



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО

КЮСТЕНДИЛСКА ОБЛАСТ

2640, гр. Кочериново, пл. „Трети март“ № 1 e-mail: obst_kocherinovo@mail.bg

тел. +359 7053 2011, ЦАО +359 7053 23 23

Единен телефонен номер за административно обслужване - +359 7053 3199

ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО

област Кюстендилска

П.код 2640, тел: 0753 / 2323

Регистратурен номер

РД-01-03-95/16.10.2026г.

**ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД КОЧЕРИНОВО**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От Станислав

Горов – Кмет на Община Кочериново

Относно: Продажба чрез публичен търг на недвижим имот УПИ XI-301, кв. 31 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново с площ от 1362 кв.м, с отреждане „За жилищно строителство“, който имот е актуван съгласно Акт за частна общинска собственост №948 от 21.01.2010г., вписан в СВ Дупница с Акт №54, том I, вх. рег. №88 от 25.01.2010г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с проявен интерес от граждани за закупуване на недвижим имот УПИ XI-301, кв. 31 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново с площ от 1362 кв.м /хиляда триста шестдесет и два кв.м/. Имотът е частна общинска собственост съгласно Акт №948 от 21.01.2010г., вписан в СВ Дупница с Акт №54, том I, вх. рег. №88 от 25.01.2010г.

Имотът е незастроен съгласно Акт за частна общинска собственост №948 от 21.01.2010г., вписан в СВ Дупница с Акт №54, том I, вх. рег. №88 от 25.01.2010г., при настоящите граници и съседи на имота съгласно Скица №187 от 04.06.2025г., издадена от отдел „Кадастър и регулация“ на Община Кочериново, презаверена на 16.10.2026г.:

- Север – УПИ VI-301, кв. 31;
- Изток – УПИ XIII-301, кв. 31, УПИ XII-301, кв. 31 и улица с о.т. 83д – о.т.83с – о.т. 83б;
- Юг – улица с о.т. 83 – о.т. 83а;
- Запад – VI-301, кв. 31 и имот с пл. №1434.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8, във връзка с ал. 2 и чл. 27, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 34, ал. 1, т. 1 от НПУРОИ и чл. 35, ал. 1 и ал. 6 от ЗОС, предлагам Общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. ОБС – гр. Кочериново дава/не дава съгласие за продажба на недвижим имот УПИ XI-301, кв. 31 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново с площ от 1362 кв.м, с отреждане „За жилищно строителство“, който имот е актуван съгласно Акт за частна общинска собственост

№948 от 21.01.2010г., вписан в СВ Дупница с Акт №54, том I, вх. рег. №88 от 25.01.2010г., **чрез публичен търг.**

2. Общински съвет гр. Кочериново приема пазарна цена въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на **38379 евро.** /тридесет и осем хиляди триста седемдесет и девет евро/ за пазарната стойност към датата на оценката на УПИ XI-301, кв. 31 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново с площ от 1362 кв.м. **Началната тръжна цена е равна на пазарната оценка.** Върху приетата пазарна оценка за плащане да бъде начислен данък добавена стойност, при съобразяване с разпоредбата на чл. 45, ал. 5 от ЗДДС.

3. ОБС – гр. Кочериново възлага на кмета на община Кочериново да извърши процедура по продажба на описания в т.1 недвижим имот и сключване на договор.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за частна общинска собственост №948 от 21.01.2010г., вписан в СВ Дупница с Акт №54, том I, вх. рег. №88 от 25.01.2010г.;
2. Скица №187/04.06.2025г., издадена от отдел „Кадастър и регулация“ на Община Кочериново, презаверена на 16.10.2026г.;
3. Удостоверение за данъчна оценка №6004019678/16.10.2026г.;
4. Доклад за пазарна оценка от 14.10.2026г.

Внася:

СТАНИСЛАВ ГОРОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО

Секз.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА
ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО

ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ

УТВЪРЖДАВАМ:

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА
Инж. КОСТАДИН КЪТИНОВ
(име и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТ
.....
(име и фамилия)

А К Т №948

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.01.2010 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал. 1 от ЗОС; Договор от 29.05.2009 г. за безвъзмездно прехвърляне на собственост по чл.54 от ЗДС, вписан под №173, том 6, вх. р-р №1580 от 08.06.2009г.; Заповед №16/14.01.2010 г. на Кмета на Община Кочериново за изменение на плана за регулация на УПИ I-301, кв. 31 по плана на гр. Кочериново
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ XI(единадесети)-301(триста и едно), кв. 31(тридесет и едно), по плана на гр. Кочериново, с площ 1362 кв.м (хиляда триста шестдесет и два). Незастроен.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Кюстендил, общ. Кочериново, гр. Кочериново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север – УПИ VI-301, кв.31 Изток – УПИ XIII – 301; кв. 31, УПИ XII-301, кв.31; улица – о.т.83д Юг – улица с о.т. 83 – о.т. 83а Запад – УПИ VI-301, кв.31
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	5095.20 лв. Удостоверение за даданъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК № 51/19.01.2010 г.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС №944/19.06.2009г. и Акт №946/20.01.2010 г. за поправка на АЧОС №944/19.06.2009г.

ВАРНО С ОРИГИНАЛ
Д-р
ЛИЦЕ



9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Василка Вонидова

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



Община Кочериново

"Кадастр и Регулация"

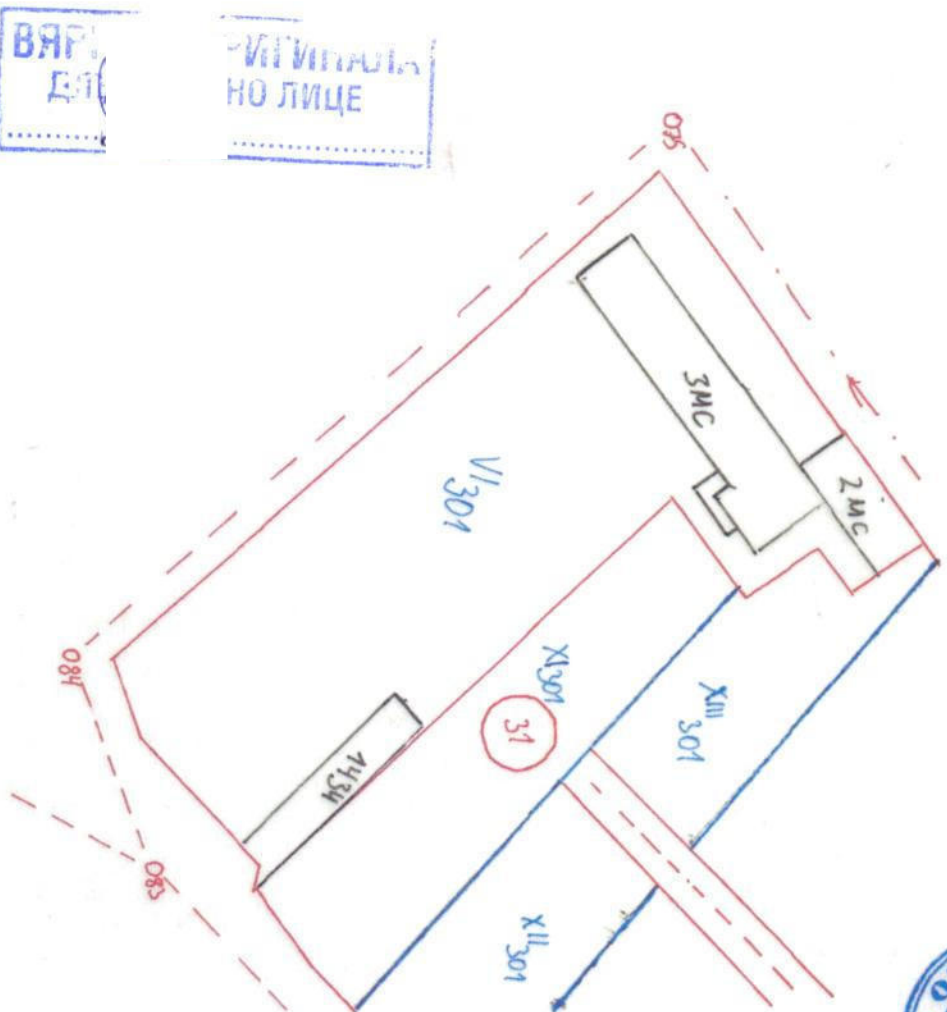
Президент на Община Кочериново
Президент на Община Кочериново



СКИЦА

№ 187 / 04.06.2025 г.

Масаб 1 : 2000



на УПИ XI-301 кв. 31, общ. Кочериново
на плана на гр. (с) Кочериново
Ул. рег. одобрена със заповед № 144/29.12.1987 г.
Дв. рег. одобрена със заповед № 161/14.01.2010 г.
Кад. план одобрен със заповед № г.
Доп. на кадастъра за имот със заповед № г.
Доп. на кадастъра за сграда със заявление вх. № г.
УПИ XI-301 Имот № е записан на:
Част на Общинска Собственик
Съгласно Акт № 848 от 21.01.2010 г. в сила
в СБ Акт № 52, том I вх. рег. № 86
от 25.01.2010 г.
Площ 1362 кв. м. изчислена - Акт

Заявление вх. № Спектрално год.
такса лв. квнт. № год.
Скицата важи за:
Забележка:
Копираж: М. Боса нечи
Проверил: Маш Т. Кондратова





ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ
ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО
2640 гр.КОЧЕРИНОВО ул.ТРЕТИ МАРТ

Изх. № 6004019678 / 16.10.2026 г.
РНУ: 8a944137-4513-4c67-b26a-b331dbe33ea4

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000261491

Адрес за кореспонденция
ул. ТРЕТИ МАРТ, гр. КОЧЕРИНОВО 2640

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6004Н9444, находящ се в 2640 гр.КОЧЕРИНОВО, планоснимачен номер 301 от квартал 31, УПИ парцел XI одобрен през г., идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор:	1 362,00			1/1	2851.40 €	2851.40 €
					5576.85 лв.	5576.85 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 2851.40 € / 5576.85 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЕДНО ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ПЕТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА И 85 СТОТИНКИ

за собственика е: 2851.40 € / 5576.85 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЕДНО ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ПЕТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА И 85 СТОТИНКИ

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО - собственик	000261491	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).



Настоящото се издава по искане Вх. № 6004019678/16.10.2026 г., за да послужи пред
.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО , актуални към 16.10.2026 г.

Подпис: ..
Издаде: Вера Поповска



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

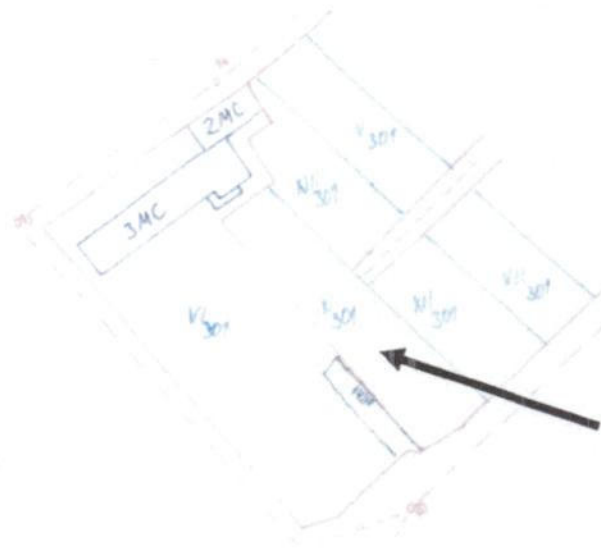
Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по
плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл.
Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 –
незастроен.

Местонахождение:

гр. Кочериново, обл. Кюстендил

Собственик:

Община Кочериново



Дата на възлагане на
оценката:

14/10/2026

Дата на оглед на
място

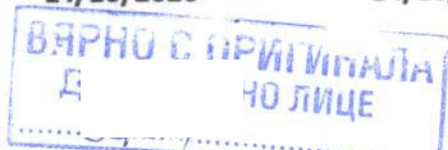
14/10/2026

Дата на оценката

14/10/2026

Пазарна адекватност

14/04/2027



РЕЗЮМЕ

Вид на оценката: Първоначална оценка

Възложител: Община Кочериново

Дата на оглед на оценявания актив: 14/10/2026 г

Оценяван актив:

Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 – незастроен.

Резултати от оценката:

Окончателно становище за пазарната стойност към датата на оценката на

Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 – незастроен е:

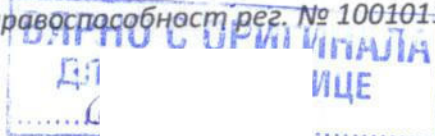
38 379 евро

**/Тридесет и осем хиляди триста седемдесет и девет евро/
- без ДДС**

Срок на пазарна адекватност: шест месеца или до дата 14/04/2027 г.



Изпълнител: инж. Петьо Танев Танев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101184 / 14.12.2009 г. по КНОБ за оценка на недвижими имоти



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценка:

Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 – незастроен.

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: гр. Кочериново, обл. Кюстендил

2. Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове:

На оценителите не са предоставени документи за наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове.

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

- Акт за ЧОС № 950 / 21.01.2010 г.
- Скица на поземлен имот № 189/ 04.06.2025 г. на отдел ТСУ – община Кочериново.

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурени му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценката.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **14/10/2026 г.**

5. Приложими стандарти за оценяване:

Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

База на стойността:

Пазарна стойност, оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Дефиниции:

МСО 230 "Права върху недвижимо имущество": **Право върху недвижимо имущество** е правото на собственост, контрол, използване или владение на земя и сгради.

Недвижимо имущество: всички права, интереси и ползи, свързани с притежаването на недвижим имот.

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.

РИГИДНА
НО ЛИЦЕ



Подходи на оценяване

МСО 230 "Права върху недвижимо имущество": За оценяването на права върху недвижимо имущество могат да се използват и трите основни подхода, описани в Рамката на МСО:

- пазарен подход
- приходен подход

Приложими методи при настоящата оценка

- Метод на сравнителната стойност;
- Метод на Негели

Ограничение на отговорността:

- ☒ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ☒ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- ☒ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ☒ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- ☒ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Оценяваният имот се намира в източната част на Кочериново в двора на бивше училище, до национален път „107“ /граничи с него/, минаващ през Кочериново в посока Рилски манастир, в близост до новоизграждащи се къщи за отдих, автосервиз, църква и др. Представлява **незастроен** УПИ с неизградена инженерна инфраструктура. Част от имота е с телена ограда с метална мрежа.

Транспортната достъпност – асфалтов път.

Развитие на района: добро

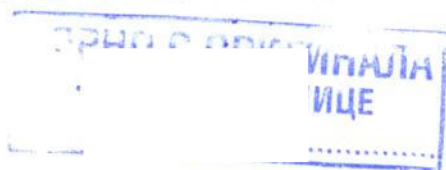
Поддържане – добро;

Привлекателност – добра;

Тенденции на развитие на пазарните цени на имотите: равновесие.

Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: умерено.

Търсене и предлагане на имоти от оценявания тип за покупко – продажба: предлагането превишава търсенето. Приблизителни координати: 42.088890, 23.062665





Координати: 42.08888979206009, 23.06266480179974

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ И ИСТОРИЯ:

При направеният оглед на място на имота на **14/10/2026** г. се установи, че имотът представлява **незастроен УПИ** с неизградена инженерна инфраструктура. Част от имота е с телена ограда с метална мрежа. В миналото оценяваното дворно място е било част от училищен двор, като до него е обособена улица-тупик за обслужване на няколко ПИ откъм главен национален път „107“. Имотът е с леко наклонен характер в ЮИ-посока.



III.ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, като е избран метод, отчитайки степента на евентуалното бъдещо ползване на имота.

Земя: *Метод на сравнителната стойност;*

1.Оценка по сравнителния метод

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

1. *разположение – добра транспортна достъпност;*
2. *нивото (степената) на развитие на района – умерено;*
3. *инфраструктура - пътища, комуникации,*
4. *застрояване – имота е незастроен*

Имоти	площ	Цена:	Цена за кв.м	Коеф. местопол.	Коеф.з. Оферта	Коеф. Техн. Инфраст	Кориг. цена за кв.м.	
								1,9558
Deal Estate предлага урегулиран поземлен имот (УПИ) в гр. Кочериново. Обява № 9932322 Цена 54 650 € (106 886.10 лв.) 25 €/кв.м (48.90 лв./кв.м) Местоположение град Кочериново, област Кюстендил, Вид сделка Продажба Квадратура 2186 кв.м В регулация (УПИ) Без ток Без вода Особености Асфалтов път Актуализирана към 12.09.2026 г. Deal Estate предлага урегулиран поземлен имот (УПИ) в гр. Кочериново. Парцел с площ 2186 кв.м, разположен на главен асфалтов път. Начин на трайно ползване за ремонт и поддържане на транспортни средства. Обява №1134. Контакт с подателя на обявата Deal Estate +359 87 711 6911	2186 кв.м,	54 650 €	25,00 €	1,20	0,90	1,05	28,35 €	55,45 лв
https://www.alo.bg/deal-estate-predlaga-ureguliran-pozemlen-ivot-upi-v-gr-kocherinovo-9932322#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%86%D0%B5%D0%B8%D0%B8+%D0%B8+%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%B8+%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%B8%D0%BE+%D0%BA%D0%BE%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE								
Парцел за продажба гр. Кочериново Обява №6919108 Цена 79 320 € /30.05 €/кв.м/ Местоположение град Кочериново, област Кюстендил, Вид сделка Продажба Квадратура 2640 кв.м В регулация (УПИ) Сток Водопровод Особености Асфалтов път За жилищно строителство Актуализирана към 14.10.2026 г. АДРЕС недвижими имоти гр. Благоевград предлага АТРАКТИВЕН имот за продажба в гр. Кочериново с площ 2640 кв.м. Имотът е подходящ за построяване на пет самостоятелни еднофамилни къщи. Референтен номер:492744 Контакт с подателя на обявата АДРЕС Недвижими имоти 089 545 6261	2640 кв.м,	79 320 €	30,05 €	1,15	0,90	1,00	31,10 €	60,82 лв
https://www.alo.bg/deal-estate-predlaga-ureguliran-pozemlen-ivot-upi-v-gr-kocherinovo-6919108								



УПИ в гр. Кочериново с готови проекти Обява № 8804681 Цена 76 600 € /35.46 €/кв.м./ Местоположение град Кочериново, област Кюстендил, Вид сделка Продажба Квадратура 2160 кв.м В регулация (УПИ) Сток Водопровод Особености До главен път За жилищно строителство Актуализирана към 14.10.2026 г. АДРЕС Недвижими Имоти предлага за продажба УПИ в гр Кочериново с площ 2160 кв.м. Ток 70 KW. Вода с предварителен договор. Разрешение за строеж къщи за гости с РЗП 660 кв.м., басейн 20 / 8 м., ресторант 120 кв.м. Реф. № 582857 Контакт с подателя на обявата АДРЕС Недвижими имоти 089 545 6261; 088 864 4484	2160 кв,м,	76 600 €	35,46 €	1,10	0,90	0,90	31,60 €	61,80 лв
https://www.alo.bg/lupi-v-gr-kocherinovo-s-gotovi-proekti-8804681								
средна цена							30,35 €	59,36 лв

Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност /за 1 кв.м./	К статут	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м
Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 – незастроен	1 362	30,35 €	1,00	0,95	39 268 €	28,83 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ в евро	1 362				39 268 €	28,83 €

2. Оценка по Метод на Негели.

Оценката е изготвена по пазарен метод, който отчита себестойността и пазарната стойност на възможната строителна реализация. Процентът на участие на земята в пазарната стойност на строителната реализация е определен по метода на швейцарския експерт Волфганг Негели, адаптиран към нашите условия. При прилагането на метода влияние оказват следните критерии: привлекателност на района, транспортна обезпеченост, изграденост на инфраструктурата, пазарна стойност на недвижимите имоти в района. Предвижданията за ново строителство са в съответствие с инвестиционните проекти.

№	Категория според местоположението	№ категория
1	А/. По местоположение	2
2	Б/. Интензивност на използване	2
3	В/. Транспортна обвързаност	1
4	Г/. Жилищен сектор /промишленост/	3
5		
6	Средна категория по Негели	2
7	Участие на стойността на земята в общите разходи	6,00%
8	Продажна Стойност на с-во /евро/	506446
9	Общо площ на Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 – незастроен /кв.м./	1 362
10	Стойност на Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 – незастроен /евро/	30 387
11	Стойност за 1 кв.м /евро/	22,31



IV.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
земя:			Площ (кв.м)	1 362
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Стойност по Сравнителния метод	39 268 €	0,90	€ 35 341	
Стойност по Метод на Негели	30 387 €	0,10	€ 3 039	
Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 – незастроен		Общо в евр	38 379 €	28,18 €
	38 379 €			
Общо в евро	38 379 €			

Коментар: Пазарната стойност на оценявания недвижим имот е определена в зависимост от характеристиката на обекта и състоянието на пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за гр. Кочериново и района, в който се намира оценяваният обект.

Окончателно становище за пазарната стойност към датата на оценката на

Урегулиран поземлен имот УПИ XI-301, кв.31, по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 1362 м2 – незастроен е:

38 379 евро

**/Тридесет и осем хиляди триста седемдесет и девет евро/
- без ДДС**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 14/10/2026 г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 14/04/2026 г., след която дата устано-вените стойности следва да се актуализират или препотвърдят.
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените. Ако се използват световните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложителя. Разработката и/или части от нея не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено единствено и от страна собственика – Възложителя и оценителите – Изпълнителя, едновременно.
- Заключениеята на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ
ИЦЕ



- Всички документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устна получена при огледа информация имаща отношение към тази пазарна оценка са предоставени от Възложителя/собственика/Кредитоискателя, считат се за достоверни и оценителите не за извършвали допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

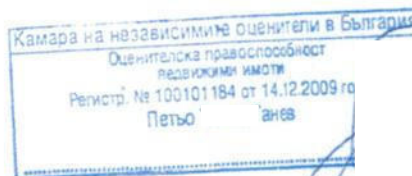
- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност, като оценителите на предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закона за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008/

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;



Изготвил оценката:.....

Петьо Танев, сертификат за оценителска правоспособност с рег.
№ 100101184 / 14.12.2009 г на КНОБ за оценка на недвижими имоти

