



ОБЩИНА КОСТИНБРОД

ОБЩНСКИ СЪВЕТ КОСТИНБРОД

СОФИЙСКА ОБЛАСТ

На основание чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА, съгласно чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост и чл.6 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Костинброд на свое заседание, проведено на 29.04.2026 година, прие

РЕШЕНИЕ № 913

Общински съвет Костинброд актуализира годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, като я допълва, както следва:

1. ПРОДАЖБИ ПО РЕДА НА ЧЛ. 35, ал.1 ОТ ЗОС – ЧРЕЗ ПУБЛИЧЕН ТЪРГ ИЛИ ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕН КОНКУРС

№ по ред	ИМОТ
1	ПИ с идентификатор 38978.910.47 по КККР на гр. Костинброд, община Костинброд, Софийска област, с площ 3046 кв.м., урбанизирана територия с НТП: ниско застрояване (до 10м) в местност „Подстанция“;
2	ПИ с идентификатор 23296.503.36 по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, с площ 753 кв.м., местност „Батил“, урбанизирана територия с НТП: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: 23296.503.41, номер по предходен план: 503.41;
3	ПИ с идентификатор 23296.503.21 по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, с площ 753 кв.м., местност „Батил“, урбанизирана територия с НТП: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: 23296.503.41, номер по предходен план: 503.41;
4	ПИ с идентификатор 23296.503.20 по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, с площ 774 кв.м., местност „Батил“, урбанизирана територия с НТП: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: 23296.503.41, номер по предходен план: 503.41;
5	ПИ с идентификатор 17449.151.13 по КККР на с. Градец, община Костинброд, Софийска област, с площ 340 кв.м., местност „Пояке“, урбанизирана територия с НТП: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: 17449.890.9901, номер по предходен план: квартал: 0;
6	ПИ с идентификатор 17449.147.14 по КККР на с. Градец, община Костинброд, Софийска област, с площ 6457 кв.м., урбанизирана територия с НТП: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: 17449.890.9901, номер по предходен план: квартал: 0;

чл. 6 от рег.
ES679/2016

чл. 6 от рег.
ES679/2016

на 01.06.2026

	застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 0;
7	ПИ с идентификатор 17449.147.8 по КККР на с. Градец, община Костинброд, Софийска област, с площ 1568 кв.м., местност „Пояке“, урбанизирана територия с НТП: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 0;
8	ПИ с проектен идентификатор 56215.21.108 по КККР на с. Петърч, община Костинброд с площ 426 кв.м., трайно предназначение на територията: територия заета от води и водни обекти и НТП: за водностопанско, хидромелиоративно съоръжение;

2. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ – ЧРЕЗ ИЗКУПУВАНЕ СОБСТВЕНОСТТА НА ОБЩИНА КОСТИНБРОД ОТ ЮРИДИЧЕСКИ И ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

1	563/1766 ид. ч. от УПИ Х-76, целият с площ 1766 кв.м. от квартал 19 по действащия регулационен план на с. Дреново, Община Костинброд;
---	---

6. ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ, ПРЕДОСТАВЯНЕ ЗА БЕЗВЪЗМЕЗНО УПРАВЛЕНИЕ И ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, ЧРЕЗ ПУБЛИЧЕН ТЪРГ ИЛИ КОНКУРС НА ИМОТИ – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, А ИМЕННО:

1	Част от сграда, находяща се в УПИ XXV-„За читалище“, кв.11 по плана на с. Градец, община Костинброд, ползваща се за читалище, помещение с площ 11,22 кв.м. на втория етаж от сградата;
2	ПИ с идентификатор 38978.900.8487 по КККР на гр. Костинброд, община Костинброд, Софийска област, с площ 11479 кв.м., урбанизирана територия, представляващ УПИ XVII – „За озеленяване и стадион“, кв. 228 по регулационния план на гр. Костинброд;

Настоящото решение да бъде изпратено на Областен управител на Софийска област и Кмета на Община Костинброд в 7-дневен срок от приемането му, съгласно чл. 22, ал.1 от ЗМСМА.

Настоящото решение подлежи на обжалване в 14-дневен срок от датата на съобщаването му пред Административен съд - София област по реда на АПК.

840 С ОРИГИНАЛА

чл. 6 от рег. *оба*
ES679/2016 *21.06.2016*

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОбС:

/ Д-р Ата

чл. 6 от рег.
ES679/2016

чл. 6 от рег.
ES679/2016

ВЛЯЗЛО В
19.05.2016



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Костинброд

ОБЛАСТ Софийска

Служба по вписванията гр. Костинброд

Вх. рег. № 877 18.05.2026 г.

Акт № 112 том III / дело № 458 / 2026 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кв. № _____ чл. 6 от рег. _____ г.

Съдия по вписванията ES679/2016

УТВЪРЖАВА
(подпис и
КМЕТ Н.
Трайко А
(име, през

чл. 6 от рег.
ES679/2016

А К Т № 3716
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	31-03-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост, §4 и следващи от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, скица на поземлен имот № 15-465972 -30.03.2026 г. издадена от СГКК - Софийска област, удостоверение с изх. № АБ-У-265/11.03.2025 г. на Община Костинброд;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 23296.503.36 (двадесет и три хиляди, двеста деветдесет и шест, точка, петстотин и три, точка, тридесет и шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, одобрени със заповед № РД-18-73/30.01.2020 г. на ИД на АГКК, с площ 753.00 (седемстотин петдесет и три) кв.м., с предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), предишен идентификатор: 23296.503.41; номер на предходен план: 503.41, идентичен с част от имот №503.41 по плана на новообразуваните имоти на с. Драговищица, местност "Батил", одобрен със заповед № ОА-51/25.02.2005 г. на Областния управител на Софийска област.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	село Драговищица, Община Костинброд, Софийска област, местност "Батил", ПИ 23296.503.36;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	23296.503.49, 23296.503.21, 23296.503.37, 23296.503.39
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	Съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ с изх. № 73140336787/30.03.2026 г., цената на земята е 1244,60 евро.

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 3567/13.03.2025 г. на кмета на общината
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: кмета на община Костинброд	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Ирина Донева, началник отдел УТ и ОС чл. 6 от рег. ES679/2016 ;	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: Акта е утвърден от Александър Ненов - зам.-кмет на общината, изпълняващ функциите на кмет на общината, съгласно заповед № РД-05-114/30.03.2026 г. на кмета на общината.	

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-465972-30.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 23296.503.36

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Драговищица, общ. Костинброд, обл. София, одобрени със Заповед №РД-18-73/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №18-2021-19.02.2026 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**

Адрес на поземления имот: с. Драговищица

Местность: "БАТИЛ"

Площ: 753 кв.м

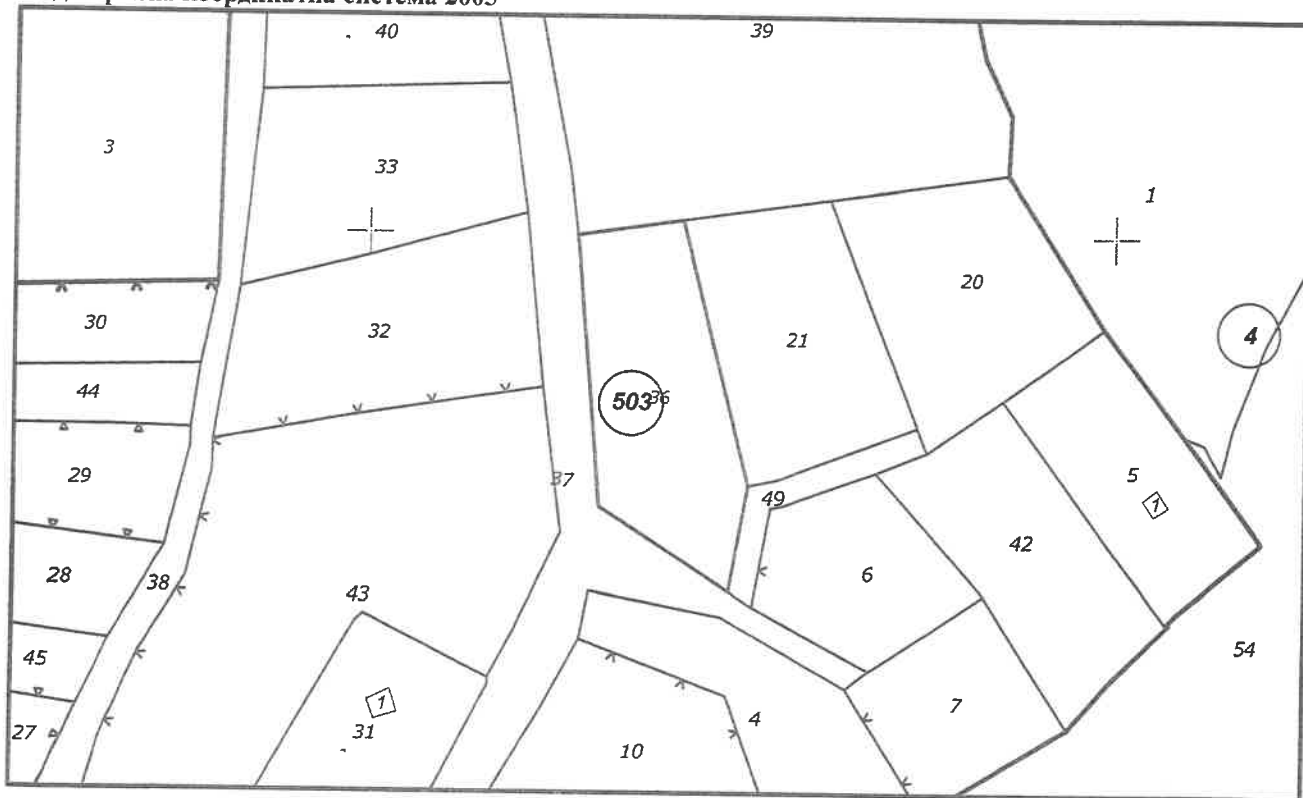
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: 23296.503.41

Номер от предходен план: 503.41

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 1000

Съседни: 23296.503.49, 23296.503.21, 23296.503.37, 23296.503.39

Собственици по данни от КРНИ:

СКИ

ИЗДЕ

Заяе

Код

чл. 6 от рег.

ES679/2016

6 г.

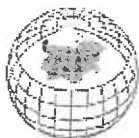
ВЯРВА СЕ ТОЧНО ПОДПИСАНА СЪС СВОИТЕ СЕРТИФИКАТ

Имя и фамилия:

Дата: 30.03.2016

чл. 6 от рег.

ES679/2016



000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 106, том II, рег. 504, дело 290 от 24.03.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Костинброд

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скиц
издад **чл. 6 от рег.**
Заявл **ES679/2016** 16 г.
Код з:

ВЪВЕДЕН С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

Именна форма: Ирина Дончева

Дата: 30.03.2026 Под **чл. 6 от рег.**
ES679/2016

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.03.2026 13:25:42



Изм. чл. 6 от рег. 2026 г.
РНУ: ES679/2016 8-3542519338fd

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА КОСТИНБРОД

ЕИК по БУЛСТАТ 000776363

Адрес за кореспонденция
ул. ОХРИД № 1, гр. КОСТИНБРОД 2230

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 2237 с.ДРАГОВИЩИЦА, кадастрален номер 36 от 2020 квартал КАД.Р-Н 503, УПИ парцел одобрен през 2005 г., идентификатор на поземления имот 23296.503.36 и представляващ

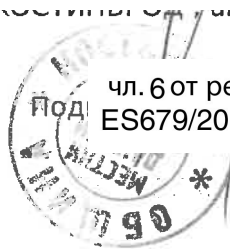
Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 23296.503.36	753,00			1/1	1244.60 €	1244.60 €
					2434.23 лв.	2434.23 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1244.60 € / 2434.23 лв. словом: ХИЛЯДА ДВЕСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 23 СТОТИНКИ

за собственика е: 1244.60 € / 2434.23 лв. словом: ХИЛЯДА ДВЕСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 23 СТОТИНКИ

Настоящото се издава по искане Вх. Л чл. 6 от рег. 2026 г., за да послужи пред
ES679/2016

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОСТИНБРОД актуални към 30.03.2026 г.



чл. 6 от рег.
Под ES679/2016
ТА КРЪСТАНОВА

Аз , ОБЩИНА КОСТИНБРОД ЕГН / ЛНЧ (ЕИК по БУЛСТАТ) 000776363

получих удостоверение с изх. № **чл. 6 от рег. 26 г.**
ES679/2016

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВ
КЪМ ЗМДТ

ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Дата на издаване: 30.03.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Костинброд	
Вх. рег. №	875 / 18.03.2026
Акт №	110 том 5 деле № 133/2026
Партидна книга: том	27 стр.
Имотна партида	чл. 6 от рег. ES679/2016
Д.Т.	кв.
Съгласно вписва	

ОБЩИНА Костинброд

ОБЛАСТ Софийска

УТВЪРЖ
(подпис и
КМЕТ НА
Трайко А
(име, презиме и фамилия)

чл. 6 от рег.
ES679/2016

А К Т № 3715 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	31-03-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост, §4 и следващи от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, скица на поземлен имот № 15-465980 -30.03.2026 г. издадена от СГКК - Софийска област, удостоверение с изх. № АБ-У-265/11.03.2025 г. на Община Костинброд;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 23296.503.21 (двадесет и три хиляди, двеста деветдесет и шест, точка, петстотин и три, точка, двадесет ш едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, одобрени със заповед № РД-18-73/30.01.2020 г. на ИД на АГКК, с площ 753.00 (седемстотин петдесет и три) кв.м., с предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), предишен идентификатор: 23296.503.41; номер на предходен план: 503.41, идентичен с част от имот №503.41 по плана на новообразуваните имоти на с. Драговищица, местност "Батил", одобрен със заповед № ОА-51/25.02.2005 г. на Областния управител на Софийска област.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	село Драговищица, Община Костинброд, Софийска област, местност "Батил", ПИ 23296.503.21;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	23296.503.49, 23296.503.20, 23296.503.36, 23296.503.39
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	Съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ с изх. № 73140336788/30.03.2026 г., цената на земята е 1244,60 евро.

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 3567/13.03.2025 г. на кмета на общината
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Ирина Донева, началник отдел УТ и ОС чл. 6 от рег. ES679/2016 ИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: Акта е утвърден от Александър Ненов - зам.-кмет на общината, изпълняващ функциите на кмет на общината, съгласно заповед № РД-05-114/30.03.2026 г. на кмета на общината.	



Изх. | чл. 6 от рег. | 1.2026 г.
РНУ: ES679/2016 b5bf-cc94513da500

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

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

ОБЩИНА КОСТИНБРОД

ЕИК по БУЛСТАТ 000776363

Адрес за кореспонденция
ул. ОХРИД № 1, гр. КОСТИНБРОД 2230

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 2237 с.ДРАГОВИЩИЦА, кадастрален номер 21 от 2020 квартал КАД.Р-Н 503, УПИ парцел одобрен през 2005 г., идентификатор на поземления имот 23296.503.21 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 23296.503.21	753,00			1/1	1244.60 €	1244.60 €
					2434.23 лв.	2434.23 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1244.60 € / 2434.23 лв. словом: ХИЛЯДА ДВЕСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 23 СТОТИНКИ

за собственика е: 1244.60 € / 2434.23 лв. словом: ХИЛЯДА ДВЕСТА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 23 СТОТИНКИ

Настоящото се издава по искане Вх. № чл. 6 от рег. 03.2026 г., за да послужи пред
ES679/2016

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОСТИНБРОД, актуални към 30.03.2026 г.

чл. 6 от рег.
Подпи ES679/2016 ...
БЪСТАНОВА

Аз , ОБЩИНА КОСТИНБРОД ЕГН / ЛНЧ (ЕИК по БУЛСТАТ) 000776363

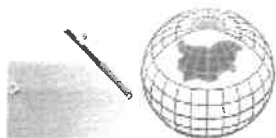
получих удостоверение с изх. № ^{чл. 6 от рег.} **ES679/2016** 30.03.2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
КЪМ ЗМДТ

Дата на издаване: 30.03.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-465980-30.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **23296.503.21**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Драговищица, общ. Костинброд, обл. София, одобрени със Заповед №РД-18-73/30.01.2020 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед №18-2021-19.02.2026 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**

Адрес на поземления имот: **с. Драговищица**

Местност: **"БАТИЛ"**

Площ: **753 кв.м**

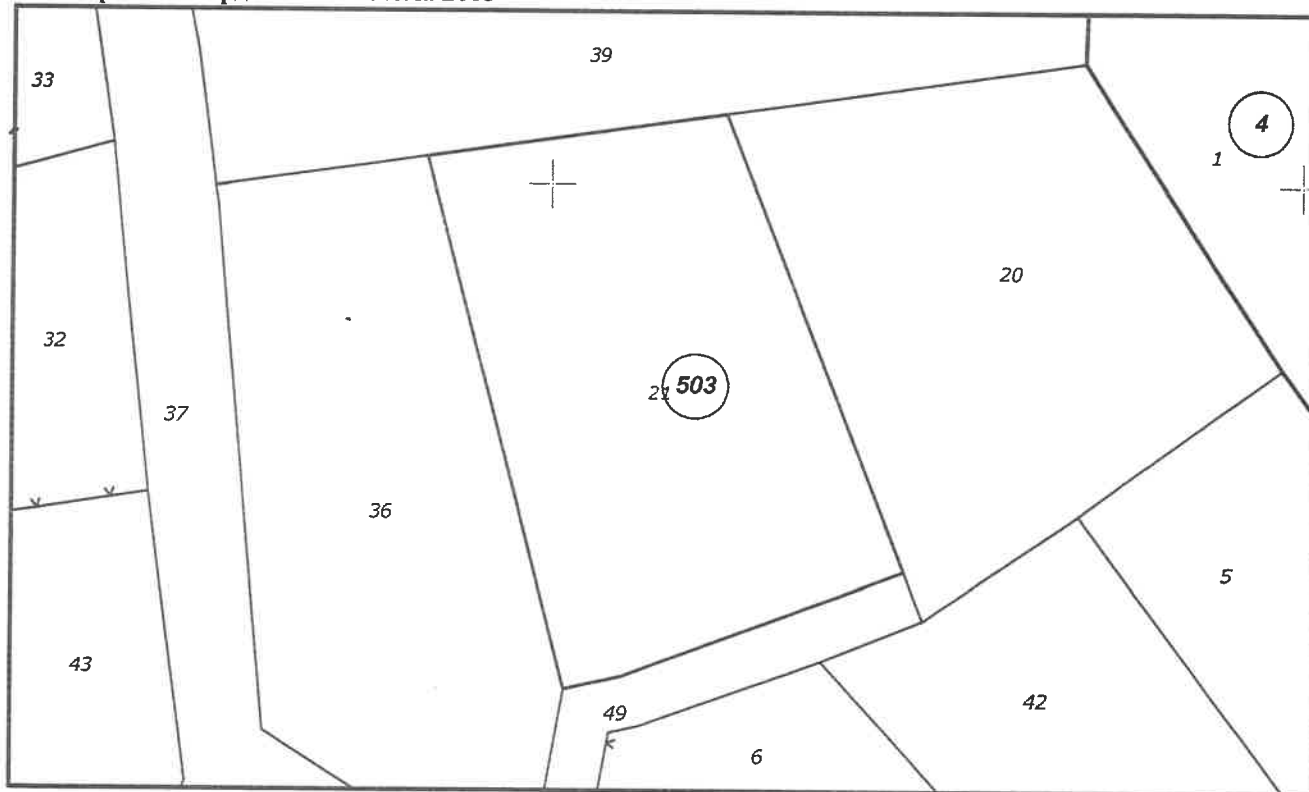
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **23296.503.41**

Номер от предходен план: **503.41**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 23296.503.49, 23296.503.20, 23296.503.36, 23296.503.39

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-465980-30.03.2026 г.,
издадена г чл. 6 от рег.
Заявление **ES679/2016** 26 г.
Код за дос

ИМОТ С ЕЛЕКТРОННО ВС

Идентификация: Ириг

Дата: 30.03.2026 г.

чл. 6 от рег.
ES679/2016





000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 106, том II, рег. 504, дело 290 от 24.03.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Костинброд

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТ
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Костинброд

Вх. рег. №

876

Акт №

III

том I

дело №

457/2026

Партидна книга: том

Имотна партида

Съгласно вписване

чл. 6 от рег.

ES679/2016

ОБЛАСТ Софийска

УТВЪРЖАВА
(подпишан)
КМЕТ
Трайк
(име, п.

чл. 6 от рег.

ES679/2016



А К Т № 3714

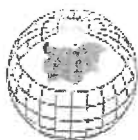
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	31-03-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост, §4 и следващи от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, скица на поземлен имот № 15-465985 -30.03.2026 г. издадена от СГКК - Софийска област, удостоверение с изх. № АБ-У-265/11.03.2025 г. на Община Костинброд;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 23296.503.20 (двадесет и три хиляди, двеста деветдесет и шест, точка, петстотин и три, точка, двадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, одобрени със заповед № РД-18-73/30.01.2020 г. на ИД на АГКК, с площ 753.00 (седемстотин петдесет и три) кв.м., с предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), предишен идентификатор: 23296.503.41; номер на предходен план: 503.41, идентичен с част от имот №503.41 по плана на новообразуваните имоти на с. Драговищица, местност "Батил", одобрен със заповед № ОА-51/25.02.2005 г. на Областния управител на Софийска област.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	село Драговищица, Община Костинброд, Софийска област, местност "Батил", ПИ 23296.503.20;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	23296.503.42, 23296.503.21, 23296.4.1, 23296.503.49, 23296.503.5, 23296.503.39
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	Съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ с изх. № 73140336786/30.03.2026 г., цената на земята е 1279,30 евро.

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 3567/13.03.2025 г. на кмета на общината
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: кмета на община Костинброд	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Ирина Донева, началник отдел УТ и ОС	
чл. 6 от рег. ES679/2016	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: Акта е утвърден от Александър Ненов - зам.-кмет на общината, изпълняващ функциите на кмет на общината, съгласно заповед № РД-05-114/30.03.2026 г. на кмета на общината.	
Забележка: В акта №3(пр) от АЧОС № 3714/31.03.2026г. е дадена техническа грешка: площта на ПЧ:13296, 503 кв е 774 м², съгласно екиза № 15-465985-30.03.2026г. на АЧОС.	
чл. 6 от рег. ES679/2016	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-465985-30.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **23296.503.20**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Драговищица, общ. Костинброд, обл. София, одобрени със Заповед №РД-18-73/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед №18-2021-19.02.2026 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

Адрес на поземления имот: с. Драговищица

Местност: "БАТИЛ"

Площ: 774 кв.м

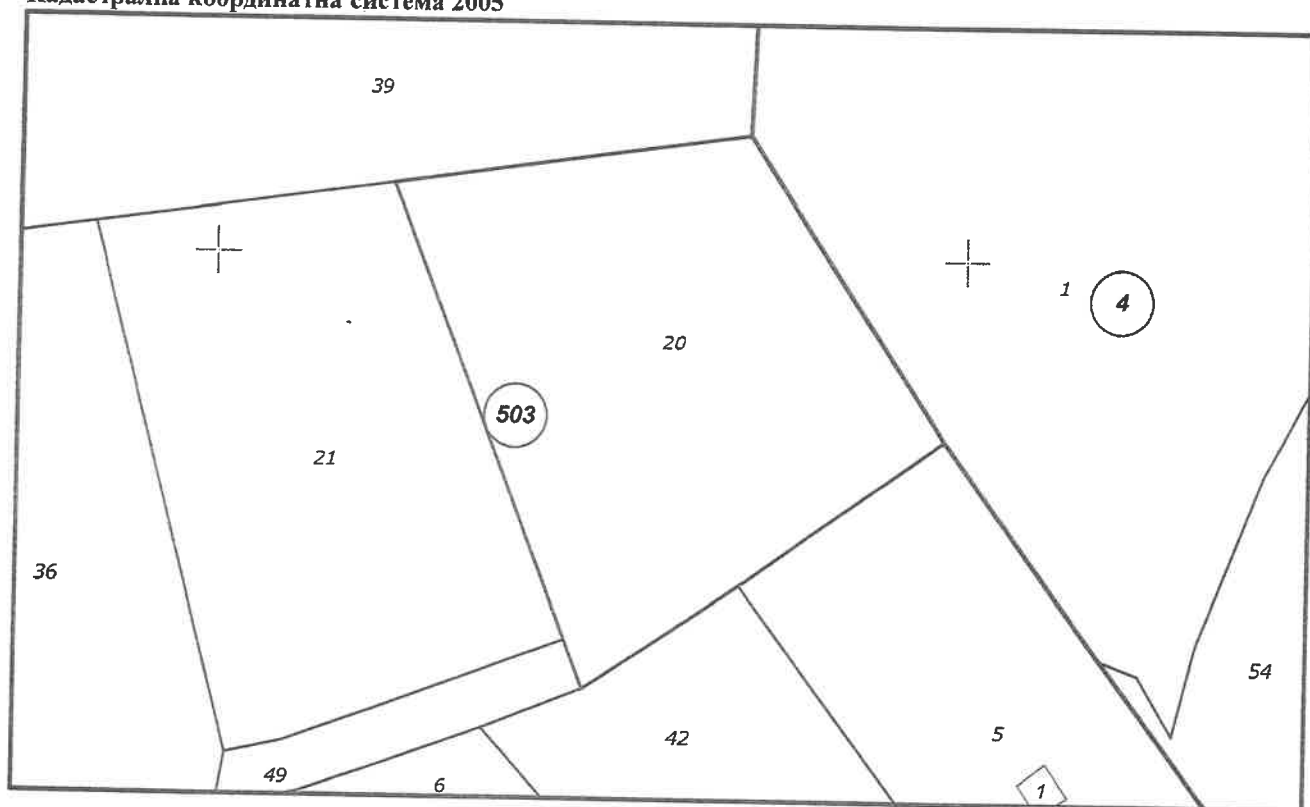
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Предишен идентификатор: 23296.503.41

Номер от предходен план: 503.41

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 23296.503.42, 23296.503.21, 23296.4.1, 23296.503.49, 23296.503.5, 23296.503.39

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-465985-30.03.2026 г.,

издадена чл. 6 от рег.

Заявена ES679/2016 026 г.

Код за

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ СЪГЛАСНО
ИМЕ И ФАМИЛИЯ: Кирин чл. 6 от рег.
Дата: 30.03.2026 г. ES679/2016



000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 106, том II, рег. 504, дело 290 от 24.03.2025г., вписан
в Служба по вписванията гр.Костинброд

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скица №15-465085-30 03 2026 г.

издадена чл. 6 от рег.

Заявлени **ES679/2016** 6 г.

Код за до

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ СРИГИНАЛ

Име и фамилия: Ирина Дочева

Дата: 30.03.26

чл. 6 от рег.
ES679/2016

CN=eng.
C=BG
O=Geode
E=acad@cadastre.bg
30.03.2026 13:26:03



Изх. № 7314 чл. 6 от рег. 026 г.
РНУ: 8e2af3c ES679/2016 0-89e86ac6517b

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

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

ОБЩИНА КОСТИНБРОД

ЕИК по БУЛСТАТ 000776363

Адрес за кореспонденция
ул. ОХРИД № 1, гр. КОСТИНБРОД 2230

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 2237 с.ДРАГОВИЩИЦА, кадастрален номер 20 от 2020 квартал КАД.Р-Н 503, УПИ парцел одобрен през 2005 г., идентификатор на поземления имот 23296.503.20 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 23296.503.20	774,00			1/1	1279.30 €	1279.30 €
					2502.09 лв.	2502.09 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1279.30 € / 2502.09 лв. словом: ХИЛЯДА ДВЕТА СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ДВА ЛЕВА И 09 СТОТИНКИ

за собственика е: 1279.30 € / 2502.09 лв. словом: ХИЛЯДА ДВЕТА СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ДВА ЛЕВА И 09 СТОТИНКИ

Настоящото се издава по искане Вх. № 7314 чл. 6 от рег. ES679/2016 0.03.2026 г., за да послужи пред
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОСТИНБРОД, актуални към 30.03.2026 г.

Подпис: .. чл. 6 от рег. ..
Изда: ES679/2016 СТАНОВА



Аз , ОБЩИНА КОСТИНБРОД ЕГН / ЛНЧ (ЕИК по БУЛСТАТ) 000776363

получих удостоверение с изх. № 7314 ^{чл. 6 от рег.} ES679/2016 30.03.2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
КЪМ ЗМДТ

Дата на издаване: 30.03.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**определяне пазарна цена на ПИ с идентификатор 23296.503.20 с площ от
774 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска
област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП:
ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица,
м. Батил, община Костинброд**

юни, 2026 г.

РЕЗЮМЕ

Възложител на оценката: Община Костинброд

Изпълнител на оценката: Изпълнител на оценката при условията на чл.6 от рег. дефинирано в настоящия раздел от доклада е „Елис консулт“ ЕООД - инж. Дари ES679/2016 Камбурова - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101551 от 14.12.2009 год. на КНОБ.

Предназначение на оценката - да се определи пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.20 с площ от 774 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, с цел продажбата му чрез търг.

Валидност на оценката – 6 месеца

Ефективна дата на оценката – 12 юни 2026г.

Дата на доклада – 12 юни 2026г.

ДОКЛАД

за експертна оценка на недвижим имот

Целта на настоящия доклад е определяне пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.20 с площ от 774 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 23296.503.20 с площ от 774 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, е частна общинска собственост, съгласно АЧОС № 3714/31.03.2026г., утвърден от Кмета на община Костинброд.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При изготвяне на настоящата оценка са използвани:

- Данни, предоставени от Възложителя;
- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
- Собствени данни и опит на оценителя;
- Бюлетини на Националния статистически институт, Бюлетини на Българска народна банка, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи";

Оценката е направена в съответствие с изискванията на:

- Методиката за оценка на недвижими имоти, определени от АП;
- Други нормативни документи, имащи отношение към оценката.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

- Настоящата оценка е направена на база предоставени на оценителя данни от Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите действителни размери, строителни характеристики и състояние.
- Оценителят приема за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носи отговорност за тяхната достоверност.
- Оценителят, който извършва оценката не предявява никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на автора на доклада.

- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

- Оценителският доклад е предназначен за ползване съобразно изискванията на Възложителя

- **Оценителят декларира, че:**

- не е свързано лице с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;

- оценителят и свързани с него лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

- оценителят и свързани с него лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА: Справедлива пазарна стойност /СПС/ - стойността, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Местонахождение и Инфраструктура

Оценяваният недвижим имот представлява пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.20 с площ от 774 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, с цел продажбата му чрез търг.

Районът е равнинен.

Достъп от София:

- с автобус до с. Драговищица, а след селото по селскостопански път

В района няма изградена инженерна инфраструктура, не е електрифициран, а достъпът до имотите е по селскостопански път, който преминава през терени – горски фонд, като през летния период имотите са трудно достъпни, а през зимния до поземлените имоти не може да се достигне. Районът е силно обрасъл с храсти, ниска и високо стеблена дървесна растителност. Също в разглеждания район са изградени само няколко малки вилни сгради, разпръснати на голямо разстояние една от друга.

Описание на имота

Оценяваният имот представлява пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.20 с площ от 774 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, като разглеждания район е непривлекателен, липсват всякакви условия за достъп и обитаване, няма изградена инженерна инфраструктура.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ за оценяване – 774 кв.м.;

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на арх.Негели

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя, е най-вероятната му пазарна стойност.

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

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. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания. Използвани са средни пазарни цени при реализирани сделки в разглеждания район в община Костинброд.

Определяне на сравнителната пазарна стойност на терена:

Стойността на земята се изчислява по формулата:

$S_z = P \times C_{sr} \times K_e$; където

P – площ на имота

C_{sr} – цена на осреднена стойност на предлагане в лв./кв.м.

K_e = K_p x K_c – експертен коефициент , като:

K_p – коефициент, с който се коригира средната цена на предлагане, приемайки, че тя е реализирана при пазарни условия. Чрез този коефициент се отчита съпоставимостта на оценявания терен и имотите предлагани за продажба в момента по отношение на площ, вид на предложена сделка, застрояване върху терена, надежност на източника на информация. Стойностите на този коефициент са от 0.3 – 1.2 . В случая е приет коефициент - 0.5.

K_c – коефициент отчитащ наличието на съсобственост /ид.ч./ върху терена. Този коефициент се включва за да бъде отчетено намаляването на стойността на земята, вземайки под внимание факта, че ПИ е частна общинска собственост, а сградата е собственост на физическо лице. В посочената оценка приемам K_c = 1, тъй като същия е незастроен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в землището на с. Драговищица, община Костинброд е около 20.0 - 100.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки обстоятелството, че следва да се определи цена за 1 кв.м, предвид наличие на данни за реализирани реални сделки с имоти в регулационните граници на с. Драговищица за продажба на урегулирани поземлени имоти по плана на с. Драговищица е определена средна цена на предлагане в размер на 60.00 лв./за кв.м., K_p = 0.6 ; K_c = 1 или

$S_z = 60 \times 0.6 \times 753 = 27\,108$ лева

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

При използването на този метод арх.Негели се основава на изводите , че стойността на земята за строеж е в корелация от общата стойност на имота и приходите получени от наеми.

Участието на земята се определя от така наречения „ключ на категориите по местоположението”. За тази цел са използвани следните категории:

А/ Обща ситуация

Б/ Интензивност на използването

В/ Транспортна обвързаност

Г/ Жилищен сектор

Д/ Занятия, офиси, търговия

Е/ Повишаващи фактори

Ж/ Понижаващи фактори

Самото описание на разположението на имота се прави съгласно посочените по горе категории.

Оценителят има определяща функция при преценките на отделните категории.

Този метод може да бъде прилаган при всякакви случаи, като пазарната стойност се определя на база количествените рамки на допустима инвестиционна стойност на обекта и процентно. съотношение на обезщетението.

Терен	Категории по местоположение					Повишаващи фактори	Понижаващи фактори	Категории средно
753 кв.м	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
	2	2	2	2				2

Изчисляват се отделните категории от А до Д и се формира средната стойност /общите точки разделени на броя на категориите/.

Категорията на местоположението се определя от средната стойност на точките по категориите по Таблица №2

Категории по местоположение	1	2	3	4	5	6	7	8	
Дял на земята	3%	6%	9%	13%	18%	22%	30%	30-35%	

Повишаващите и понижаващите фактори се прибавят или приспадат от така получената стойност на категорията на местоположението.

Дела на участие на земята при категория 2 съгласно таблица № 2 е 6 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 6 %. Стойност на възможно застрояване - вилна сграда с РЗП 500 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

$S_g = 500 \text{ кв.м.} \times 1000 \text{ лв./кв.м.} = 500\,000 \text{ лв.}$ Стойност на земята при 6% участие на земята $6/94 \times 500\,000 = 31\,915 \text{ лв.}$

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на оценявания недвижим имот е определена в зависимост от характеристиката на имота, състоянието и пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за разглеждания район.

Методи	Стойност лева	Теглови коефициент	Претеглена стойност лв.	Претеглена стойност евро	774 на кв.м.
Данъчна оценка					
Сравнителна стойност	27 108	0.4	10 843		
С-ст по метода на арх.Негели	31 915	0.6	19 149		
		Общо	29 992	15 335	20,36

Предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 23296.503.20 с площ от 774 кв.м по КKKP на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, м. Батил, община Костинброд, частна общинска собственост, с цел продажбата му чрез търг, в размер на: 15 758,65 /петнадесет хиляди триста тридесет и пет евро/, без ДДС.

Експертната оценка е съставена в два екземпляра, съответно по един брой за ИЗПЪЛНИТЕЛЯ И ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

Лицензиран оценител:
(инж. Д. Камбурова)

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

определяне пазарна цена на ПИ с идентификатор 23296.503.36 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, м. Батил, община Костинброд

юни, 2026 г.

РЕЗЮМЕ

Възложител на оценката: Община Костинброд

Изпълнител на оценката: Изпълнител на оценката при условията на : чл.6 от рег. дефинирано в настоящия раздел от доклада е „Елис консулт“ ЕООД - инж. Дарини ES679/2016 Камбурова - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101551 от 14.12.2014 г. на КНОБ.

Предназначение на оценката - да се определи пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.36 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, с цел продажбата му чрез търг.

Валидност на оценката – 6 месеца

Ефективна дата на оценката – 12 юни 2026г.

Дата на доклада – 12 юни 2026г.

ДОКЛАД

за експертна оценка на недвижим имот

Целта на настоящия доклад е определяне пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.36 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 23296.503.36 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, е частна общинска собственост, съгласно АЧОС № 3716/31.03.2026г., утвърден от Кмета на община Костинброд.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При изготвяне на настоящата оценка са използвани:

- Данни, предоставени от Възложителя;
 - Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
 - Собствени данни и опит на оценителя;
 - Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на Българска народна банка, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи";
- Оценката е направена в съответствие с изискванията на:
- Методиката за оценка на недвижими имоти, определени от АП;
 - Други нормативни документи, имащи отношение към оценката.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

- Настоящата оценка е направена на база предоставени на оценителя данни от Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите действителни размери, строителни характеристики и състояние.
- Оценителят приема за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носи отговорност за тяхната достоверност.
- Оценителят, който извършва оценката не предявява никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на автора на доклада.

- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

- Оценителският доклад е предназначен за ползване съобразно изискванията на Възложителя

- **Оценителят декларира, че:**

- не е свързано лице с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;

- оценителят и свързани с него лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

- оценителят и свързани с него лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА: Справедлива пазарна стойност /СПС/ - стойността, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Местонахождение и Инфраструктура

Оценяваният недвижим имот представлява пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.36 с площ от 753 кв.м по КKKP на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, с цел продажбата му чрез търг.

Районът е равнинен.

Достъп от София:

- с автобус до с. Драговищица, а след селото по селскостопански път

В района няма изградена инженерна инфраструктура, не е електрифициран, а достъпът до имотите е по селскостопански път, който преминава през терени – горски фонд, като през летния период имотите са трудно достъпни, а през зимния до поземлените имоти не може да се достигне. Районът е силно обрасъл с храсти, ниска и високо стеблена дървесна растителност. Също в разглеждания район са изградени само няколко малки вилни сгради, разпръснати на голямо разстояние една от друга.

Описание на имота

Оценяваният имот представлява пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.36 с площ от 753 кв.м по КKKP на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, като разглеждания район е непривлекателен, липсват всякакви условия за достъп и обитаване, няма изградена инженерна инфраструктура.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ за оценяване – 753 кв.м.;

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на арх.Негели

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя, е най-вероятната му пазарна стойност.

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

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. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания. Използвани са средни пазарни цени при реализирани сделки в разглеждания район в община Костинброд.

Определяне на сравнителната пазарна стойност на терена:

Стойността на земята се изчислява по формулата:

$$C_z = P \times C_{cp} \times K_e ; \text{където}$$

P – площ на имота

C_{cp} – цена на осреднена стойност на предлагане в лв./кв.м.

$K_e = K_p \times K_c$ – експертен коефициент, като:

K_p – коефициент, с който се коригира средната цена на предлагане, приемайки, че тя е реализирана при пазарни условия. Чрез този коефициент се отчита съпоставимостта на оценявания терен и имотите предлагани за продажба в момента по отношение на площ, вид на предложена сделка, застрояване върху терена, надеждност на източника на информация. Стойностите на този коефициент са от 0.3 – 1.2. В случая е приет коефициент - 0.5.

K_c – коефициент отчитащ наличието на съсобственост (ид.ч.) върху терена. Този коефициент се включва за да бъде отчетено намаляването на стойността на земята, вземайки под внимание факта, че ПИ е частна общинска собственост, а сградата е собственост на физическо лице. В посочената оценка приемам $K_c = 1$, тъй като същия е незастроен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в землището на с. Драговищица, община Костинброд е около 20.0 - 100.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки обстоятелството, че следва да се определи цена за 1 кв.м, предвид наличие на данни за реализирани реални сделки с имоти в регулационните граници на с. Драговищица за продажба на урегулирани поземлени имоти по плана на с. Драговищица е определена средна цена на предлагане в размер на 60.00 лв./за кв.м., $K_p = 0.6$; $K_c = 1$ или

$$C_z = 60 \times 0.6 \times 753 = 27\,108 \text{ лева}$$

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

При използването на този метод арх.Негели се основава на изводите, че стойността на земята за строеж е в корелация от общата стойност на имота и приходите получени от наеми.

Участието на земята се определя от така наречения „ключ на категориите по местоположението“. За тази цел са използвани следните категории:

А/ Обща ситуация

Б/ Интензивност на използването

В/ Транспортна обвързаност

Г/ Жилищен сектор

Д/ Занятия, офиси, търговия

Е/ Повишаващи фактори

Ж/ Понижаващи фактори

Самото описание на разположението на имота се прави съгласно посочените по горе категории.

Оценителят има определяща функция при преценките на отделните категории.

Този метод може да бъде прилаган при всякакви случаи, като пазарната стойност се определя на база количествените рамки на допустима инвестиционна стойност на обекта и процентно съотношение на обезщетението.

Категориите по местоположение се определят в таблица №1

Терен	Категории по местоположение					Повишаващи фактори	Понижаващи фактори	Категории средно
753 кв.м	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
	2	2	2	2				2

Изчисляват се отделните категории от А до Д и се формира средната стойност /общите точки разделени на броя на категориите/.

Категорията на местоположението се определя от средната стойност на точките по категориите по Таблица №2

Категории по местоположение	1	2	3	4	5	6	7	8	
Дял на земята	3%	6%	9%	13%	18%	22%	30%	30-35%	

Повишаващите и понижаващите фактори се прибавят или приспадат от така получената стойност на категорията на местоположението.

Дела на участие на земята при категория 2 съгласно таблица № 2 е 6 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 6 %. Стойност на възможно застрояване - вилна сграда с РЗП 500 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

Сг = 500 кв.м. x 1000 лв/ кв.м. = 500 000 лв. Стойност на земята при 6% участие на земята
 $6/94 \times 500\,000 = 31\,915$ лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на оценявания недвижим имот е определена в зависимост от характеристиката на имота, състоянието и пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за разглеждания район.

			площ		753
Методи	Стойност лева	Теглови коефициент	Претеглена стойност лв.	Претеглена стойност евро	на кв.м.
Данъчна оценка				1244.60	
Сравнителна стойност	27 108	0.4	10 843		
С-ст по метода на арх.Негели	31 915	0.6	19 149		
		Общо	29 992	15 335	20,36

Предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 23296.503.36 с площ от 753 кв.м по КKKP на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, м. Батил, община Костинброд, частна общинска собственост, с цел продажбата му чрез търг, в размер на: 15 335.00 /петнадесет хиляди триста тридесет и пет евро/, без ДДС.

Експертната оценка е съставена в два екземпляра, съответно по един брой за ИЗПЪЛНИТЕЛЯ И ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

Лицензиран оценител:
(инж. Д. Камбурова)

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

определяне пазарна цена на ПИ с идентификатор 23296.503.21 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, м. Батил, община Костинброд

юни, 2026 г.

Р Е З Ю М Е

Възложител на оценката: Община Костинброд

Изпълнител на оценката: Изпълнител на оценката при условията на задачите дефинирано в настоящия раздел от доклада е „Елис консулт“ ЕООД - инж. Дарина Камбурова - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101551 от 14.12.2009 год. чл. 6 от рег. ES679/2016

Предназначение на оценката - да се определи пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.21 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, с цел продажбата му чрез търг.

Валидност на оценката – 6 месеца

Ефективна дата на оценката – 12 юни 2026г.

Дата на доклада – 12 юни 2026г.

Д О К Л А Д

за експертна оценка на недвижим имот

Целта на настоящия доклад е определяне пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.21 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 23296.503.21 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, е частна общинска собственост, съгласно АЧОС № 3715/31.03.2026г., утвърден от Кмета на община Костинброд.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При изготвяне на настоящата оценка са използвани:

- Данни, предоставени от Възложителя;
 - Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;
 - Собствени данни и опит на оценителя;
 - Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на Българска народна банка, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи";
- Оценката е направена в съответствие с изискванията на:
- Методиката за оценка на недвижими имоти, определени от АП;
 - Други нормативни документи, имащи отношение към оценката.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

- Настоящата оценка е направена на база предоставени на оценителя данни от Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.
- При оценяването на имота са взети предвид неговите действителни размери, строителни характеристики и състояние.
- Оценителят приема за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носи отговорност за тяхната достоверност.
- Оценителят, който извършва оценката не предявява никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на автора на доклада.

- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

- Оценителският доклад е предназначен за ползване съобразно изискванията на Възложителя

- **Оценителят декларира, че:**

- не е свързано лице с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс;

- оценителят и свързани с него лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

- оценителят и свързани с него лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА: Справедлива пазарна стойност /СПС/ - стойността, която в еднаква степен задоволява интересите на хипотетичен купувач и хипотетичен продавач в процеса на осъществяване на сделка за прехвърляне на собствеността, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Местонахождение и Инфраструктура

Оценяваният недвижим имот представлява пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.21 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, с цел продажбата му чрез търг.

Районът е равнинен.

Достъп от София:

- с автобус до с. Драговищица, а след селото по селскостопански път

В района няма изградена инженерна инфраструктура, не е електрифициран, а достъпът до имотите е по селскостопански път, който преминава през терени – горски фонд, като през летния период имотите са трудно достъпни, а през зимния до поземлените имоти не може да се достигне. Районът е силно обрасъл с храсти, ниска и високо стеблена дървесна растителност. Също в разглеждания район са изградени само няколко малки вилни сгради, разпръснати на голямо разстояние една от друга.

Описание на имота

Оценяваният имот представлява пазарната цена на ПИ с идентификатор 23296.503.21 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, ч. Батил, община Костинброд, като разглеждания район е непривлекателен, липсват всякакви условия за достъп и обитаване, няма изградена инженерна инфраструктура.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ за оценяване – 753 кв.м.;

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на арх.Негели

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя, е най-вероятната му пазарна стойност.

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

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. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания. Използвани са средни пазарни цени при реализирани сделки в разглеждания район в община Костинброд.

Определяне на сравнителната пазарна стойност на терена:

Стойността на земята се изчислява по формулата:

$S_z = P \times C_{ср} \times K_e$; където

P – площ на имота

$C_{ср}$ – цена на осреднена стойност на предлагане в лв./кв.м.

$K_e = K_p \times K_c$ – експертен коефициент, като:

K_p – коефициент, с който се коригира средната цена на предлагане, приемайки, че тя е реализирана при пазарни условия. Чрез този коефициент се отчита съпоставимостта на оценявания терен и имотите предлагани за продажба в момента по отношение на площ, вид на предложена сделка, застрояване върху терена, надежност на източника на информация. Стойностите на този коефициент са от 0.3 – 1.2. В случая е приет коефициент - 0.5.

K_c – коефициент отчитащ наличието на съсобственост /ид.ч./ върху терена. Този коефициент се включва за да бъде отчетено намаляването на стойността на земята, вземайки под внимание факта, че ПИ е частна общинска собственост, а сградата е собственост на физическо лице. В посочената оценка приемам $K_c = 1$, тъй като същия е незастроен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в землището на с. Драговищица, община Костинброд е около 20.0 - 100.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки обстоятелството, че следва да се определи цена за 1 кв.м, предвид наличие на данни за реализирани реални сделки с имоти в регулационните граници на с. Драговищица за продажба на урегулирани поземлени имоти по плана на с. Драговищица е определена средна цена на предлагане в размер на 60.00 лв./за кв.м., $K_p = 0.6$; $K_c = 1$ или

$S_z = 60 \times 0.6 \times 753 = 27\,108$ лева

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

При използването на този метод арх.Негели се основава на изводите, че стойността на земята за строеж е в корелация от общата стойност на имота и приходите получени от наеми.

Участието на земята се определя от така наречения „ключ на категориите по местоположението“. За тази цел са използвани следните категории:

А/ Обща ситуация

Б/ Интензивност на използването

В/ Транспортна обвързаност

Г/ Жилищен сектор

Д/ Занятия, офиси, търговия

Е/ Повишаващи фактори

Ж/ Понижаващи фактори

Самото описание на разположението на имота се прави съгласно посочените по горе категории.

Оценителят има определяща функция при преценките на отделните категории.

Този метод може да бъде прилаган при всякакви случаи, като пазарната стойност се определя на база количествените рамки на допустима инвестиционна стойност на обекта и процентно. съотношение на обезщетението.

Категориите по местоположение се определят в таблица №1

Терен	Категории по местоположение					Повишаващи фактори	Понижаващи фактори	Категории средно
753 кв.м	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
	2	2	2	2				2

Изчисляват се отделните категории от А до Д и се формира средната стойност /общите точки разделени на броя на категориите/.

Категорията на местоположението се определя от средната стойност на точките по категориите по Таблица №2

Категории по местоположение	1	2	3	4	5	6	7	8	
Дял на земята	3%	6%	9%	13%	18%	22%	30%	30-35%	

Повишаващите и понижаващите фактори се прибавят или приспадат от така получената стойност на категорията на местоположението.

Дела на участие на земята при категория 2 съгласно таблица № 2 е 6 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 6 %. Стойност на възможно застрояване - вилна сграда с РЗП 500 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

Сг = 500 кв.м. x 1000 лв/ кв.м. = 500 000 лв. Стойност на земята при 6% участие на земята $6/94 \times 500\,000 = 31\,915$ лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на оценявания недвижим имот е определена в зависимост от характеристиката на имота, състоянието и пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за разглеждания район.

			площ		753
Методи	Стойност лева	Теглови коефициент	Претеглена стойност лв.	Претеглена стойност евро	на кв.м.
Данъчна оценка	.			1244.60	
Сравнителна стойност	27 108	0.4	10 843		
С-ст по метода на арх.Негели	31 915	0.6	19 149		
		Общо	29 992	15 335	20,36

Предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 23296.503.21 с площ от 753 кв.м по КККР на с. Драговищица, община Костинброд, Софийска област, м. Батил, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, представляващ ПИ 503.41 по ПНО на с. Драговищица, м. Батил, община Костинброд, частна общинска собственост, с цел продажбата му чрез търг, в размер на: 15 335.00 /петнадесет хиляди триста тридесет и пет евро/, без ДДС.

Експертната оценка е съставена в два екземпляра, съответно по един брой за ИЗПЪЛНИТЕЛЯ И ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

Лицензиран оценител:
(инж. Д. Камбурова)