО)

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

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

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

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

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

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

Подходи и методи, приложими в процеса на оценяване

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

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

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

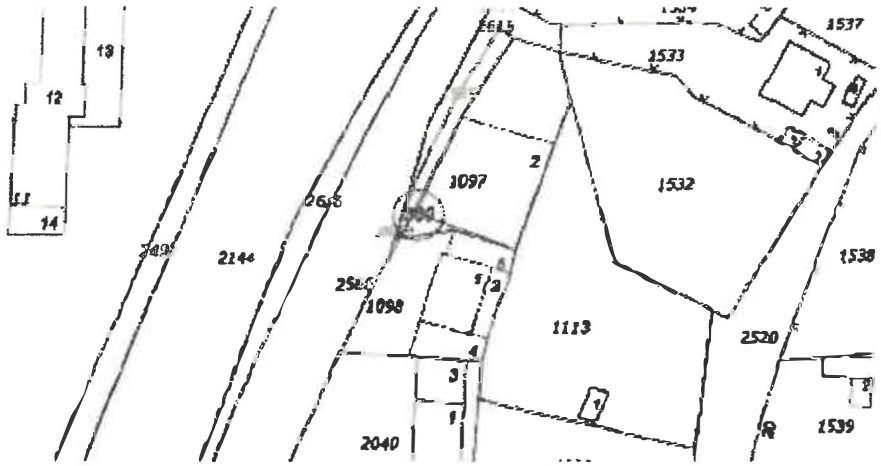
посредственото сравнение, при което се отчитат отклоненията в качествата им спрямо оценявания имот.

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

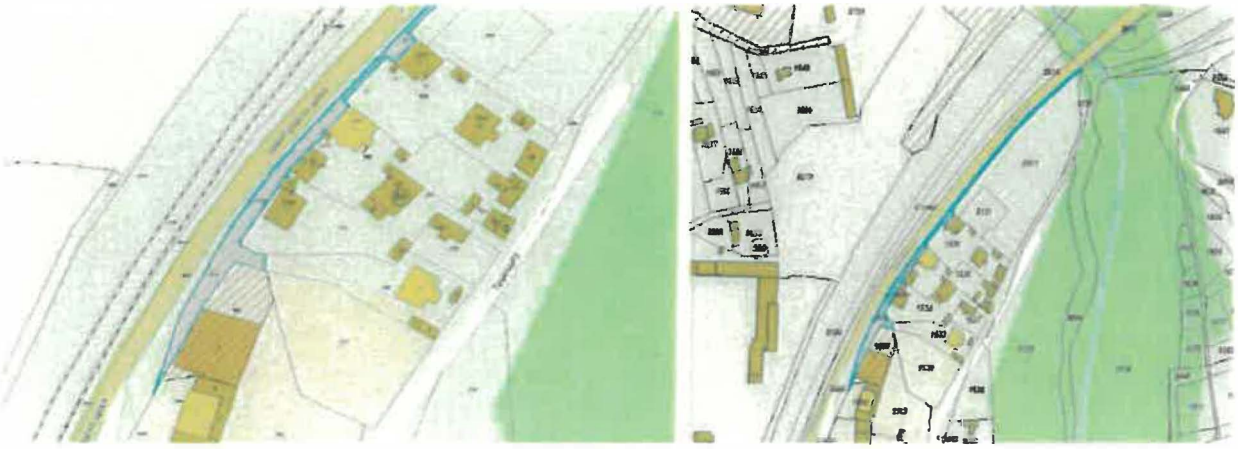
III. ОБЩИ ДАННИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

а) Общи данни за имота

Имотът се намира в гр. Костенец, Община Костенец, Софийски окръг, проектен ПИ с идент. № 38902.500.1609, целият с площ от от 3 кв.м. по КККР на гр. Костенец.



Имотът е образуван от ПИ с идентификатор 38902.500.2615 , НТП – за друг ПИ за движение и транспорт.



ПИ 38902.500.2615, област София, община Костенец, гр. Костенец, ул. СРЕДНА ГОРА вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За друг поземлен имот за движение и транспорт, площ 639 кв. м.

След извършване на промяната в КККР ПИ ПИ 38902.500.2615 ще е с площ от 548 кв.м.

Имотът е собственост на Община Костенец.

b) Пазарна характеристика на района

Имотът за оценка се намира в гр. Костенец, община Костенец, Софийски окръг, в северната част на града.

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

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

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

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

с) Технически характеристики на сградата – незастроен имот

Характеристики и състояние на имота.

Имотът е с равнинен терен. Начин на трайно ползване : за друг ПИ за движение и транспорт. Вид територия : урбанизирана. Вид собственост : общинска частна. Площта на имота 87 кв.м.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

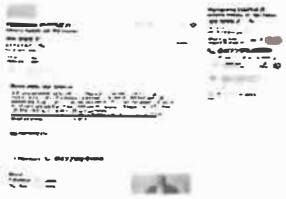
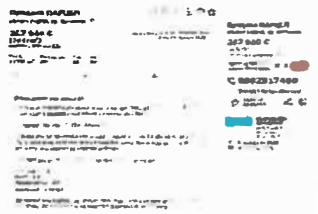
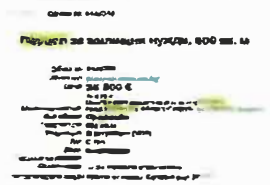
До оценявания имот има транспортна и пешеходна достъпност.

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 ноември 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. Костенец"	Оферирана стойност, евро	Стойност за 1 кв.м.	К пл	К м	К ф	Кз	Кии	Коригирана стойност за 1 кв. м.	Тежест
 https://www.imot.bg/obiava-1r174610655841676-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets	49999	16,67	1,12	1,08	1	1	1,01	20,36	0,30
 https://www.imot.bg/obiava-1r177675250016441-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets	223283	16,67	1,14	1,08	1	1	1,01	20,73	0,30
 https://www.alo.bg/parcel-za-jilishtni-nujdi-600-kv-m-8445355#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D0%BA%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86	25800	43,00	1,04	1	1	1	1	44,72	0,20
 https://www.alo.bg/parcel-za-jilishtni-nujdi-993-kv-m-8445356#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%BB%D0%B8+%D0%BA%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%86	42699	43,00	1,05	1	1	1	1	45,15	0,20
Претеглена стойност за 1 кв.м.								30,30	1,00
Приспадане за оферти - %	5							1,51	
Индикативна пазарна стойност по метода на пазарното сравнение								**28,78**	
Пазарна стойност (EUR) на поземлен имот с квадратура , кв.м.	3							**86**	

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

Пазарната стойност на проектен поземлен имот с идентификатор № 38902.500.1609 по плана на гр. Костенец е: **86 eur**

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Имотът е собственост на Община Костенец. Оценката е извършена от независимия оценител на базата на стандартни подходи, методи и техники, регламентирани от БСО. При извеждане на пазарната стойност е използван метода на посредственото сравнение. На база на получените резултати от изчисленията за стойността на проектен ПИ с идентификатор № 38902.500.1609, гр. Костенец, Софийска област, с площ от 87 кв.м., по избрания метод, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към деня на оценката

ПРЕДЛАГАМ :

Вид на имота	Сравнителен метод	Пазарна стойност
Земя - ПИ 38902.500.1609, град Костенец – 87 кв.м.	86 евро	86 евро

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



Rumyana Atanasova Gondova

Digitally signed by Rumyana Atanasova Gondova
Date: 2026.11.17 10:01:58 +02'00'

гр. Костенец

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:

16.11.2026г.

/ 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: 2026.11.17 10:02:12 +02'00'

гр. Костенец
16.11.2026г.

Независим оценител:
/инж. Р. Гондова /

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

ПАЗАРНИ СВИДЕТЕЛСТВА



Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец Виж карта

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

Кошмирана в 17:48 на 16 януари, 2026 год.
Обявата е посетена 4201 пъти.

Площ: 3000 m² Регулация: ДА

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

Описание на имота:

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

Особености

За жил.строителство ✓

ЗА КОНТАКТ: 0877050888

Брокер:
Георги Зяпков
0877050888



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

Купи с Продава Парцел само за 181 €/месец 30 г. Заяви

0877050888

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ИМОТЕН ЦЕНТЪР БЪЛГАРИЯ 2021
област София, гр. София, гр.София бул.Симеоновско шосе 93Б

В imot.bg от 2011 г.
home.center.imot.bg

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

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
Подгорие

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

Кошмирана в 7:35 на 4 октомври, 2026 год.
Обявата е посетена 91 пъти.

Площ: 752 m² Регулация: ДА

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

Описание на имота:

Имота се намира в Подгорие.

ЗА КОНТАКТ: 0876176760 /Частно лице/

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
Подгорие
25 000 €
(33 €/m²)
Цената е с включено ДДС

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

0876176760
/Частно лице/

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

https://www.imot.bg/obiava-1/179108853629026-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets-podgorie

Продава ПАРЦЕЛ

област София, гр. Костенец Виж карта

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

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

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

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

Описание на имота:

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

Отговорен брокер: Стефан Абанозов

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

Има одобрен ПУП със следните застроителни параметри:

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

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

Продава ПАРЦЕЛ
област София, гр. Костенец
267 940 €
(20 €/m²)
Цената е с включено ДДС

Купи с [illegible] 30 г. Заяви
само за 1024 €/месец

0882817460

Изпрати Е-ТОВА до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС
област София, гр. София, кв. Лозенец, ул. Златен рог 22, ет. 4, офис 7

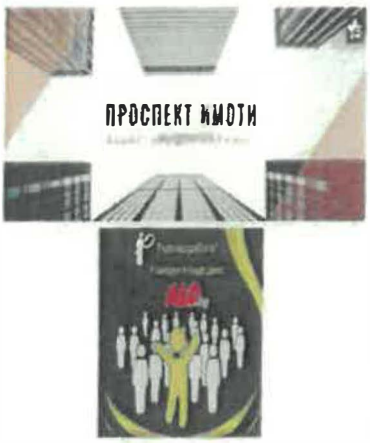
В imot.bg от 2008 г.
newbulgrop.imot.bg

https://www.imot.bg/obiava-1r17767525001644l-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-kostenets

остенец» Обява № 8446355

Парцел за жилищни нужди, 600 кв. м

Обява № 8445355
Обява от prospect.imoti.alo.bg
Цена 25 800 €
43 €/кв.м
Цената е около средната на кв.м. за град Костенец
Местоположение град Костенец, област София, (Виж Костенец на карката)
Вид сделка Продажба
Квадратура 600 кв.м
Регулация В регулация (УПИ)
Ток С ток
Вода Водопровод
Наличие на проект -
Особености За жилищно строителство
Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 29 дни.



Парцел за Жилищни нужди, 993 кв. м

Обява № 8445359
Обява от prospect.imoti.alo.bg
Цена 42 699 €
43 €/кв.м
Цената е около средната на кв.м. за град Костенец
Местоположение град Костенец, област София, (Виж Костенец на карката)
Вид сделка Продажба
Квадратура 993 кв.м
Регулация В регулация (УПИ)
Ток С ток
Вода Водопровод
Наличие на проект -
Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 29 дни.

Описание
Предлагаме парцел в гр. Костенец, 993 кв.м. за жилищни нужди в дубинковски район, на улица Средна гора
Цена: 42 699 евро
Виждате парцел, повторно

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

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100555 от 14 декември 2009 год

РУМЯНА АТАНАСОВА ГОНДОВА

родена на 18 март 1961 год. в гр. Костенец, община Костенец

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лицензия № 5526 от 13.01.1998 год. от Агенцията за приватизация

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

СНИМКОВ МАТЕРИАЛ



