



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

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КОЧЕРИНОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

От: Невена Манова – За Кмет на Община Кочериново

ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО
област Кюстендилска

П.код 2640, тел: 0753 / 2323
Рег.индекс и дата

РР-01-03-86/27.09.2026

Относно: Поправка на очевидна фактическа грешка в Решение № 68 по Протокол № 8 от 31.07.2026 г. на Общински съвет – Кочериново, изразяваща се в неправилно определяне на продажната цена вследствие на допусната аритметична грешка

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2, чл. 27, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 62, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

При предприетите последващи действия по изпълнение на Решение № 68 по Протокол № 8 от 31.07.2026 г. на Общински съвет – Кочериново и извършената във връзка с това проверка на материалите по преписката, е установена очевидна фактическа грешка, свързана с определянето на продажната цена на недвижимия имот.

С Решение № 68 по Протокол № 8 от 31.07.2026 г. Общински съвет – Кочериново е приел решение относно продажбата на недвижим имот – частна общинска собственост, с намиращите се в него законно построени жилищна сграда и гараж, представляващ УПИ XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, община Кочериново, област Кюстендил, с площ от 599 кв. м., с отреждане „За жилищно строителство“, актуван с Акт за частна общинска собственост № 181 от 07.10.2002 г., вписан в Службата по вписванията – Дупница.

Към преписката е изготвена пазарна оценка на имота, в която продажната цена е определена в размер на **7 261 (седем хиляди двеста шестдесет и един) евро без ДДС**. При подготовката на докладната записка, въз основа на която е внесено предложението за разглеждане от Общински съвет – Кочериново, при извършване на аритметичното изчисление, свързано с определянето на дължимата продажна цена след приспадане на стойността на отстъпеното право на строеж, е допусната грешка в пресмятането. В резултат на тази грешка в докладната записка е посочена сумата **7 887 евро без ДДС**, която впоследствие е възпроизведена и в т. 3 от Решение № 68.

При извършената проверка се установи, че правилната стойност, съответстваща на данните в изготвената пазарна оценка и на правилното аритметично изчисление, е **7 261 (седем хиляди двеста шестдесет и един) евро без ДДС**.

По този начин е налице несъответствие между действително установимата стойност на продажната цена, удостоверена с пазарната оценка, и стойността, посочена

в решението вследствие на допуснатата при подготовката на докладната записка аритметична грешка.

Следва да се подчертае, че с предлаганата поправка не се цели промяна на предмета на разпоредителната сделка, нито формиране на нова воля относно имота, а отстраняване на допусната грешка при изчисляването и изписването на продажната цена и привеждане на съдържанието на решението в съответствие с правилно установената стойност по пазарната оценка.

Съгласно чл. 62, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс очевидни фактически грешки, допуснати в административния акт, се поправят от органа, който го е издал.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост разпоредителните сделки с имоти – общинска собственост, се извършват по пазарни цени, като пазарните цени се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители по реда на закона.

Предвид изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2, чл. 27, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 62, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс, предлагам Общински съвет – Кочериново да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 62, ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс Общински съвет – Кочериново **ПОПРАВЯ очевидна фактическа грешка** в т. 3 от Решение № 68 по Протокол № 8 от 31.07.2026 г., изразяваща се в неправилно посочване на продажната цена, като вместо:

„7 887 (седем хиляди осемстотин осемдесет и седем) евро без ДДС“
да се чете:

„7 261 (седем хиляди двеста шестдесет и един) евро без ДДС“.

2. В останалата си част Решение № 68 по Протокол № 8 от 31.07.2026 г. на Общински съвет – Кочериново остава непроменено.

3. Настоящото решение е неразделна част от Решение № 68 по Протокол № 8 от 31.07.2026 г. на Общински съвет – Кочериново.

4. Възлага на Кмета на Община Кочериново да извърши всички последващи действия по изпълнение на настоящото решение.

Приложение: Доклад за изготвяне на пазарна оценка от 07.2026 г.

НЕВЕНА МАНОВА
ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА КОЧЕРИНОВО
Съгл. Заповед № РД-01-05-499/18.09.2026 г.



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

Урегулиран поземлен имот XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж.

Местонахождение:

гр. Кочериново, обл. Кюстендил

Собственик:

Община Кочериново



Дата на възлагане на
оценката:
12/07/2026

Дата на оглед на
място
12/07/2026

Дата на оценката
12/07/2026

Пазарна адекватност
12/01/2027

РЕЗЮМЕ

Вид на оценката: Първоначална оценка

Възложител: Община Кочериново

Дата на оглед на оценявания актив: 12/07/2026 г

Оценяван актив:

Урегулиран поземлен имот XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж.

Резултати от оценката:

Окончателно становище за пазарната стойност към датата на оценката на

Урегулиран поземлен имот XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж е:

10441 евро

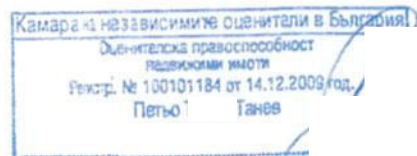
/Десет хиляди четиристотин четиридесет и едно евро/

Окончателно становище за стойността на заплатеното през 1990 г право на строеж за жилищни обекти на 2 етажа с РЗП от 271 м2 и гараж от 90,73 м2 върху оценявания имот към настоящия момент е:

3 180 евро

/Три хиляди сто и осемдесет евро/

Срок на пазарна адекватност: шест месеца или до дата 12/01/2027 г.



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

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценка:

Урегулиран поземлен имот XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж.

АДРЕС/местонахождение/на оценяваните активи: с. Боровец, 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 № 181/07.10.2002 г.
- Скица на поземлен имот № 253/ 02.07.2026 г. на отдел ТСУ – община Кочериново.
- Заповед № 110/19.06.1990 г за отстъпено право на строеж на жил.сграда на Председателя на ОбНС – Кочериново.
- Договор от 19.06.1990 г за отстъпено право на строеж на жил.сграда между Председателя на ОбНС – Кочериново и Таня и Димитър Василеви.
- Договор от 20.10.2003 г за отстъпено право на строеж на фурна между Кмета на Община Кочериново и Димитър Василев.
- Заповед № РД-01-05-0196/02.04.2026 г за одобрен ПУП-ПР и ПУР за обособяване на два бр. УПИ от УПИ VI, кв.38 по плана на гр. Кочериново в два нови самостоятелни УПИ XV с площ от 566 кв.м и УПИ XVI с площ от 599 кв.м,
- УВЕ № 2/20.01.2022 г на Община Кочериново за промяна предназначението от „Фурна“ в „Гараж“ в УПИ VI, кв.38 по плана на гр. Кочериново.
- Арх.проект за жилищната сграда на Таня и Димитър Василеви, изградена в УПИ XVI с площ от 599 кв.м

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 - **12/07/2026 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.

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 на ул. Свилен Русев /водеща до гробищния парк на Кочериново/ и граничи от 2 страни с поземлени имоти и асфалтиран път, от който път започват земеделски земи в землището на града. Представлява **застроен** УПИ с двуетажна жилищна сграда с РЗП от 271 м2 и гараж със ЗП от

91 м2 за частно ползване и изградена инженерна инфраструктура. Незастроената част от имота е оградена с ограда от бетонови тухлени блокчета или 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: 42.083972, 23.062632



2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ И ИСТОРИЯ:

При направеният оглед на място на имота на 12/07/2026 г. се установи, че имотът представлява застроен УПИ с двуетажна жилищна сграда с РЗП от 271 м2 и гараж със ЗП от 91 м2, съгласно одобрен ПУП-ПР и ПУР за обособяване на два бр. УПИ от УПИ VI, кв.38 по плана на гр. Кочериново в два нови самостоятелни УПИ XV с площ от 566 кв.м и УПИ XVI с площ от 599 кв.м от м. 12.2025 г на „КАД ПРОЕКТ“ Благоевград с нанесени площи на поземлените имоти, както и скица на поземлен имот № 253/ 02.07.2026 г. на отдел ТСУ – община Кочериново. Площите на застроените имоти в УПИ са взети от УВЕ № 2/20.01.2022 г на Община Кочериново за гаража, както и от представения арх.проект за жилищната сграда. Незастроената част от имота е оградена с ограда от бетонови блокчета и метална мрежа

като земята се ползва за отдиш на собствениците на жил.сграда. Имотът е с равнинен характер.



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 застроен

Имоти	площ	Цена:	Цена за кв.м	Коеф. местопол.	Коеф.з. Оферта	Коеф. Техн. Инфрастр.	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 водателя на обявата Deal Estate +359 87 711 6911	2186 кв.м,	54 650 €	25,00 €	0,85	0,90	1,00	19,13 €	37,41 лв
https://www.slo.bg/deal-estate-predlaga-ureguliran-pozemlen-ivot-upi-v-gr-kocherinov-o-9932322#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%85%D0%BB%D0%B8+%D0%B8+%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%B8+%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%BE+%D0%BA%D0%BE%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE								
УПИ за продажба в гр. Кочериново Обява № 10475950 Цена 152 388 € (298 045.02 лв.) 18 €/кв.м (35.20 лв./кв.м) Вид сделка Продажба Квадратура 8466 кв.м В регулация (УПИ) Сток Водопровод Наличие на проект Без проект Особености Асфалтов път До главен път Актуализирана към 12.09.2026 г Допълнителна информация Дженерал Инвест предлага за продажба Парцел в гр. Кочериново, обл. Кюстендил. Имота е с площ 8466 кв.м и се намира в близост до главен път, в промишлената зона на града. До имота има достъп от три места. Изключително подходящ е за застрояване на промишлени сгради или инвестиция. Комуникации - ток, вода. Оферта номер: 02163 Контакт с подателя на обявата GeneralInvest Кирил Велинов лпо 202 7270	8466 кв.м,	152 388 €	18,00 €	1,00	0,90	1,00	16,20 €	31,68 лв
https://www.slo.bg/upi-za-prodajba-v-gr-kocherinov-o-10475950#highlight=%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%85%D0%BB%D0%B8+%D0%B8+%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%82%D0%B8+%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%BE+%D0%BA%D0%BE%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE								
Продава ПАРЦЕЛ, гр. Кочериново, област Кюстендил гр. Кочериново, Кюстендил Публикувана/обновена на 24 февруари в 13:27 ч. Тип сделка Продава Парцел в гр. Кочериново Квадратура 1200 кв. м. 25 000 € 48 895,75 лв Телефон 0882 817 449 БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС Цена на кв.м. 21 € кв. м. Регулация Да За повече информация обадете ни се на тел: 0882 817 449 или 02 425 68 11 и цитирайте референтния номер на имота: Дра 86778. Отговорен брокер: Николай Димитров Продава се парцел на главен път Кочериново Рила, с прекрасна гледка към поляни и планински възвишения. Имотът е с площ от 1200 кв. м. Парцелът е разположен с лице на главния път, посока град Рила.	1200 кв.м,	25 000 €	20,83 €	1,05	0,90	1,00	19,69 €	38,51 лв
https://bazar.bg/obiava-49483918/prodaw-a-partiel-gr-kocherinow-o-oblast-kyustendil								
				средна цена			18,34 €	35,87 лв
Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност /за 1 кв.м./	К стипулт	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност		Стойност за 1 кв.м	
Урегулиран поземлен имот XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж	599	18,34 €	1,00	0,95	10 435 €		17,42 €	
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ в евро	599				10 435 €		17,42 €	
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ в лева					20 409 лв		34,07 лв	

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/	174127
9	Общо площ на Урегулиран поземлен имот XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж. /кв.м./	599
10	Стойност на Урегулиран поземлен имот XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж. /евро/	10 448
11	Стойност за 1 кв.м /евро/	17,44

3. Определяне стойността на заплатеното през 1990 г право на строеж върху 154 м2 и гараж от 30 м2 от имота към настоящия момент.

Оценяваният УПИ е с двуетажна жилищна сграда с РЗП от 271 м2 и гараж със ЗП от 91 м2, съгласно одобрен ПУП-ПР и ПУР за обособяване на два бр. УПИ от УПИ VI, кв.38 по плана на гр. Кочериново в два нови самостоятелни УПИ XV с площ от 566 кв.м и УПИ XVI с площ от 599 кв.м от м. 12.2025 г на „КАД ПРОЕКТ“ Благоевград с нанесени площи на поземлените имоти, както и скица на поземлен имот № 253/ 02.07.2026 г. на отдел ТСУ – община Кочериново. Площите на застроените имоти в УПИ са взети от УВЕ № 2/20.01.2022 г на Община Кочериново за гаража, както и от представения арх.проект за жилищната сграда, за които има отстъпено право на строеж през 1990 г и съответно платено право на строеж през 1990 г въз основа на Заповед и Договор за ОПС от 1990 г и 2003 г на Общ. Кочериново и Димитър Василев за оценявания ПИ. При огледа на обекта бе констатирано строителството на жилищната сграда и гаража, както и състоянието на инженерната инфраструктура около

имота, която е изградена /път с трайна настилка/, което е отразено при изчислението на правото на строеж за жилищната сграда към настоящия момент. Съгласно ЕКАТТЕ на Република България гр.Кочериново е включен в населени места – IV-та категория.

НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	Населено място	Вид основно предназначение на сградата	Статут / категория - функц.тип стр. зона табл.3 и табл.4	РЗП м2	Базисна стойност					Коеф.за местополож. км табл.3 / табл.4	Коеф.за инфраструк. км табл.10	Коеф.за срок на пр.на строеж Кс	Данъчна стойност (или) ДОПС чл.13	К паз. ПЗДС чл.94 /1/	Пазарна стойност на Право на строеж (лв.)	
					тип конструкция табл.1	Баз.Ст-ст лв/кв.м. табл.2	процент за жилищни имоти	процент за нежилищни имоти	Базисна Стойност. БС лв/кв.м.							
жилищни обекти	Кочериново	жилищно	VI, VII, VIII категория	271	МЗ	14,50	100%	0%	14,50	4,30	1,00	1,00	4224 лв	1,10	4 650 лв	2 380 €
гараж	Кочериново	жилищно	VI, VII, VIII категория	91	МЗ	14,50	100%	0%	14,50	4,30	1,00	1,00	1418 лв	1,10	1 560 лв	800 €

2. Определяне на Пазарната стойност на Правото на строеж. Определя се по формулата :

$$= \text{ДОПС} * \text{К паз.} \quad \text{и} \quad \text{ДОПС} = \text{РЗП} * 0.25 * \text{БС} * \text{Км} * \text{Ки} * \text{Кс}$$

ПЦ пс - Пазарната цена на учреденото Правото на строеж

ДОПС - Данъчна Оценка на Правото на строеж

К паз. - определен съгласно чл. 94. (1) от ПЗДС:

БС - Базисна данъчна ст-ст за 1 кв.м.

Км - Коефициент за местоположение

Ки - Коефициент за инфраструктура

Кс - Коефициент за срок на пр.строеж

РЗП - разгънатата застроена площ на сградата РЗП = ЗП + ид.ч.

$$\text{Ки} = 1 + \text{А} + \text{Б} + \text{В} + \text{Г}$$

$$\text{Кс} = (1 - 1,05^{-n}) = 1.00$$

съгл. ПЗДС и ЗМДТ, Прил.2 р-л VI

съгл. ПЗДС

съгл. ЗМДТ, Приложение 2, разделл VI

съгл. ПЗДС

Таблица № 2

Таблица № 3 или Таблица № 4

Таблица № 10

Таблица № 1 / кодове за видовете конструкции/

ПН	гвянтова
ПМ	полумасивна
М1	масивна без стоманобетонни елементи или от сглоблени етернитови и други плоскости (бунгала), масивна с частични стоманобетонни елементи
М2	масивна - едропанелна
М3	масивна с носещи тухлени стени и изцяло монолитни или сглоблени стоманобетонни подови конструкции, масивна - сглоблени скелетни и рамови стоманобетонни конструкции, пакетно-повдигани плочи, едроплощен и гълязщ кофраж, скелетно-безгредови конструкции

Таблица № 2

Конструкция	Жилищни сгради		Нежилищни сгради
	апарт.	къщи	
ПН	4,4	3,7	4,8
ПМ	7,5	6,4	8,2
М1	11,0	9,4	12,1
М2	14,0	12,0	15,4
М3	17,0	14,5	18,7

Таблица № 3

За всички сгради, с изключение на производствените и селскостопанските

Категория	Зона					В строит. граници	Извън граници	Вилна зона	
	I	II	III	IV	V			I кат.	II кат.
София	93,6	74,9	63,2	42,1	28,1	25,7	23,4	65,5	37,4
Варна	88,9	70,2	56,2	42,1	28,1	25,7	23,4	60,8	32,8
Бургас	67,9	58,5	51,5	35,1	23,4	21,1	18,7	51,5	23,4
Стара Загора	63,2	53,8	44,5	33,9	23,4	21,1	18,7	44,5	23,4
Пловдив	58,5	49,1	37,4	32,8	23,4	21,1	18,7	37,4	23,4
I категория, 1	49,1	37,4	30,4	23,4	21,1	18,7	16,4	28,1	21,1
I категория, 2	31,5	22,5	15,8	11,3	0	9,0	6,8	13,5	11,3
II категория	21,6	13,0	10,8	8,6	0	6,5	5,4	8,6	6,5
III категория	11,9	8,6	6,5	0	0	5,4	4,3	6,5	5,4
IV, V категория	6,5	4,3	0	0	0	4,3	3,2	5,4	4,3
VI, VII, VIII	3,2	0	0	0	0	2,4	2,2	2,8	2,6

Таблица № 10

Елементи Ки = 1 + (А + Б + В + Г)	Значение на елементите		
	има в имота	няма в имота	няма в имота, но има в района
А. Водопровод	0,00	-0,05	-0,03
Б. Канализация	0,00	-0,05	-0,03
В. Електрификация	0,00	-0,07	-0,05
Г. Улична мрежа	0,00	-0,08	-0,08

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
земя:			Площ (кв.м)	599
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Стойност по Сравнителния метод	10 435 €	0,50	€ 5 217	
Стойност по Метод на Негели	10 448 €	0,50	€ 5 224	
Урегулиран поземлен имот XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж		Общо в евр	10 441 €	17,43
	10 441 €			
Общо в евро	10 441 €			
Подлежащо на възстановяване право на строеж	3 180 €			
Остатъчна стойност за плащане	7 261 €			

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 XVI, кв. 38 по плана на гр. Кочериново, общ. Кочериново, обл. Кюстендил, целия с площ от 599 м2 – застроен с ЧЖС и гараж е:

10441 евро

/Десет хиляди четиристотин четиридесет и едно евро/

Окончателно становище за стойността на заплатеното през 1990 г право на строеж за жилищни обекти на 2 етажа с РЗП от 271 м2 и гараж от 90,73 м2 върху оценявания имот към настоящия момент е:

3 180 евро

/Три хиляди сто и осемдесет евро/

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 12/07/2026 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 12/07/2026 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;
- Оценка 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.
- Заклученията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните активи нямат императивен характер за Възложителя и/или други ползватели на оценката.
- 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.

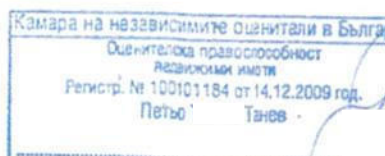
- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с 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;
- Международни стандарти за оценяване 2011, разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (CMCO) и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014

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:.....

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