



ОБЩИНА ГОДЕЧ

2240, гр. Годеч, пл. "Свобода" №1, Тел.: 072922300, Факс: 072923513
e-mail: obshchina_godech@abv.bg; office@godech.bg; www.godech.bg

Изх. № 37.00- - 48 / 02-10-2026
Signed by Neli Petrova Angelova

ДО

Г-ЖА ИЛИНА НИКОЛОВА

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ГОДЕЧ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

РАДОСЛАВ ВАСИЛЕВ АСЕНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ГОДЕЧ

ОТНОСНО: *Одобряване на експертна пазарна стойност за продажба на недвижим имот-частна общинска собственост, придаващ се по регулация към УПИ /парцел/ I-1987 от квартал 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч.*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО НИКОЛОВА,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Административно-информационната система на Община Годеч постъпи искане с вх. № 94-00-598 от 19.08.2026 г. от Емил Владимиров Василев, с което е отправен интерес за закупуване на придаващи се 145 кв. м по регулация към УПИ /парцел/ I - 1987, целия с площ от 865 кв. м, от квартал 108 по плана на гр. Годеч.

За придаващия се имот има съставен Акт за частна общинска собственост № 3583 от 11.09.2026 г. Придаващият се имот попада към описания урегулиран поземлен имот, съгласно действащия регулационен план на гр. Годеч одобрен със Заповед № АБ-277/24.07.1984 г. и изменен със Заповед № КР – 56/21.09.2017 г. и Заповед № КР – 55/21.07.2026 г.

Община Годеч е възложила изготвянето на доклад от лицензиран оценител за определяне на пазарна оценка за продажба на имота, която оценка се одобрява от Общински съвет - Годеч, при вземане на решение за разпоредителна сделка.

Горесцитираният имот е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост през 2026 г. в раздел III „Описание на имотите, които община Годеч има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба, за внасяне като

непарична вноска в капитала на търговските дружества, за учредяване на ограничени вещни права, както и за възлагане чрез концесия.“, т. 3 „Имоти, които община Годеч има намерение да продаде.“, т. 3.5. “Част от поземлени имоти, придаващи се по регулация към урегулирани поземлени имоти.”

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 1, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 39 и чл. 53, ал. 4 от Наредба № 8 от 25.06.2020 г. за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на община Годеч, предлагам Общински съвет - Годеч, да вземе следното:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет - Годеч одобрява изготвената от лицензиран оценител пазарна оценка на недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот без планоснимачен номер, с площ от 145 кв. м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел/ I – 1987, целият с площ от 865 кв. м, от квартал 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, община Годеч, на стойност: **4 640.00 € /четири хиляди шестстотин и четиридесет евро и нула евроцента/ без включен ДДС или 5 568.00 € /пет хиляди петстотин шестдесет и осем евро и нула евроцента/ с включен ДДС.**

2. Общински съвет - Годеч дава съгласие за продажба на имота, описан в т. 1 от настоящото решение, на Емил Владимиров Василев - собственик на УПИ /парцел/ I - 1987 от квартал 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, община Годеч.

3. Общински съвет - Годеч възлага на кмета на Община Годеч, осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка с имота.

Приложения:

1. Копие на искане с вх. № 94-00-598 от 19.08.2026 г. от Емил Владимиров Василев;
2. Копие на документ за собственост – Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 176, том I, рег. № 1927, дело № 150 от 22.05.2018 г.;
3. Копие на Скица № 540/12.08.2026 г.;
4. Копие на Акт за частна общинска собственост № 3583 от 11.09.2026 г.;
5. Доклад за пазарна оценка на имота.

Digitally signed by
Radoslav Vasilev Asenov
2026-10-05 10:37:01 +03:00

ВНОСИТЕЛ:

РАДОСЛАВ АСЕНОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА ГОДЕЧ

До

Вх. № 94-00 – 598 / 19-08-2026
Signed by Neli Petrova Angelova

Радослав Асенов

Кмет на Община Годеч

ИСКАНЕ

ОТ

.....
Били Владимир Василь

ЕГН

Адрес: гр./с. София, община

ж. к./ул. бл. 15, вх. 13, ет. 5, ап. 50

Телефон за връзка:

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН АСЕНОВ,

Желая да закупя придаваемите се 145 кв. м към УПИ 1-1984, кв. 108 по плана на гр. Годеч

Приложения:

- ☒ Нотариален акт
- ☒ Скица – оригинал
- ☐ Удостоверение за наследници
- ☒ Квитанция за платена пазарна оценка

С уважение,

Нотариална такса по ЗННД Удостоверяван материален интерес: 3 573,50 лв. Пропорц. такса 76,96 лв. Обикн. такса: 5,00 лв. Доп. такса: лв. Всичко 81,96 лв. Сметка № 24960 от 22.05.2018 г. Кв. № от г.	Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията Вх. рег. 961 от 22-05-2018 г. Акт № 7, том IV, дело № 38.61.18 г. Партидна книга: том стр. Такса за вписване по ЗДТ: лв. Кв. № от г. СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
--	--

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№176, том I, рег. № 1927, дело № 150 от 22.05.2018 г.

Днес, на 22.05.2018 (двадесет и втори май две хиляди и осемнадесета) година пред мен КАТЕРИНА ЧЕРВЕНКОВА - Нотариус с район на действие Р.С. Костинброд, вписана в регистрите на Нотариалната камара под № 103 /сто и три/ в канцеларията ми в град Костинброд, ул. "Летелина" №3 /три/, се явиха: от една страна, **Ивайло Димитров Тосков, с ЕГН:** , с лична карта № изд. на 04.03.2014 г. от МВР- София, с постоянен адрес в гр. София, жк "Дружба" 2, бл. 268, вх. В, ет. 2, ап. 56, наричан за краткост **ПРОДАВАЧ**, и от друга, **Емил Владимиров Василев, с ЕГН:** , с лична карта № изд. на 21.12.2017 г. от МВР- София, с постоянен адрес в гр. София, жк "....." бл. 15, вх. В, ет. 5, ап. 50, наричан за краткост **КУПУВАЧ**, и след като се убедих в тяхната самоличност и дееспособност, Страните ми заявиха, че сключват следния договор: -----

I/ Ивайло Димитров Тосков продава на Емил Владимиров Василев следния свой собствен недвижим имот, придобит на основание дарение, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. ГОДЕЧ, общ. Годеч, обл. Софийска, с площ от 725 кв. м. (седемстотин двадесет и пет квадратни метра), съставляващ УПИ I-1987 (първи, за имот с пл. номер хиляда деветстотин осемдесет и седем) в квартал 108 (сто и осем) по регулационния план на гр. Годеч, одобрен със заповед № АБ-277/24.07.1984 г., изменен със заповед № КР-56/21.09.2017 г., при съседни на имота по скица: от две страни улици; УПИ III/трети/ -- за детска площадка и озеленяване и УПИ IV-1878 /четвърти, за имот с пл. номер хиляда осемстотин седемдесет и осем/. **ВЕДНО с построената в имота **ЖИЛИЩНА СГРАДА** с площ от 36 кв. м. (тридесет и шест квадратни метра) -- сградата, търпим строеж, съгласно Удостоверение за търпимост № АБ-199/25.10.2017 г. на Главния архитект на гр. Годеч, за сумата от 3 500.00 /три хиляди и петстотин/ лева, която сума продавачът заяви, че му е изплатена напълно и в брой от купувача, преди подписването на настоящия нотариален акт. -----**

Данъчната оценка на продавания недвижим имот е 3 573.70 лв. (три хиляди петстотин седемдесет и три лева и седемдесет стотинки), съгласно Удостоверение за данъчна оценка на имота с изх. № 7304000471/17.05.2018 г. на Община Годеч. -----

II. Продавачът декларира, че притежава изцяло и в пълен обем правото на собственост върху недвижимия имот, подробно описан в пункт първи на настоящия нотариален акт, че този имот не е обременен от тежести и ипотеки, не са му налагани възбрани, не е предмет на спор в рамките на висящо исково, изпълнително или обезпечително производство, на предварителни договори с трети лица, на договори за наем, на съдебни, реституционни и други спорове и трети лица нямат каквито и да било права върху него. В случай, че декларираното се окаже неистина и от това

Вярно с оригинала

последва отстраняване на Купувача от имота. Продавачът дължи връщане на получената от него сума, представляваща продажната цена по настоящия договор.

III/ Владението на имота, предмет на настоящия договор ще бъде предадено от продавача на купувача, днес след подписването на нотариалния акт.

IV/ Купувачът Емил Владимиров Василев заяви, че е съгласен и купуват имота, описан подробно в т. I /първа/, както и при условието на т. II (втора) и т. III (трета) на настоящия нотариален акт, за сумата от 3 500.00 /три хиляди и петстотин/ лева, която сума е изплатил изцяло и в брой на продавача, преди подписването на настоящия нотариален акт.

V/ На осн. чл. 25, ал. 9 от ЗННД, участниците в нотариалното производство Ивайло Димитров Тосков - продавач и Емил Владимиров Василев - купувач, декларират, че сумата от 3 500.00 /три хиляди и петстотин/ лева, посочена като продажна цена в точка първа и четвърта от настоящия нотариален акт, е действително уговореното плащане по сделката, като им е известна наказателната отговорност по смисъла на чл. 313 от НК за деклариране на неверни обстоятелства.

Като се уверих, че продавачът е собственик на имота, който продава и че са спазени особените изисквания на закона, издадох този нотариален акт в пет еднообразни екземпляра. Актът се прочете на страните и след одобрението му, същият се подписа от участващите в нотариалното производство лица, които изписаха собственоръчно пълните си имена, след което се подписа и от мен Нотариуса.

При съставяне на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона, а именно: 1. Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 95, том III, рег. № 4963, дело № 443 от 13.12.2017 г. на Катерина Червенкова, нотариус с рег. № 103 на Нотариалната камара и район на действие- Районен съд- Костинброд, който нотариален акт е вписан с вх. № 2252/13.12.2017 г., акт № 17, том VIII, дело № 1467/17 г. на Служба по вписванията. 2. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7304000471/17.05.2018 г. на Община Годеч. 3. Скица № 120/15.05.2018 г. 4. Удостоверение за търпимост с № АБ-199/25.10.2017 г. на Главния архитект на Община Годеч. 5. Удостоверение за семейно положение, съпруга и деца на Ивайло Димитров Тосков с изх. № РИС18-УГ01-4123 от 21.05.2018г. на София 14 РН Искър. 6. Декларация от Ивайло Димитров Тосков по чл. 264, ал. 1 от ДОПК. 7. Декларации по чл. 25, ал. 8 от ЗННД. 8. Вносни бележки за внесен местен данък и д. т. за вписване.

ПРОДАВАЧ:

Ивайло Димитров Тосков

/Ивайло Димитров Тосков /

КУПУ

Емил Владимиров Василев

/Емил Владимиров Василев/

НОТАРИУС:

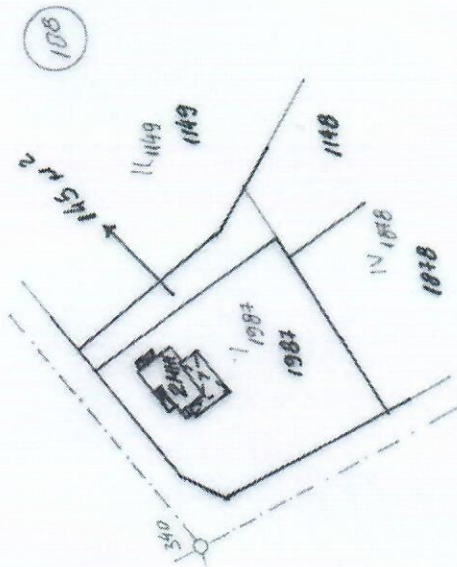
ОБЩИНА ГОДЕЧ

Дирекция

“Териториално устройство
и европейски проекти”
№ 540 / 12.08. 2026 г.
град Годеч, обл. Софийска

СКИЦА
М 1:1000

На УПИ /парцел/ 1-1987 в квартал 108
По плана на гр. Годеч
Област Софийска
Имота е записан на Р.ч.а
Владимиров Василев
по нот. акт № 176 / 191
Такса 10.00 евро, кв. № 50982 / 261
Мястото заема 720 кв.м
Отчуждават се 720 кв.м
Остава 145 кв.м
Придава се 865 кв.м
Всичко урегулирано 865 кв.м



Кад. план е одобрен със зап. № 916-299/24.07.06
ЗРП е одобрен със зап. № 182-299/24.07.06
Изм. план е одобрен със зап. № 182-56/21.09.15
Копирал Изчислил 182-55/21.07.26
Проверил

Служба по вписванията гр. Костинброд

Въ. рег. № 1036 / 23.09.2026 г.

Акт № 196 том VI / дело № 1057/2026 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

П.Т. _____ кв. _____ 20 _____ г.

Съдия по вписванията



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Годеч

ОБЛАСТ Софийска

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА

Радослав Василев Асенов

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

А К Т № 3583
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие: 3583

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	11-09-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	На основание чл. 2, ал. 1, т. 7 от Закона за общинската собственост и Заповед № РД - 401/08.09.2026 г. на Кмета на Община Годеч.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот без планоснимачен номер, с площ 145 /сто четиридесет и пет/ кв. м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел/ I - 1987, целият с площ от 865 /осемстотин шестдесет и пет/ кв. м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, община Годеч, област Софийска.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	София област, община Годеч, гр. Годеч, кв. 108, УПИ /парцел/ I - 1987
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Улица с о. т. 340 - 340а, УПИ II - 1149, ПИ № 1148 и ПИ № 1987
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	278.00 € (двеста седемдесет и осем евро и нула евроцента)/543.72 лв. (петстотин четиридесет и три лева и седемдесет и две стотинки)

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Община Годеч на основание чл. 12, ал.5 от ЗОС.	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Валентина Георгиева Георгиева - специалист в дирекция ТУЕП 1 16/1 ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	



“КОНСУЛТ КОМЕРС ИНЖЕНЕРИНГ – 99” ЕООД^{СМС. REV}

ДОКЛАД

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА ЗА ПРОДАЖБА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ БЕЗ
ПЛАНОСНИМАЧЕН НОМЕР, С ПЛОЩ ОТ 145 КВ.М, ПРИДАВАЩ
СЕ ПО РЕГУЛАЦИЯ КЪМ УПИ /ПАРЦЕЛ I-1987, ЦЕЛИЯТ С
ПЛОЩ ОТ 865 КВ.М, В КВ. 108 ПО ДЕЙСТВАЩИЯ
РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН НА ГР. ГОДЕЧ, ОБЩИНА ГОДЕЧ,
ОБЛАСТ СОФИЙСКА.**

Изготвил: “Консулт Комерс Инженеринг – 99” ЕООД^{СМС. REV}

гр. София, ул. “Проф. Фритъф Нансен” №5

тел. 02/ 426-93-19, 989-53-43

e-mail: office@consultcommerce99.com

Септември, 2026г.

РЕЗЮМЕ

НА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОЦЕНКА № 26052026-43

ПРЕДМЕТ НА
ОЦЕНКА

ПАЗАРНА ОЦЕНКА ЗА ПРОДАЖБА НА
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ БЕЗ
ПЛАНОСНИМАЧЕН НОМЕР, С ПЛОЩ
ОТ 145 КВ.М, ПРИДАВАЩ СЕ ПО
РЕГУЛАЦИЯ КЪМ УПИ /ПАРЦЕЛ I-1987,
ЦЕЛИЯТ С ПЛОЩ ОТ 865 КВ.М, В КВ.
108 ПО ДЕЙСТВАЩИЯ
РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН НА ГР. ГОДЕЧ,
ОБЩИНА ГОДЕЧ, ОБЛАСТ
СОФИЙСКА.

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И
ЦЕЛ

ЗА НУЖДИ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ - ПРОДАЖБА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ГОДЕЧ

ИЗПЪЛНИТЕЛ

“КОНСУЛТ КОМЕРС ИНЖЕНЕРИНГ – 99” ЕООД

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

14.09.2026 година

ДАТА НА ДОКЛАДА

14.09.2026 година

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

4640/Четири хиляди шестстотин и
четиридесет/ евро, без ДДС.



I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ОБХВАТ НА ЗАДАНИЕТО

➤ **Предмет на оценката/оценителско задание** – продажба на поземлен имот без планоснимачен номер, с площ от 145 кв.м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел I-1987, целият с площ от 865 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска.

➤ **Предназначение и цел на оценката** – за нужди на Възложителя, продажба на придаваем поземлен имот без планоснимачен номер, с площ от 145 кв.м.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ И ИЗПЪЛНИТЕЛ

Възложител на пазарната оценка е Община Годеч.

Пазарната оценка е изготвена от оценителска фирма “Консулт Комерс Инженеринг – 99” ЕООД със сертификат за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания рег.№ 903300008, вписана в публичния регистър на независимите оценители на Камара на независимите оценители в България/КНОБ/:

- Инж. Цветанка Димитрова Александрова – сертификат за оценка на недвижими имоти рег.№100100215, Управител на дружеството – Изпълнител, СМС.
- Виктория Бориславова Тушар – сертификат за оценка на недвижими имоти № 100102766

3. ДАТА НА ОЦЕНКАТА И ДОКЛАДА НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Датата на оценка - 14.09.2026 година. Датата на доклада на оценителя е 14.09.2026 година. Оценката е валидна към датата и целите, за които е изготвена.

4. ДОПУСКАНИЯ СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА

⚡ **Общи допускания /по т. 5.2 стр. 25 БСО/**

Общи допускания /по т. 5.2 стр. 25 БСО/

✓ Съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители /ЗНО/ оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, същото не е задължително за Възложителя.

✓ Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6, ал.3 на ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или евентуална частичност.

✓ Оценката е изготвена от името и за сметка на Възложителя и е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначението на оценката е за служебно ползване на Възложителя. Използването ѝ от други ползватели и за други цели е нецелесъобразно.

✓ Анализите и стойностите, предоставени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.

✓ В настоящата оценка са отразени факти и документи предоставени от Възложителя към датата на оценката. Всички обстоятелства, настъпили след датата на оценката, не са анализирани и не са предмет на оценка.

✓ При промяна на параметрите на оценявания имот, макроикономически условия в страната и пазара на недвижими имоти е необходимо да се извърши преглед на същата с цел валидиране или промяна на изведената стойност.

✓ Използваната информация, съдържаща се в представената за разглеждане документация за оценявания обект, не представлява и не съдържа лични данни, а нейното обработване за нуждите на настоящата оценка не влиза в колизия с разпоредбите на ЗЗЛД и с изискванията на Регламент 2016/679 на ЕК за защита на личните данни.

✓ Към датата на оценката има предлагане на имоти, но то е ограничено по отношение на площи и характеристики имоти в района на оценявания.

✓ Определената пазарна стойност е без включени данъци/ДДС/.

✚ Заключението за пазарната стойност е валидно за притежаваните права на собственост върху оценявания недвижим имот.

Специални допускания /по т. 5.3 стр. 25 БСО/

✓ Оценката е изготвена в условията на произтичащата неопределеност от засилените геополитически напрежения в световен мащаб, което оказва влияние върху световната икономика, рес. на националните икономики на отделните държави.

5. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ И НОРМАТИВНА БАЗА

✓ Преглед и анализ на предоставените от Възложителя документи и данни, приложени към настоящия доклад;

✓ Закон за устройство на територията/ЗУТ/, Закон за кадастъра и имотния регистър и др. нормативни документи, актуализирани към настоящия момент; Закон за общинската собственост /ЗОС/; Закон за независимите оценители/ЗНО/;

✓ Български стандарти за оценяване /БСО/ 2018 г. - в сила от 1 юни 2018 г., съгласно Закона за независимите оценители /ЗНО/, приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март в гр. Шумен; Международни стандарти за оценяване/МСО//IVS International Valuation Standards/ 2020 г., в сила от 31.01.2020 г. и последваща актуализация в сила от 31.01.2025 год.;

✓ Методики за оценка на недвижими имоти, издание на Института по бизнесоценяване, Германия, САЩ;

✓ Информация от специализирани интернет сайтове за цени на имоти - www.imot.bg.

6. БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Съгласно целта на оценката, базата на стойността е пазарна стойност с приложени Българските стандарти за оценяване (БСО) в сила от 01.06.2018г., в съответствие с Международни стандарти за оценяване/MCO//IVS International Valuation Standards/ 2020г., актуализация в сила от 31.01.2025г.

Базата на стойността е пазарна стойност, дефинирана в БСО - „Пазарна стойност е оценената сума, 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 оценяван обект/ актив. Пазарната стойност 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.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

При оценка на недвижим имот – в настоящия случай ПИ, в практиката се използват един или повече подхода за оценка в т.ч. сравнителен подход и приходен подход, в зависимост от начина на трайно ползване и целта на оценка.

- Пазарен подход – Метод на посредственото сравнение. Методът се счита за най-коректен при определянето пазарната стойност на недвижими имоти в условията на развит пазар, какъвто е в момента в страната. Същият дава индикация за текущите пазарни нива на аналогични имоти на пазара. Методът в най-висока степен отразява състоянието на пазара и неговите флуктуации.

- Приходен подход- Метод на остатъчната стойност. При този метод, остатъчната стойност се определя след приспадане на всички известни или очаквани разходи, необходими за реализиране на инвестиционен проект от очакваната стойност/приход/ на проекта след завършването му. Отчитат се и рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Тази разлика е известна като остатъчна стойност. Методът на остатъчната стойност е комбинация от сравнителен, приходен и разходен подход. Същият се прилага при незастроени урегулирани поземлени имоти, за които има изготвен инвестиционен проект.

Предвид гореизложеното при оценката на придаващ се по регулация от улица ПИ към урегулиран поземлен имот е приложен Пазарен подход - методът на посредственото сравнение, тъй като най-коректно отразява ценовите нива на пазара на недвижими имоти в страната и региона.

II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА

Предоставените от Възложителя документи са:

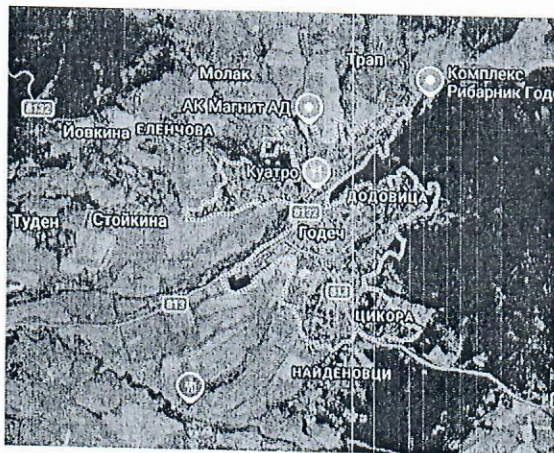
- ✓ Акт за частна общинска собственост на недвижим имот № 3583, досие:3583 от 11.09.2026 година /Служба по вписванията гр. Годеч. Правно основание- чл.2, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост и Заповед № РД-401/08.09.2026, относно ПИ без планоснимачен номер площ от 145 кв.м., придаващ се по регулация към УПИ/парцел/ I-1987, целият с площ от 865 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска.
- ✓ Скица № 540/12.08.2026г, на УПИ/парцел I-1987, целият с площ от 865 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска. Описаните документи са дадени в Приложението към оценката.

Коментар: Настоящата оценка няма ангажимент по извършване на действия за изясняване на вещноправния статут на оценявания имот. Всички факти и обстоятелства, отразени в доклада, са валидни само към датата на оценка и целите на оценката.

III. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

3.1. Местоположение и локация

Оценяваният недвижим имот се намира в гр. Годеч. Местоположението му е представено на следващата фигура:



Фиг.1

Град Годеч се намира в Западна България и е административен център на Община Годеч в област София. Разположен е в Западните склонове на Стара планина, в подножието на Понор

планина, на около 60 км северозападно от столицата София и близо до границата със Сърбия. Благодарение на чистата природа и живописното разположение, в последните години в града се развива еко и селски туризъм.

3.2. Транспортна достъпност

Град Годеч е добре свързан със София и с останалите населени места в региона и страната чрез пътна мрежа от републикански и общински пътища. В града функционират автобусни линии, които осигуряват ежедневен превоз до София и околните села.

3.3. Степен на изграденост на инженерната инфраструктура в района

Град Годеч е с напълно изградени елементи на техническа инфраструктура: улици, тротоари, линейна техническа инфраструктура – ВиК, кабелни линии СрН и НН, телекомуникационни връзки. Инфраструктурата на града се развива стабилно през последните години – реновират се улици, паркове и обществени сгради, изградени са нови спортни площадки и културни пространства. Местната Община активно инвестира в подобряване на градската среда и създаване на условия за по-добър живот на неговите жители.

3.4. Степен на изграденост на социалната инфраструктура

В града има читалище, което разполага с библиотека и е средище на културно-просветни дейности, религиозни храмове; начално училище, гимназия, и обединено детско заведение за най-малките жители. Здравното обслужване на населението се осъществява от лекарски и дентални практики.

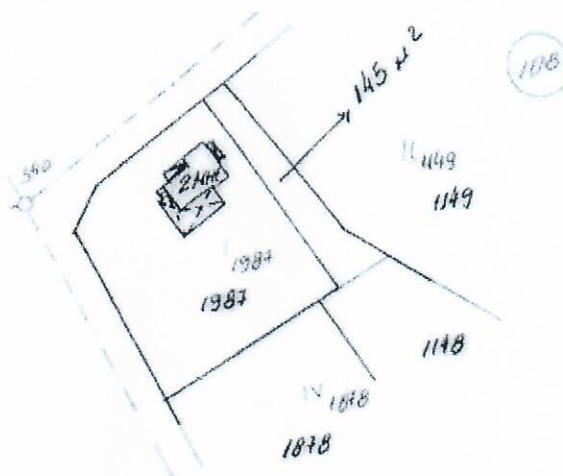
Данните за района на населеното място са обобщени в следващата таблица.

<u>Елементи за района</u>	<u>отлична</u>	<u>много добра / добра</u>	<u>задоволителна</u>
Инженерна инфраструктура:	х		
Социална инфраструктура:	х		
Локация:	х		
Състояние на пазара НИ:	х		

3.5. Общи данни за оценявания НИ



На следващата фигура е дадена извадка от скица на урегулирания поземлен имот, от която са видни придаваеми части от поземлен имот без планоснимачен номер с площ от 145 кв.м..
Фиг. 2



Площта на УПИ I-1987, кв 108, мястото заема 720 кв.м. и към него се придават 145 кв.м., които са предмет на оценка, като площта - всичко урегулирано е 865 кв.м. В имота има ток, вода и е с добра локация.

3.6. Екология

Няма данни за извършване на дейност, която да оказва негативно влияние върху околната среда в района на недвижимият имот, както и няма данни за екологично замърсяване на територията на града.

3.7. Коментар на съответния пазарен сегмент

При направеното проучване на пазара на недвижими имоти се установи, че на територията на гр. Годеч има предлагане на урегулирани поземлени имоти. Тенденцията на пазара е за повишен интерес към незастроени урегулирани поземлени имоти в малките населени места в близост до големи градове - София, Пловдив, Варна, Бургас и Стара Загора. Анализът на Bulgarian Properties показва, че най-голям интерес и търсене, но и ограничено предлагане има на имоти - незастроени парцели в близост от София с добър достъп, ток и вода. Диапазонът на търсенето е до 20 – 70 км. от столицата /Източници: www.investor.bg, www.bulgarianproperties.bg/. Предлаганите аналогични имоти са в широк ценови диапазон от 30 евро/кв.м. до 100 евро/кв.м., в зависимост от локация, площ, изградена инженерна инфраструктура, лице на улица, транспортна достъпност, наличие на инвестиционен проект, разрешение за строеж. При направеното пазарно проучване на имоти с аналогични параметри на оценявания се установи, че ценовия диапазон е в границите от 30 – 48 евро за кв.м.

IV. ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ И СТОЙНОСТИ

4.1. Сравнителен подход - Метод на посредственото сравнение

Метод на посредственото сравнение се прилага при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбивы чрез корекционни коефициенти. Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценяваните обекти по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността, местоположението, техническите характеристики и условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако оценяваните имоти имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права. Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти – пазарни аналози и в други райони, близки до оценявания обект. При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене (цени „купува“), като се приложи допълнителен анализ и корекции на офертните цени, корекции за функционален тип, местоположение, геометрични параметри и др. Подбират се сравними данни (сравними величини), най-често при оценка на недвижими обекти, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, като всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар. Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- ✓ информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;
- ✓ проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;
- ✓ отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- ✓ отчитане на конюнктурата на пазара и др.

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на пазарната стойност се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти. При оценката по този метод е използвана ценова информация от специализиран интернет сайт за продажба на урегулирани поземлени имоти - www.imot.bg /извадка в Приложения/, което осигурява пълна представителност на използваните данни. Информацията за избраните аналози е на базата предлагани цени, извършена е корекция за офертни цени – 10%, което представлява допустим отбив при сключване на сделка за такъв тип имот. При оценката са отчетени различията между подбраните аналози и оценявания недвижим имот, които са отразени чрез корекционни коефициенти за местоположение, площ и

№ на аналог	Предлагани имоти за продажба, в регулация	Предлагана цена, евро	Площ, кв. м.	Предлагана цена, евро/м ²	Кор. коеф. за за местоположение	Кор. коеф. за площ и геометрични параметри - форма, дефиниция,	Кор. коеф. а статус/функция съст.	Кор. коеф. за изградена инфраструктура,	Стойност, евро/м ²	Източник на информация
1	Продава се парцел в регулация 865 кв. м. в кв. Мотак, гр. Годеч Цена: 40 000 евро Имотът е с площ 865 кв. м., в регулация, подходящ за изграждане на къща или вил, овощна градина или малко стопанство. Парцелът се намира в близост до електрозахранващ стълб (видим на снимките). В имота е имало водомер и партия, които в момента са закрити, но при необходимост могат да бъдат възстановени. Канализацията е на около 10 м от имота, на главната улица (шахтата е видима на снимката). В квартала има целогодишно живуши, което осигурява удобен достъп и спокойна среда за постоянно или сезонно обитаване.	40 000	865	46,24	0,90	0,95	1,00	0,90	34,87	https://www.imot.bg/obi-ava-1r178646537053340-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-godech-kv-motak
2	Естейт Чоце има удоволствието да Ви представи отличен парцел в регулация (УПИ), разположен в едно от най-живописните и спокойни кътчета на Западна България село Разбойице. За имота: Площ: 530 кв. м. Комunikации: Ток и вода в непосредствена близост (пред самия парцел). Достъп: Лесен и целогодишен достъп по поддържан път. Среда: Имотът се намира в центъра на селото, заобиколен от постоянно живещи съседи, което гарантира сигурност и спокойствие. Локация и забележителности: Село Разбойице се намира в Община Годеч, на около 55-60 км северозападно от София (приблизително 1 час път с автомобил).	24 900	530	40,85	0,90	0,92	0,99	0,90	29,23	https://www.imot.bg/obi-ava-1r176916117264747-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-godech
3	Парцел 950 кв.м в УПИ- I във Вилната зона на гр Годеч - Доловица. На три минути от центъра на града. Лице на главен път, пребрисана разгърната гледка към планините и към цялата вилна зона. Южно изложение. Свързана е водата към главния водоснабдителен питеен водопровод. Имотът е подходящ, според визата за строеж, на сграда с Височина-10м, Плътност 60%, Кинг 1,2% и Зелена площ 40%. Годеч се намира на около 45км от гр. София. Имотът е добре поддържан целогодишно. Има директен достъп от пътя, който в по - големата си част е асфалтиран. Сделка от собственик. Приемат се оферти. За повече информация: 0882280565 Тая	43 000	950	50,00	0,90	0,90	0,92	0,90	32,86	https://www.imot.bg/obi-ava-1r172330439651301-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-godech
Сравнителна пазарна стойност за 1 кв.м., след закръгление									32 €	



поземлен имот без планоснимачен номер, с площ от 145 кв.м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел I-1987, целият с площ от 865 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска.	Стойности
Площ, в кв.м.	145
Сравнителна пазарна стойност,/кв.м.	32
Пазарна стойност след закръгление без ДДС	4 640

V. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

В резултат на извършения анализ на предоставените документи, както и маркетингово проучване на пазара на недвижими имоти и направени изчисления по използвания метод, е формирано заключението за пазарна стойност, дадено в следващата таблица.

Таблица 3

Наименование	Площ, кв.м.	Пазарна стойност след закръгление, в евро	Пазарна стойност след закръгление, в евро /кв.м.
поземлен имот без планоснимачен номер, с площ от 145 кв.м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел/ I-1987, целият с площ от 865 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска	145	4 640	32

Пазарната стойност на поземлен имот без планоснимачен номер, с площ от 145 кв.м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел/ I-1987, целият с площ от 865 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска, възлиза на 4 640 /Четири хиляди шестстотин и четиридесет/ евро, без ДДС.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.21, ал.1, т.1, 2, 3 и 4 от ЗНО

Оценителите в съответствие с чл.21, ал.1, т.1, 2, 3 и 4 от ЗНО, декларираат:

1. Не сме свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс;
2. Не сме свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямаме и свързаните с нас лица по смисъла на §1, т.3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс, нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на оценката нямаме задължение към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към Възложителя на оценката.

Оценител:

1.Виктория Тушар....

2.Валидирал:

Управител на "Консулт Комерс Инженеринг – 99" ЕООД.

/Инж. Цветанка Александрова

Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 10010786 от 21.05.2025 год.
Викторианка Александрова-Тушар

