



ОБЩИНА ГОДЕЧ

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

Изх. № 37.00- - 49 / 02-10-2026
Signed by Neli Petrova Angelova

ДО

Г-ЖА ИЛИНА НИКОЛОВА

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ 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/ IV-1878 от квартал 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч.*

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО НИКОЛОВА,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Административно-информационната система на Община Годеч постъпи искане с вх. № 94-00-597 от 19.08.2026 г. от Емил Владимиров Василев, с което е отправен интерес за закупуване на придаващи се 400 кв. м по регулация към УПИ /парцел/ IV-1878, целия с площ от 1028 кв. м, от квартал 108 по плана на гр. Годеч.

За придаващия се имот има съставен Акт за частна общинска собственост № 3582 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-41/0^с 10.2006 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. “Части 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 с планоснимачен номер № 1148, с площ от 400 кв. м, придаващ се по регулация от улица към УПИ /парцел/ IV-1878, целият с площ от 1028 кв. м, от квартал 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, община Годеч, на стойност: **12 800.00 € /дванадесет хиляди и осемстотин евро и нула евроцента/ без включен ДДС или 15 360.00 € /петнадесет хиляди триста и шестдесет 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 Владимир Василев - собственик на УПИ /парцел/ IV-1878 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. № 94-00-597 от 19.08.2026 г. от Емил Владимир Василев;
2. Копие на документ за собственост – Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 4, том I, рег. № 66, дело № 4 от 2019 г.;
3. Копие на Скица № 541/12.08.2026 г.;
4. Копие на Акт за частна общинска собственост № 3582 от 11.09.2026 г.;
5. Доклад за пазарна оценка на имота.

ВНОСИТЕЛ:

РАДОСЛАВ АСЕНОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА ГОДЕЧ

Digitally signed by
Radoslav Vasilev Asenov
2026-10-05 10:35:36 +03:00

До

Вх. № 94-00 - 597 / 19-08-2026

Signed by Neli Petrova Angelova

Радослав Асенов

Кмет на Община Годеч

ИСКАНЕ

от

Борис Владимиров Васильев

ЕГН

Адрес: гр./с. София, община

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

Телефон за връзка:

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН АСЕНОВ,

Желая да закупя придаваемите се 400 кв. м към УПИ IV-1848,
кв. 108..... по плана на гр. Годеч.....

Приложения:

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

С уважение,

Дирекція

СКИЦА
М 1:1000

На УПИ /парцел/ IV - 1848 в квартал 108...
По плана на с.р. 60264

Област Софийска

Имота е записан на Р.447.....

Владимир Васильев

по нот. акт № 4/196.

Такса 10.00 евро, кв. № 50982/261.

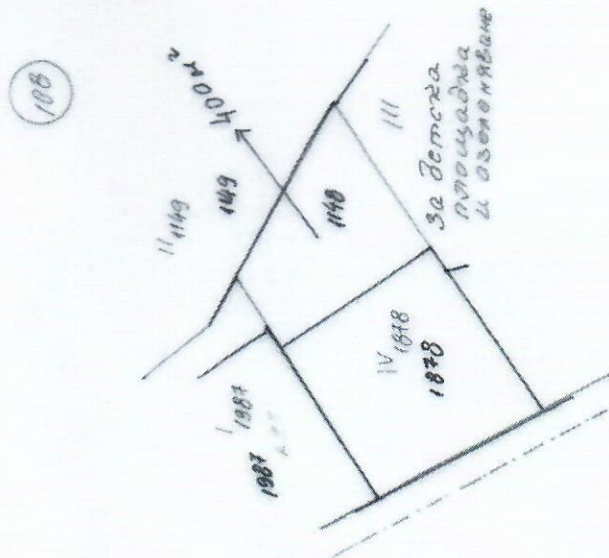
Мястото заема KB.M

ОТКУЖЛАВАТ СЕ КВ.М

Остаток 628 КБ.М

Остаток	400	КВ.М
Принятая сс		

Всичко урегулирано 1028 KB.M



Кад. план е одобрен със зап. № 775-227/24.07.84.
ЗРП е одобрен със зап. № 775-227/24.07.84.
Изм. план е одобрен със зап. № 775-46/09.10.86г.
Комисрал..... Изпълн. ЗРП 55/18.07.86г.
Проверил



Нотариална такса по З. Нот.
Удостоверяван
материален интерес

2 200.00 лв.

Пропорц. такса: 70.93 лв. (с вкл. ДДС)

Обикн. такса: 16.80 лв. (с вкл. ДДС)

Доп. Такса: 70.93 лв. (с вкл. ДДС)

Всичко: Район № 14652 (с вкл. ДДС)

Сметка № 014652 от 10.01.2019г.

Кв. No 4 ч.к.а. от г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. рег. No 78 от 10-01-2019

Акт No 67 том I дело No 58/19

Партидна книга: том стр. 34/36

Такса по вписване по ЗДТ: 10.00 лв.

Кв. No от 10.01.2019г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№.....4.....том.....I.....рег. No.....66.....дело No.....4.....от.....2019 г.

-----Днес на 10.01.2019г. (десети януари две хиляди и деветнадесета година) пред мен Марин Цветков - Нотариус вписан в регистъра на нотариалната камара под № 626 (шестстотин двадесет и шест), с район на действие - Р.С. Костинброд, в кантората ми в гр. Костинброд, ул. "Охрид" № 5(пет), етаж II(втори), се явиха: **ВЕНЕЛИН ИВАНОВ ТОДОРОВ с ЕГН** притежаващ лична карта А, изд. на 12.01.2012г. от МВР-София, с постоянен адрес в град София, ж.к. "Обеля 2", № 251, вх. "Г", ет. 8, ап. 93, от една страна **като Продавач** и от друга страна **ЕМИЛ ВЛАДИМИРОВ ВАСИЛЕВ с ЕГН** притежаващ лична карта N, изд. на 21.12.2017г. от МВР-София, с постоянен адрес в град София, ж.к. "№ 15, вх. "В", ет. 5, ап. 50, **като Купувач**, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

-----**1. ВЕНЕЛИН ИВАНОВ ТОДОРОВ** продава на **ЕМИЛ ВЛАДИМИРОВ ВАСИЛЕВ** следния свой собствен недвижим имот, находящ се в град Голеч, община Голеч, Софийска област а именно : **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ от 620 кв.м. (шестстотин и двадесет квадратни метра) съставляващ **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) IV - 1878** (четвърти за имот с планоснимачен номер хиляда осемстотин седемдесет и осем) от квартал 108 (сто и осем) по плана на гр. Голеч, Софийска област/идентичен с парцел III-1178(трети за имот с планоснимачен номер хиляда сто седемдесет и осем) от квартал 109(сто и девет) по стария план на града/, при съсели съгласно нотариален акт: от две страни улици, н-ците на Борис Милушев и държавен имот-детски дом, и при граници и съсели съгласно актуална скица: улица, УПИ № 1-1148 (първи за имот с планоснимачен номер хиляда сто четиридесет и осем) и УПИ III (трети) "За детска площадка и озеленяване", както и заедно с всички приращения и полобления в имота, съществуващи към момента на сключване на настоящата сделка.

-----**Гореописания недвижим имот се продава за цена в размер на 2 200.00 лв.** (две хиляди и двеста лева) която сума **Продавачът ВЕНЕЛИН ИВАНОВ ТОДОРОВ** заяви, че е получил от **Купувача ЕМИЛ ВЛАДИМИРОВ ВАСИЛЕВ** предварително, напълно и в брой преди подписване на настоящия нотариален акт, като **Продавачът ВЕНЕЛИН ИВАНОВ ТОДОРОВ** се съгласява, че настоящия нотариален акт ще служи и като разписка за получената сума.

-----**Данъчната оценка на продавания недвижим имот, описан в пункт първи от нотариалния акт е в размер на 2 106.10 лв.** (две хиляди сто и шест лева и десет стотинки) видно от Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 от ДОПК изх. № 7304000003/04.01.2019г., издадено от Община Голеч - Дирекция СДОКМДТ МЛТ.

-----**2. Продавачът ВЕНЕЛИН ИВАНОВ ТОДОРОВ** декларира, че притежава изцяло и в пълен обем правото на собственост върху имота, подробно описан в пункт 1 (първи) от настоящия нотариален акт; че върху продавания имот не съществуват права на трети лица, че същият не е обременен с външни тежести като ипотеки, възбрани, вписани иски и молби и други, както и че имотът не е апортиран в търговско дружество, не е отчуждаван и за него няма облигационни права в полза на трети лица, както и че същия не е предмет

на изпълнителни дела за публични (държавни и общински) вземания. Декларира също, че: върху имота, предмет на настоящата продажба няма наложени обезпечителни мерки по Закона за противодействие на корупцията и отнемане на незаконно придобитото имущество; че имотът не е предмет на съдебни, реституционни, наследствени или други спорове, че не са налице претенции на трети лица към собствеността му, и трети лица нямат каквито и да било права върху него; че за имота няма сключвани предварителни договори с трети лица, договори за наем и други договори, противопоставими на купувача.

-----3. Страните се споразумяват, че при отстраняване на купувача от гореописания имот на каквото и да било основание (разваляне, унищожаване на договора и др.), както и при установяване по съдебен ред на права на трети лица върху същия този имот, както и в случай, че декларираното по-горе се окаже неистина и имотът или част от него се окаже обременен по такъв начин, който да препятства упражняването на правата на купувача, то продавачът дължи на купувача освен връщане на продажната цена, също така заплащане на всички подобрения в имота, извършени от купувача след настоящата продажба, възстановяване на всички разноски по прехвърлянето на имота, както и заплащане на неустойка в размер на продажната цена.

-----4. Продавачът се задължава да предаде владението на гореописания недвижим имот на Купувача днес, в деня на сключване на настоящия договор с изцяло погасени режийни разноски за имота към момента на предаване на владението.

-----5. Купувачът **ЕМИЛ ВЛАДИМИРОВ ВАСИЛЕВ** заяви, че е съгласен и купува **недвижимия имот** подробно описан в пункт първи на настоящия нотариален акт и при условията уговорени в настоящия нотариален акт за цена в размер на 2 200,00 лв. (две хиляди и двеста лева), която сума изрично декларира, че е изплатена на Продавача напълно и в брой, преди подписване на настоящия договор.

-----6. Участниците в настоящото нотариално производство **ВЕНЕЛИН ИВАНОВ ТОДОРОВ**, като Продавач и **ЕМИЛ ВЛАДИМИРОВ ВАСИЛЕВ**, като Купувач на основание чл. 25, ал. 9 от ЗННД декларират, че сумата в размер на 2 200,00 лв. (две хиляди и двеста лева), договорена и посочена като продажна цена в настоящия нотариален акт е действително уговореното плащане по сделката, както и заявиха, че им е известна наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни обстоятелства.

-----Преди подписването на нотариалния акт, изясних фактическото положение, действителната воля на страните, разясних им ясно и недвусмислено правните последици от този договор, включително и тези, които биха довели до нахърняване на интересите им, както и правните последици при нарушаване, разпоредбите на ДОПК, вкл. и на чл. 264, ал. 1 от същия кодекс. Страните по договора декларират пред нотариуса, че не са напипали хипотезите на чл. 216, ал. 1 от ДОПК, водещи до недействителност на сделката, както и че сключват сделката по добра воля, разбират смисъла и значението на акта, който извършват и желаят настъпването на правните му последици.

-----След като страните ми декларираха, че няма други документи, касаещи настоящата сделка, освен представените и описани по-долу, и след като се уверих от представените документи, че Продавачът е собственик на продавания недвижим имот, предмет на сделката, и след като страните в нотариалното производство ми декларираха изрично, че разбират правните последици от настоящата сделка, както и след като се уверих, че са изпълнени особените изисквания на Закона, съставих този нотариален акт, който прочетох на участниците в нотариалното производство и след одобрението му се подписа от тях, като същите изписаха и пълните си имена, след което акта се подписа и от мен - Нотариуса.

-----При съставянето на акта се представиха следните документи: 1. Нотариален акт за продажба на недвижим имот с № 190, том III, рег. № 3562, нот. дело № 519 от 2009г. по описа на Нотариус Орлин Керемилски с рег. 211 в Нот. камара, район на действие Районен съд гр. Костинброд, който нотариален акт е вписан в СВ гр. Костинброд на 18.12.2009г. с вх. рег. № 1820, акт № 4, том VIII, дело № 1119 от 2009г.; 2. Скица с № 317 от 16.09.2016г. изд. от Община Голеч, Дирекция „ТУЕП“; 3. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК изх. № 7304000003/04.01.2019г., издадено от Община Голеч - Дирекция СДОКМДТ МДТ; 4. Решение № 130 от 08.06.2000г. на Софийски

Нотариус № 626
Марин
ДВЕТКОВ

Нотариус № 626
Марин
ДВЕТКОВ

районен съд, БК, 86 с-в по гр. дело № 4593 по описа за 1998г.; 5. Удостоверение за семейно положение на продавача с изх. № РНИ19-УГ01-9 от 07.01.2019г. изд. от гр. Нови Искър, Столична община; 6. Декларации по чл. 25, ал. 8 от ЗННД на страните; 7. Декларация по чл. 264, ал.1 от ДОПК на продавача; 8. Справка в АВ-имотен регистър (ИКАР) към 10.01.2019г; 9. Извадки от Националната база „Население“, извършени по реда на чл. 25, ал. 3 ЗННД; 10. Вн. бележки за платени такса за вписване и местен данък от 10.01.2019г.

ПРОДАВАЧ:

Венелин Иванов Тодоров

ПОДПИС И ПЪЛНО ИЗПИСВАНЕ НА ИМЕНАТА

КУПУВАЧ:

Елена Владимиров Роснев

ПОДПИС И ПЪЛНО ИЗПИСВАНЕ НА ИМЕНАТА

НОТАРИУС

Марин Цветков
Район на действие
г.с. КОСТИНБРОД
Република България

Марин Цветков
Район на действие
г.с. КОСТИНБРОД
Република България

Марин Цветков
Район на действие
г.с. КОСТИНБРОД
Република България



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 № 3582

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие: 3582

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 - 400/08.09.2026 г.. на кмета на Община Годеч.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с планоснимачен номер № 1148 с площ от 400 / четиристотин/ кв. м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел/ IV - 1878, целият с площ от 1028 /хиляда двадесет и осем/ 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/ IV - 1878
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № 1878, УПИ I – 1987, Поземлен имот без планоснимачен номер, УПИ II – 1149 и УПИ III – За детска площадка и озеленяване.
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	766.90 € (седемстотин шестдесет и шест евро и деветдесет евроцента)/1499.93 лв. (хиляда четиристотин деветдесет и девет лева и деветдесет и три 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 ПОДПИС	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	



“КОНСУЛТ КОМЕРС ИНЖЕНЕРИНГ – 99” ЕООД^{CMC, REV}

ДОКЛАД

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА ЗА ПРОДАЖБА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С
ПЛАНОСНИМАЧЕН НОМЕР № 1148, С ПЛОЩ ОТ 400 КВ.М,
ПРИДАВАЩ СЕ ПО РЕГУЛАЦИЯ КЪМ УПИ /ПАРЦЕЛ IV-1878,
ЦЕЛИЯТ С ПЛОЩ ОТ 1028 КВ.М, В КВ. 108 ПО ДЕЙСТВАЩИЯ
РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН НА ГР. ГОДЕЧ, ОБЩИНА ГОДЕЧ,
ОБЛАСТ СОФИЙСКА.**

Изготвил: “Консулт Комерс Инженеринг – 99” ЕООД^{CMC, 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 С ПЛАНОСНИМАЧЕН
НОМЕР № 1148, С ПЛОЩ ОТ 400 КВ.М,
ПРИДАВАЩ СЕ ПО РЕГУЛАЦИЯ КЪМ
УПИ /ПАРЦЕЛ IV-1878, ЦЕЛИЯТ С ПЛОЩ
ОТ 1028 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

12 800 /Дванадесет хиляди и осемстотин/
евро, без ДДС.



I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ОБХВАТ НА ЗАДАНИЕТО

➤ **Предмет на оценката/оценителско задание** – продажба на поземлен имот с планоснимачен номер № 1148, с площ от 400 кв.м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел IV-1878, целият с площ от 1028 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 с планоснимачен номер № 1148, с площ от 400 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 № 3582, досие:3582 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-400/08.09.2026, относно ПИ с планоснимачен номер № 1148 площ от 400 кв.м., придаващ се по регулация към УПИ/парцел/ IV-1878, целият с площ от 1028 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска.
- ✓ Скица № 541/12.08.2026г, на УПИ/парцел/ IV-1878, целият с площ от 1028 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 НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

3.1. Местоположение и локация

Оценяваният имот се намира в гр.Годеч. Местоположението 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

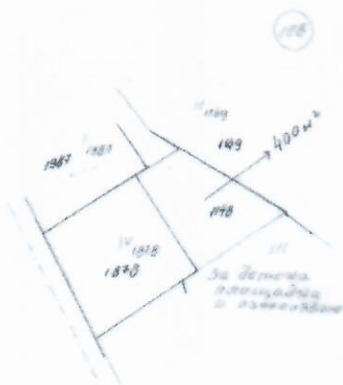
В града има читалище, което разполага с библиотека и е средище на културно-просветни дейности, религиозни храмове; начално училище, гимназия, и обединено детско заведение за най-малките жители. Здравното обслужване на населението се осъществява от лекарски и дентални практики.

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

Елементи за района	отлична	много добра / добра	задоволителна
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 изводка от скица на урегулирания поземлен имот, от която са видни придаваеми части от поземлен имот с планоснимачен номер 1148 с площ от 400 кв.м..
Фиг. 2



Площта на УПИ/парцел/ IV-1878, целият с площ от 1028 кв.м, в кв. 108 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/. Предлагащите аналогични имоти са в широк ценови диапазон от 37 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 отбиви 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 геометрични параметри, изградена инфраструктура, статут. Аналитичното изпълнение по метода е дадено в следващите таблици.



№ на аналог	Предлагани имоти за продажба, в регулация	Предлагана цена, евро	Площ, кв. м.	Предлагана цена, евро/м ²	Кор. коеф. за офертни цени	Кор. коеф. за местоположение	Кор. коеф. за площ и геометрични параметри - форма, деnivelация,	Кор. коеф. а статус/функционалност.	Кор. коеф. за изградена инфраструктура,	Стойност, евро/м ²	Източник на информация
1	Продава се парцел в регулация 865 кв.м. в кв. Молак, гр. Годеч Цена: 40 000 евро Имотът е с площ 865 кв.м., в регулация, подходящ за изграждане на къща или вила, овощна градина или малко стопанство. Парцелът се намира в близост до електрозахранващ стълб (видим на снимките). В имота е имало водомер и парчета, 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 живущи, 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	0,98	34,87	https://www.imot.bg/object/178646537053340-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-godech-ky-molak
2	Естейт Чойс има удоволствието да Ви представи отличен парцел в регулация (УПИ), разположен в едно от най-животинските и спокойни кътчета на Западна България село Разбоище. За имота: Площ: 530 кв.м. Комунитации: 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 живеещи съседи, което гарантира сигурност и спокойствие. Локация и забележителности: Село Разбоище 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	0,97	29,23	https://www.imot.bg/object/176916117264747-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, прекрасна разгърната гледка към планините и към цялата вилна зона. Южно изложение. Съвързана е водата към главния водоснабдителен питеен водопровод. Имотът е подходящ, според визата за строеж, на сграда с Височина-10м, Плътност 60%, Кинт 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 - голямата си част е асфалтиран. Сделка от собственик. Приемат се оферти. За повече информация: 0882280565 Таня	43 000	950	50,00	0,90	0,90	0,92	0,90	0,98	32,86	https://www.imot.bg/object/172330439651301-prodava-partsel-oblast-sofiya-gr-godech
Сравнителна пазарна стойност за 1кв.м., след закръгление										32 €	

поземлен имот с планоснимачен номер 1148, с площ от 400 кв.м, придаващ се по регулация от улица със м УПИ /парцел IV-1878, целият с площ от 1028 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска.	Стойности
Площ, в кв.м.	400
Сравнителна пазарна стойност,/кв.м.	32
Пазарна стойност след закръгление без ДДС	12 800

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 с планоснимачен номер 1148, с площ от 400 кв.м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел/ IV-1878, целият с площ от 1028 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска	400	12 800	32

Пазарната стойност на поземлен имот с планоснимачен номер 1148, с площ от 400 кв.м, придаващ се по регулация към УПИ /парцел/ IV-1878, целият с площ от 1028 кв.м, в кв. 108 по действащия регулационен план на гр. Годеч, Община Годеч, Област Софийска, възлиза на **12 800 /Дванадесет хиляди и осемстотин/ 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, декларират:

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

