

ГБС-ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО АД
GBS-INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION AD

Регистрация №

70-00-246/11.03.2026

ДО
Г-Н ТРАЙКО МЛАДЕНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТИНБРОД

„ГБС-Инфраструктурно строителство“ АД
БУЛСТАТ 136131711
Иск. № 1090/11.03.2026

ЗАЯВЛЕНИЕ

от „ГБС ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО“ АД,

със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дамянина“ № 3-5, вписано в

Търговски

от Тодор

Изпълнител

Телефон

Чл. 6 от рег.
ES679/2016

Григорова

Уважаеми г-н Младенов,

Заявяваме желание да придобием земеделска земя, находяща се в землището на с. Опицвет, представляваща следните поземлени имоти:

- **Поземлен имот с идентификатор 53607.30.57**, находящ се в с. Опицвет, м. „Под Костело“, община Костинброд, вид собственост – стопанисвано от общината, земеделска територия, НТП – гори и храсти в земеделска земя, площ 36530 кв. м.;
- **Поземлен имот с идентификатор 53607.30.51**, находящ се в с. Опицвет, м. „Под Костело“, община Костинброд, вид собственост – общинска публична, земеделска територия, НТП – пасище, площ 14 829 кв. м.;
- **Поземлен имот с идентификатор 53607.91.1**, находящ се в с. Опицвет, м. „Под Костело“, община Костинброд, вид собственост – стопанисван от общината, земеделска територия, НТП – гори и храсти в земеделска земя, площ 24 025 кв. м.;

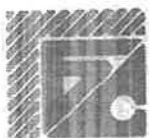
tel: +359 2 91 51 874
fax: +359 2 91 51 755

e-mail: gbs@gbs-bg.com
www.gbs-bg.com

България, София 1619
ул. Дамянина №3-5

Bulgaria, 1619 Sofia
3-5, Damiyanitsa Str.





ГБС-ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО АД
GBS-INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION AD

- **Поземлен имот с идентификатор 53607.31.16**, находящ се в с. Опицвет, м. „Целовижда“, община Костинброд, вид собственост – общинска публична, земеделска територия, НТП – пасище, площ 6 615 кв. м.;
- **Поземлен имот с идентификатор 53607.31.17**, находящ се в с. Опицвет, м. „Целовижда“, община Костинброд, вид собственост – общинска публична, земеделска територия, НТП – пасище, площ 7 974 кв. м.;
- **Поземлен имот с идентификатор 53607.30.66**, находящ се в с. Опицвет, община Костинброд, вид собственост – общинска публична, земеделска територия, НТП – пасище, площ 44 384 кв. м.;
- **Поземлен имот с идентификатор 53607.89.7**, находящ се в с. Опицвет, м. „Под Костело“, община Костинброд, вид собственост – общинска частна, земеделска територия, НТП – нива, площ 24 025 м²;

„ГБС Инфраструктурно строителство“ АД е концесионер на находище „Целовижда“, с. Опицвет, Община Костинброд от 2008г. За реализация на инвестиционните ни намерения и в изпълнение на задълженията ни като концесионер се налага да се проведат нови процедури за промяна на предназначението на поземлени имоти, попадащи в концесионния контур и процедури за изработване и одобряване на нови подробни устройствени планове за имотите в концесията и извън нея за транспортна инфраструктура.

С уважение

чл. 6 от рег.

.....
/инд ES679/2016

инж. Георги Кичуков





ОБЩИНА КОСТИНБРОД
ОБЩИНСКИ 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 20.05.2026 година, прие

РЕШЕНИЕ № 933

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

1	ПИ с идентификатор 03191.83.5 по КККР на с. Безден, община Костинброд, Софийска област, с площ 709 кв.м., урбанизирана територия с НТП: за земеделски труд и отдох (съгласно §4 ПЗРЗСПЗЗ) в местност „Бистрица“;
2	ПИ с идентификатор 53607.31.16 по КККР на с. Опицвет, община Костинброд, Софийска област, в местност „Целовижда“, с площ 6615 кв.м., земеделска територия с НТП: друг вид зем. земя, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор: 53607.31.14, номер по предходен план: 031014;
3	ПИ с идентификатор 53607.31.17 по КККР на с. Опицвет, община Костинброд, Софийска област, в местност „Целовижда“, с площ 7974 кв.м., земеделска територия с НТП: друг вид зем. земя, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор: 53607.31.14, номер по предходен план: 031014;
4	ПИ с идентификатор 53607.30.66 по КККР на с. Опицвет, община Костинброд, Софийска област, в местност „Костело“, с площ 44384 кв.м., земеделска територия с НТП: друг вид зем. земя, категория на земята при неполивни условия: десета, предишен идентификатор: 53607.30.62, номер по предходен план: 000052;
5	ПИ с идентификатор 53607.30.51 по КККР на с. Опицвет, община Костинброд, Софийска област, в местност „Под костело“, с площ 14829 кв.м., земеделска територия с НТП: друг вид зем. земя, категория на земята при неполивни условия: девета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 030051;
6	ПИ с идентификатор 38978.667.14 по КККР на гр. Костинброд, община Костинброд, Софийска област, в местност „Градище“, с площ 2756 кв.м., земеделска територия с НТП: нива, категория на земята при неполивни условия: четвърта, предишен идентификатор:

	няма, номер по предходен план: 667014;
7	ПИ с идентификатор 15984.325.20 по КККР на с. Голяновци, община Костинброд, Софийска област, в местност „Барата“, с площ 2103 кв.м., земеделска територия с НТП: нива, категория на земята при неполивни условия: пета, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 325020;
8	ПИ с идентификатор 38978.900.661 по КККР на гр. Костинброд, Софийска област, с площ 1340 кв.м., представляващ УПИ VIII-661 „За жилищно строителство“ от квартал 198 по действащия регулационен план на гр. Костинброд, трайно предназначение на територията-урбанизирана; начин на трайно ползване-ниско застрояване (до 10м); предишен идентификатор: 38978.900.5784; номер от предходен план: квартал 198, парцел: VIII-661;

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

1	ПИ с идентификатор 07171.63.81 по КККР на с. Бучин проход, община Костинброд, Софийска област, в местност „Равнище“, с площ 8622 кв.м., земеделска територия, НТП: нива, категория на земята: десета;
2	ПИ с идентификатор 07171.63.4 по КККР на с. Бучин проход, община Костинброд, Софийска област, в местност „Равнище“, с площ 2416 кв.м., земеделска територия, НТП: нива, категория на земята: девета;
3	ПИ с идентификатор 07171.54.46 по КККР на с. Бучин проход, община Костинброд, Софийска област, в местност „Равнище“, с площ 4005 кв.м., земеделска територия, НТП: нива, категория на земята: десета;
4	ПИ с идентификатор 57529.16.88 по КККР на с. Понор, община Костинброд, Софийска област, в местност „--“, с площ 542094 кв.м., земеделска територия, НТП: гори и храсти в зем. земя, категория на земята: десета;

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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

чл. 6 от рег.
ES679/2016

/ Д-р Атанас Тенев /



ОБЩИНА КОСТИНБРОД

ОБЩИНСКИ 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

1	ПИ с идентификатор 38978.910.47 по КKKP 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 КKKP 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 КKKP 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 КKKP 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 КKKP 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 КKKP 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

	застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 0;
7	ПИ с идентификатор 17449.147.8 по КKKP 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 КKKP 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 X-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 КKKP 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.

ОБЩИНА КОСТИНБРОД

чл. 6 от рег.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОI 66679/2016

КОПИО ОРИГИНАЛА
чл. 6 от рег.
ES679/2016



ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Общинска администрация – гр.Костинброд, Софийска област
гр.Костинброд, п.к. 2230, ул. "Охрид" №1, тел.: 0721 68701, Fax: 0721 68777
<http://www.kostinbrod.bg>, e-mail: kostinbrod.bg@gmail.com

Система за управление на качеството съгласно ISO 9001:2015

ЗАПОВЕД

№ *РД-05-177/08.05.2026*
гр. Костинброд

На основание чл. 44, ал. 2 и чл. 39, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, поради отсъствието ми от община Костинброд за периода от 12.05.2026 г. до 17.05.2026 г. включително, поради трудова неработоспособност

НАРЕЖДАМ:

При отсъствието ми от община Костинброд за периода от 12.05.2026 г. до 17.05.2026 г. телно, поради трудова неработоспособност, да бъда замествах от Александър ^{чл. 6 от рег. ES679/2016} Ненов – заместник-кмет "О, МП, К, С и СД, ОР, С и ЗКИН" в община Костинброд.

1. Възлагам на Александър ^{чл. 6 от рег. ES679/2016} Ненов, да осъществява правомощията и изпълнява функциите ми на кмет на община Костинброд в указаният период, определени по чл. 44, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗМСМА, включително правомощията по чл. 7, ал. 2 от Закона за обществените поръчки, както и тези на Работодател по Кодекса на труда и Орган по назначаване по Закона за държавния служител.
2. В изпълнение на делегираните правомощия в указаният период, Александър ^{чл. 6 от рег. ES679/2016} Ненов, има право: да сключва, изменя и/или прекратява договори, по които община Костинброд е страна, включително по изпълнявани проекти и/или подаване на проектни предложения за финансиране по програми, финансирани със средства от ЕСИФ и национални механизми, както и да подписва всички необходими документи, издавани от Общинска администрация на община Костинброд с подпис на издател-кмет на община Костинброд. Има права в пълен обем за възникване, промени, искания на писмени обяснения, налагане на санкции и прекратяване на трудови/служебни правоотношения.

Препис от настоящата Заповед да се връчи на заинтересованите длъжностни лица за сведение и изпълнение и да се доведе до знанието на председателя на Общински съвет Костинброд.

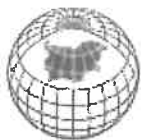
ТРАЙКО МЛ
Кмет на общи

Съгласувал:
Снежана Тренда
Главен юрист

Изготвил:
Марина Дими
Ст. Специалист

чл. 6 от рег.
ES679/2016





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-448860-26.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **53607.30.57**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Опицвет**, общ. **Костинброд**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-76/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Местност: **"ПОД КОСТЕЛО"**

Площ: **36530 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Гори и храсти в земеделска земя**

Категория на земята при неполивни условия: **10**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **030057**

Скиц
издад
Заявл
Код за достъп: **aa0/00000000**

чл. 6 от рег.
ES679/2016 3.2026 г.

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОЛПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

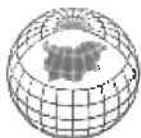
Име и фамилия: **Анит**

Дата: **26.03.2026** По,

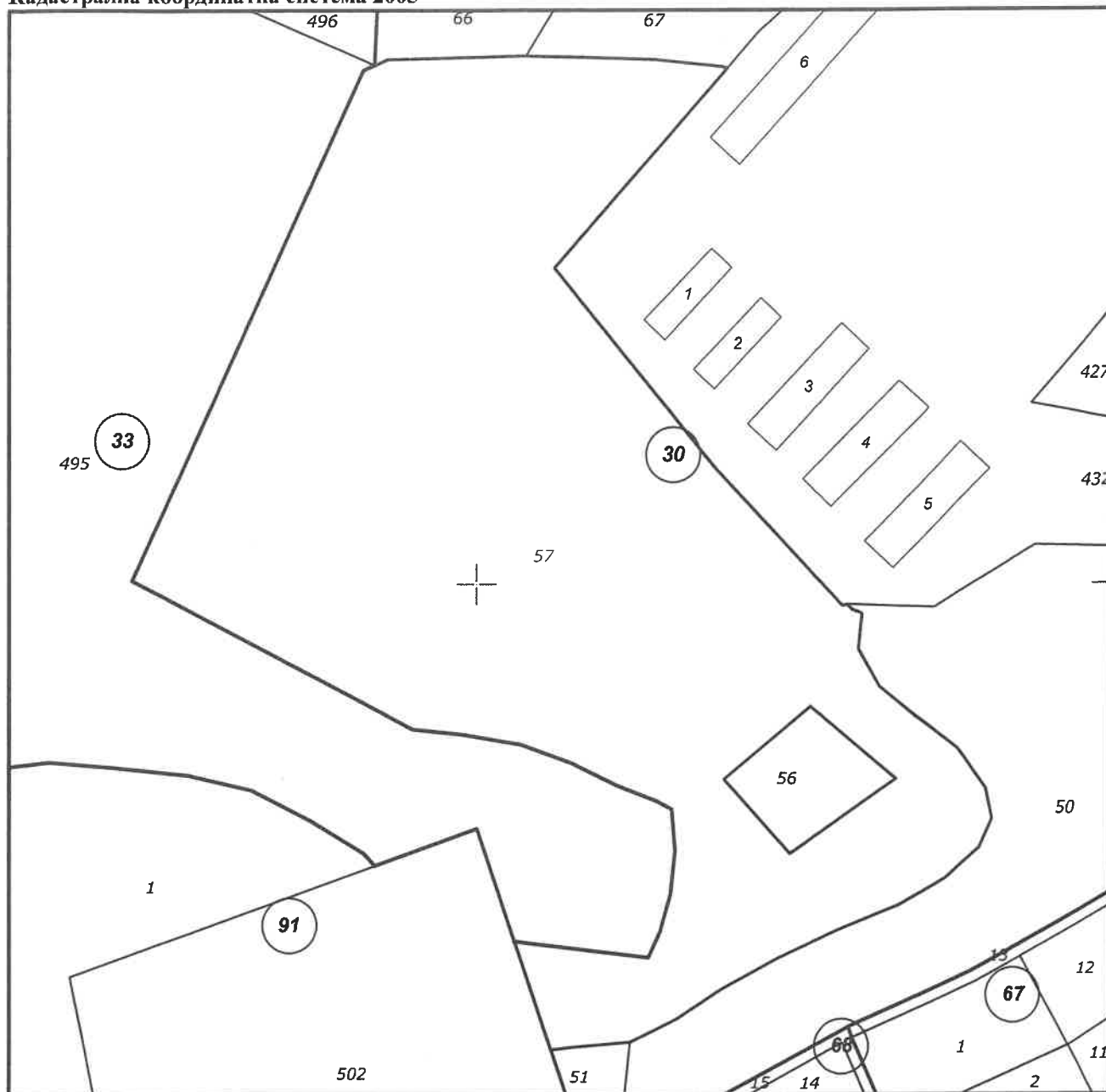
чл. 6 от рег.

ES679/2016





Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 53607.33.495, 53607.30.51, 53607.30.432, 53607.30.67, 53607.33.496, 53607.30.66,
53607.30.50, 53607.30.56, 53607.91.502

Собственици по данни от КРНИ:

000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 76, том II, рег. 467, дело 250 от 18.03.2026г., вписан в
Служба по вписванията гр.Костинброд

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Скица :
издаден :
Заявлен :
Код за достъп: ааа/оооооооооо

чл. 6 от рег. з
ES679/2016

6 г.



ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

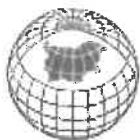
Име и фамилия: Ани

чл. 6 от рег. з

Дата: 26.03.2026г.

По

ES679/2016



Няма данни

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

Скица № 6 г.,
издадена: чл. 6 от рег.
Заявление ES679/2016 .2026 г.
Код за достъп: aa0768939d0a

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

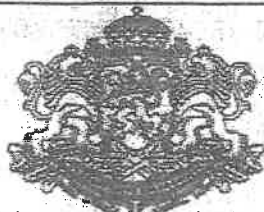
Име и фамилия: **Анита Милешева**

Дата: 26.03.2026

Подп.

чл. 6 от рег.
ES679/2016





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Костинброд

Вх. рег. № 467 / 18.03.2016 г.

Ак. № 46 том 11 / дело № 250/2016 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кв. № _____ чл. 6 от рег. ES679/2016

Създах по вписване

ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖАВА
(подпис и печат)
КМЕТ НА
Трайко Ангелов
(име, презиме)

чл. 6 от рег.
ES679/2016

АКТ № 3707
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	06-03-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост, чл.25, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Пълна история на имот 30.57 към 04.03.2026 г. от землището на с. Опицвет ЕКАТТЕ 53067, община Костинброд и скица на поземлен имот № 15-320886-04.03.2026 г. на АГКК на ПИ с идентификатор 53607.30.57 по КККР на с. Опицвет, община Костинброд, Софийска област, одобрени със заповед №РД-18- 76/30.01.2020 г. на ИД на АГКК;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53607.30.57 (петдесет и три хиляди, шестстотин и седем, точка, тридесет, точка, петдесет и седем) в землището на с. Опицвет, местност "Под костело", с площ 36530 (тридесет и шест хиляди, петстотин и тридесет) кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, НТП: гори и храсти в земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: десета, предишен идентификатор: няма и номер по предходен план: 030057.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Софийска област, община Костинброд, землището на с. Опицвет, местност "Под костело", ПИ с идентификатор 53607.30.57;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съсед: 53607.33.495, 53607.30.432, 53607.30.67, 53607.33.496, 53607.30.51, 53607.30.66, 53607.30.50, 53607.30.56, 53607.91.502;

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	319,60 (триста и деветнадесет евро и шестдесет евроцента) евро, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. № 7314036590/05.03.2026 г. на отдел ПАМДТ, община Костинброд;
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма;
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма;
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд;	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Мариана Арбаджиева, гл. експерт ОС	чл. 6 от рег. ES679/2016 <i>[Signature]</i>



Из чл. 6 от рег. г.
РН ES679/2016 3411f8c4b169

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 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 находящ се в 2235 с.ОПИЦВЕТ, описание на земята: М.ПОД КОСТЕЛО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	53607.30.57	Категория X	36530.00	319.60 €	625.08 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 319.60 € / 625.08 лв. словом: ТРИСТА И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 08 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД, ЕГН/БУЛСТАТ: 000776363 - няма непогасени задължения за имота
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. № чл. 6 от рег. ES679/2016 05.03.2026 г., за да послужи пред

.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОСТИНБРОД, актуални към 05.03.2026 г.

чл. 6 от рег.
Подпи ES679/2016
Издали: М. КРЪСТАНОВА

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

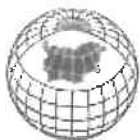
получих удостоверение с изх. № ^{чл. 6 от рег.} ES679/2016 3.2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Дата на издаване: 05.03.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-729067-19.05.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **53607.30.51**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Опицвет**, общ. **Костинброд**, обл. **София**, одобрени със Заповед №РД-18-76/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КKKP със заповед**

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

Местност: **"ПОД КОСТЕЛО"**

Площ: **14829 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

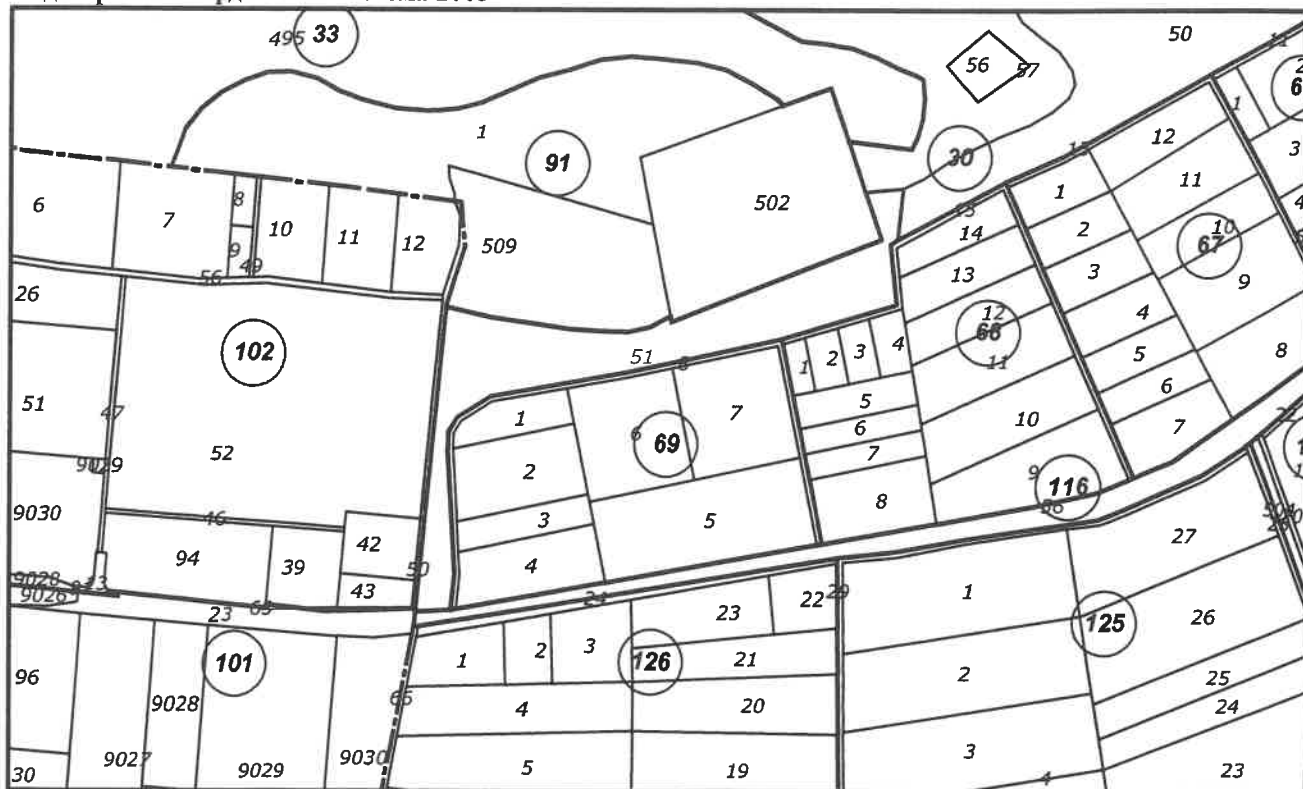
Начин на трайно ползване: **Друг вид земеделска земя**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **030051**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседни: 67372.101.23, 67372.102.50, 53607.116.56, 53607.68.15, 53607.91.509, 53607.69.8, 53607.30.50, 53607.30.57, 53607.91.502

С.
и: **чл. 6 от рег.**
З: **ES679/2016** 6 г.
К:

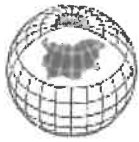
ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: **АН**

Дата: **22.05.2026**

чл. 6 от рег.
ES679/2016





Собственици по данни от КРНИ:

000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 116, том 3, рег. 881 от 18.05.2026г., вписан в Служба по вписванията гр.Костинброд

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

130131711, ГБС - ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО

Сервитут

1790кв.м

Други административни актове № 54, том 3, рег. 693 от 25.03.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Костинброд

Сервитут

3419кв.м

Други административни актове № 55, том 3, рег. 694 от 25.03.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Костинброд

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: АНИТЪ МАНЧИНОВА

Дата: 22.05.2026 По,

чл. 6 от рег.
ES679/2016



Скица чл. 6 от рег.
издади **ES679/2016**
Заявл
Код за

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
19.05.2026 15:57:30



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Костинброд

ОБЛАСТ Софийска

УТВЪРЖДА
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНАТА
Трайко Андрушев
(име, презиме, фамилия)

чл. 6 от рег.
ES679/2016

А К Т № 3888
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	12-05-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.19, ал.2 и ал.3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Протоколно Решение №1/24.04.2009 г. на комисията по чл.19 ал.2 от ЗСПЗЗ, одобрено със Заповед № 24/18.05.2009 г на ОДЗ - СО, Решение №898/25.03.2026 г. на Общински съвет Костинброд, Протокол №5/29.04.2026 г. на ОСЗ Костинброд, Заповед № РД-18-76/30.01.2020 г. на ИД на АГКК и скица № 15-655828-07.05.2026 г. на СГКК - Софийска област;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53607.30.51 (петдесет и три хиляди, шестстотин и седем, точка, тридесет, точка, петдесет и едно) по КККР на с. Опицвет, с площ 14829 (четирнадесет хиляди, осемстотин двадесет и девет) кв.м.; трайно предназначение на територията - земеделска; начин на трайно ползване - Друг вид земеделска земя; категория на земята - десета; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 030051;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Софийска област, община Костинброд, землището на с. Опицвет, местност "Под Костело", поземлен имот с идентификатор 53607.30.51;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи:67372.101.23, 67372.102.50, 53607.116.56, 53607.68.15, 53607.91.509, 53607.69.8, 53607.30.50, 53607.30.57, 53607.91.502;

Служба за административна регистрация на недвижимостите

Вх. рег. № 081 / 18.05.2026 г.

Акту № 176 том 1 / дес. № 462 / 2026 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кв. № _____

Срещно вписване чл. 6 от рег. ES679/2016

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	370,70 (триста седемдесет евро и седемдесет евроцента) евро., съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. № 7314037202/ 07.05.2026 г. на ПАМДТ гр. Костинброд
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма;
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 611/31.03.2011 г. и АПОС № 1029/07.03.2025 г., утвърдени от кмета на общината;
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд;	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Мариана Арабаджиева, гл. експерт ОС	

чл. 6 от рег.
ES679/2016

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:

АЧОС № 3888/12.05.2026 г. е утвърден от Александър ^{чл. 6 от рег.} ES679/2016 : Ненов - зам.-кмет на общината, за
кмет на община Костинброд, съгласно Заповед № РД-УС-1 / / 08.05.2026 г. на кмета на общината.





ОБЛАСТ СОФИЯ-ОКРЪГ
ОБЩИНА КОСТИНБРОД
ОТДЕЛ ПАМДТ
2230 гр.КОСТИНБРОД ул.ОХРИД N: 1

Изх. № 7314
РНУ: 9f8de7f

чл. 6 от рег.
ES679/2016

г. 2026
за8dafe886a
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 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 находящ се в 2235 с.ОПИЦВЕТ, описание на земята: ДРУГ ВИД ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ М.ПОД КОСТЕЛО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	53607.30.51	Категория IX	14829.00	370.70 €	725.03 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 370.70 € / 725.03 лв. словом: ТРИСТА И СЕДЕМДЕСЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / СЕДЕМСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 03 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД, ЕГН/БУЛСТАТ: 000776363 - няма непогасени задължения за имота
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. № 7314/27.10.2026 г., за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИ

чл. 6 от рег.
ES679/2016

лни към 03.06.2026 г.

Издам: МАРИТА КРЪСТАНОВА

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

чл. 6 от рег.

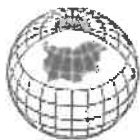
получих удостоверение с изх. № ES679/2016 06.2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Дата на издаване: 03.06.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-448852-26.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **53607.91.1**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Опицвет**, общ. **Костинброд**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-76/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КKKP със заповед**

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

Местност: **"ПОД КОСТЕЛО"**

Площ: **24025 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

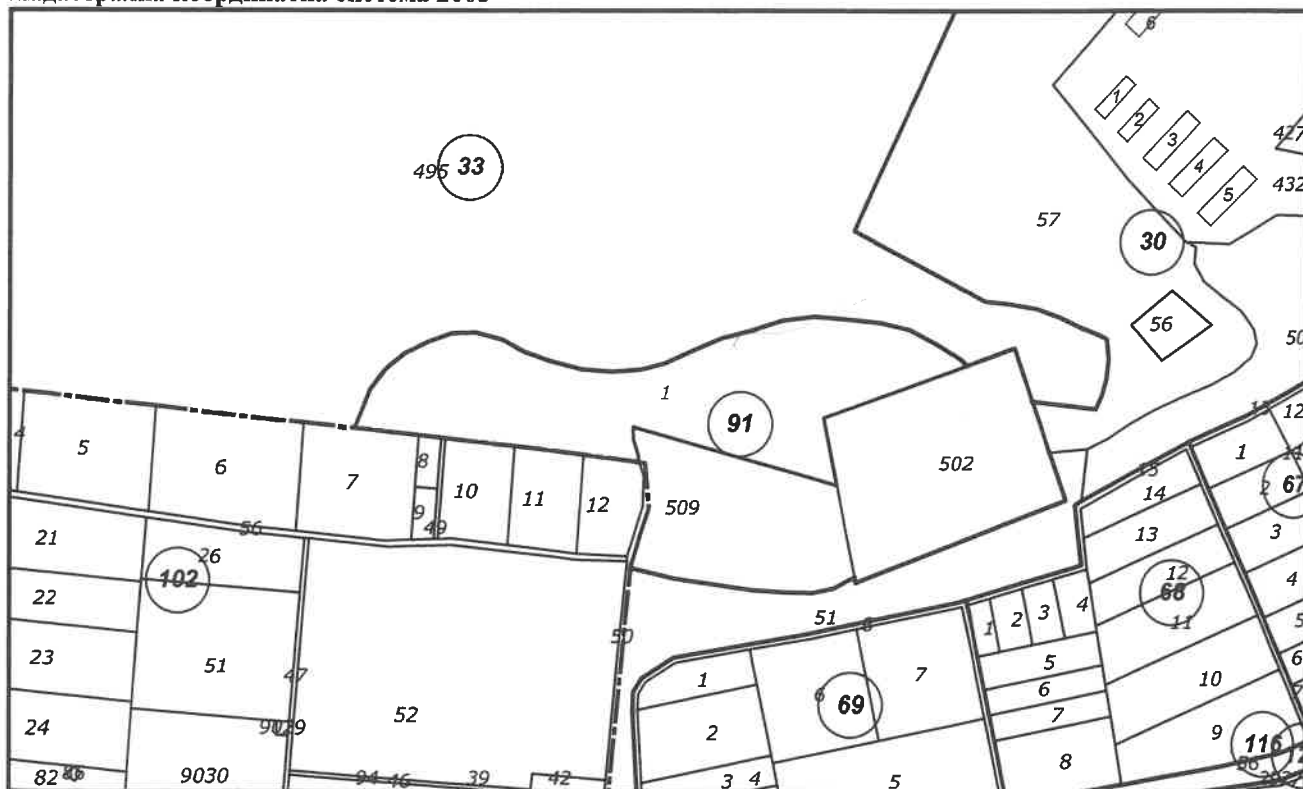
Начин на трайно ползване: **Гори и храсти в земеделска земя**

Категория на земята при неполивни условия: **10**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **091001**

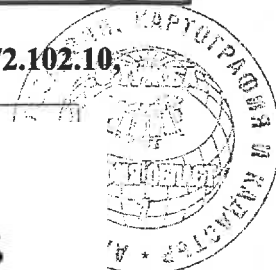
Кадастрална координатна система 2005

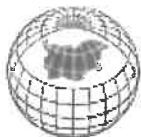


М 1 : 5000

Съседни: 67372.102.49, 67372.102.12, 67372.102.11, 67372.102.8, 67372.102.7, 67372.102.10,
53607.33.495, 53607.91.502, 53607.91.509

чл. 6 от рег.
ES679/2016





Собственици по данни от КРНИ:

000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 77, том II, рег. 468, дело 251 от 18.03.2026г., 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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

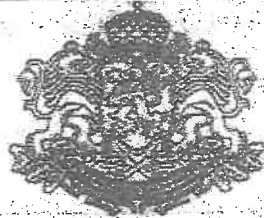
Име и фамилия: **Анита Милушева**

Дата: **26.03.2026г.** Подп:

**чл. 6 от рег.
ES679/2016**



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



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Костинброд

УТВЪРЖДАВА
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩ.
Трайко Андреев
(име, презиме и фамилия)чл. 6 от рег.
ES679/2016

Служба по вписванията гр. Костинброд
Вх. рег. № 468 18.03.2016 г.
Акть № 474 том II /дело № 251/2016 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида _____
д.т. _____ кв. № _____
Съдия по вписванията _____

чл. 6 от рег.
ES679/2016

ОБЛАСТ Софийска

А К Т № 3708
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие: _____

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	06-03-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост, Протокол от 21.06.2018 г. на комисията по чл.19, ал.2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, одобрен със заповед № РД-12-407/08.08.2018 г. на Директора на ОДЗ - Софийска област, чл.45г от ППЗСПЗЗ и скица на поземлен имот № 15-324621-05.03.2026 г. на АГКК на ПИ с идентификатор 53607.91.1 по КККР на с. Опицвет, община Костинброд, Софийска област, одобрени със заповед №РД-18-76/30.01.2020 г. на ИД на АГКК;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53607.91.1 (петдесет и три хиляди, шестстотин и седем, точка, деветдесет и едно, точка, едно) в землището на с. Опицвет, местност "Под костело", с площ 24025 (двадесет и четири хиляди, двадесет и пет) кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, НТП: гори и храсти в земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: десета, предишен идентификатор: няма и номер по предходен план: 091001.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Софийска област, община Костинброд, землището на с. Опицвет, местност "Под костело", ПИ с идентификатор 53607.91.1;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 67372.102.10, 53607.33.495, 67372.102.49, 53607.91.502, 67372.102.12, 67372.102.11, 53607.91.509, 67372.102.8, 67372.102.7;

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	210,20 (двеста и десет евро и двадесет евроцента) евро, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. № 7314036604/05.03.2026 г. на отдел ПАМДГ, община Костинброд;
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма;
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма;
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд;	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Мариана Арбаджиева, гл. експерт ОС	

чл. 6 от рег.
ES679/2016



Изх чл. 6 от рег. г.
РНУ ES679/2016 3c4c67b0f2bc

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 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 находящ се в 2235 с.ОПИЦВЕТ, описание на земята: М.ПОД КОСТЕЛО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	53607.91.1	Категория X	24025.00	210.20 €	411.12 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 210.20 € / 411.12 лв. словом: ДВЕСТА И ДЕСЕТ ЕВРО И 20 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИСТОТИН И ЕДИНАДЕСЕТ ЛЕВА И 12 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД, ЕГН/БУЛСТАТ: 000776363 - няма непогасени задължения за имота
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. N

.., за да послужи пред

.....

Удостоверението се издава по данни на ОБЛ

чл. 6 от рег.
ES679/2016

към 05.03.2026 г.

.....
СТАНОВА

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

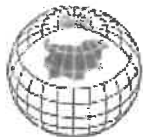
получих удостоверение с изх. № 7314031 чл.6 от рег.
ES679/2016 2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Дата на издаване: 05.03.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-339008-09.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **53607.89.7**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Опицвет**, общ. **Костинброд**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-76/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Местност: **"КОСТЕЛО"**

Площ: **24502 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

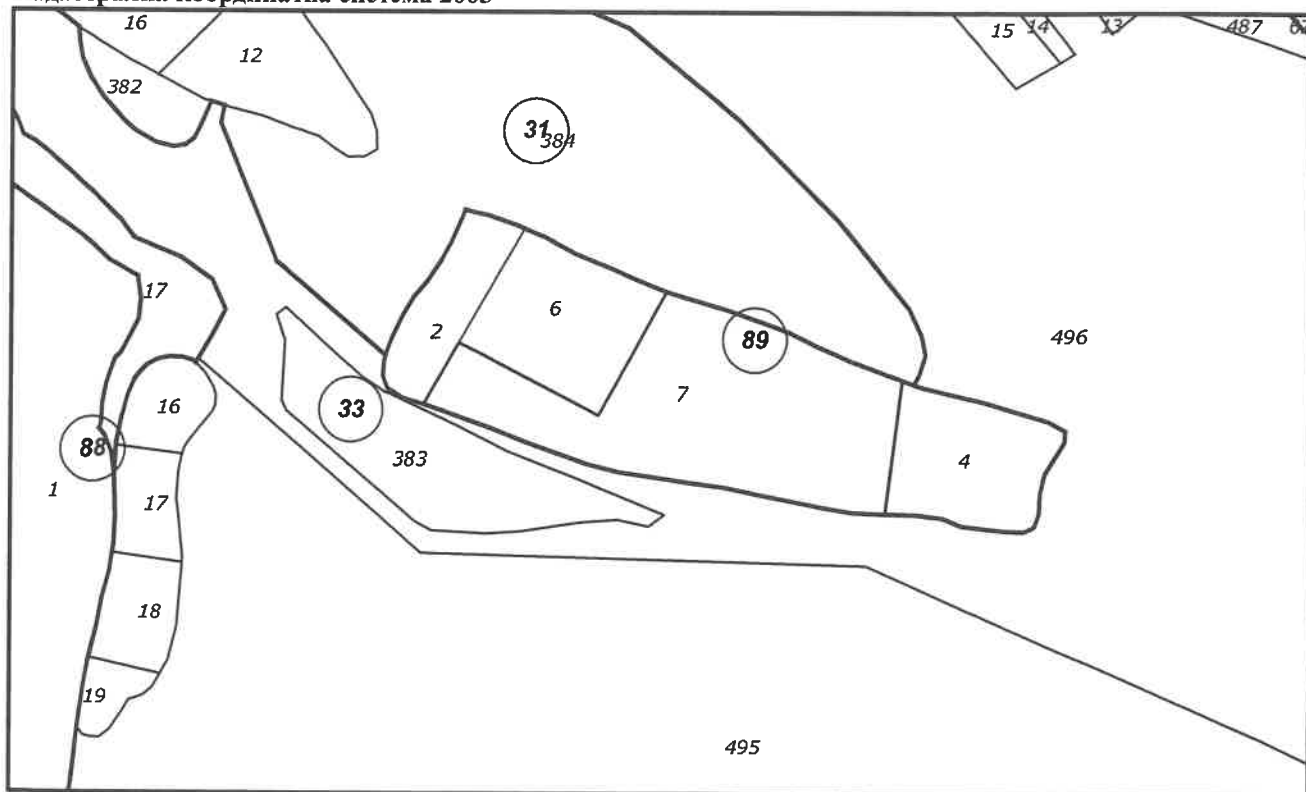
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **089007**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседи: **53607.89.2, 53607.33.496, 53607.89.4, 53607.89.6, 53607.31.384**

Скица
издаде **чл. 6 от рег.**
Заявле **ES679/2016** г.
Код за

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ И СЕРИГНАЛ
Име и фамилия: **Ирина**, чл. 6 от рег.
Дата: **09.03.2026** Подпи: **ES679/2016**





Собственици по данни от КРНИ:

000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 94, том 6, рег. 1788, дело 888 от 17.09.2025г., 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 №
издадена
Заявлени
Код за дс

чл. 6 от рег.
ES679/2016

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия:

Дата: 09.03.2026

чл. 6 от рег.
ES679/2016

E=acad@cadastre.bg
09.03.2026 09:43:09

e Agency

Служба по вписванията гр. Костинброд

Вх. рег. № 1788 17.09.2025 г.

Акт № 94 том VI / дело № 888 / 2025 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна карта: _____

Д.Т. _____ кв. 3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И РЕГИОНАЛНАТА ИКОНОМИКА
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТОчл. 6 от рег.
ES679/2016

ОБЛАСТ Софийска

УТВЪРЖДА
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНАТА
Трайко Андреев
(име, презиме и фамилия)чл. 6 от рег.
ES679/2016А К Т № 3673
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие:

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	04-09-2025
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59, ал. 1 от Закона за общинска собственост, чл. 19, ал. 2 и ал. 3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Протоколно Решение №1 от 24.04.2009 г. на комисията по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, одобрено със заповед №24 от 18.05.2009 г. на ОД "Земеделие" - СО, Заповед № РД-18-76/30.01.2020 г. на ИД на АГКК и скица № 15-865055-28.08.2025 г. на СГКК - Софийска област;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53607.89.7 (петдесет и три хиляди, шестстотин и седем, точка, осемдесет и девет, точка седем) по КККР на с. Опицвет, местност "Костело", с площ 24502 (двадесет и четири хиляди, петстотин и два) кв. м.; трайно предназначение на територията - земеделска; начин на трайно ползване - нива; категория на земята - девета; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 089007;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Софийска област, община Костинброд, землището на с. Опицвет, местност "Костело", поземлен имот с идентификатор 53607.89.7;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съсед: 53607.33.496, 53607.89.4, 53607.31.384, 53607.89.6, 53607.89.2;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	704.40 (седемстотин и четири лева и четиридесет стотинки) лв. или 360,15 (триста и шестдесет евро и шестнадесет евроцента) €, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. № 7314035170/ 03.09.2025 г. на ПАМДТ, община Костинброд.

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма;
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 2126/12.01.2017 г. и АЧОС № 2419/23.09.2018 г., утвърдени от кмета на община Костинброд;
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд.	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Мариана Арабаджиева - главен експерт ОС. чл. 6 от рег. ES679/2016	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: Имот № 089007 по КВС от землището на с. Опицвет с ЕКАТТЕ: 53607е образуван от № 089005	



ОБЛАСТ СОФИЯ-окръг
ОБЩИНА КОСТИНБРОД
ОТДЕЛ ПАМДТ
2230 гр.КОСТИНБРОД ул.ОХРИД N: 1

Изх
РНУ

чл. 6 от рег.
ES679/2016

г.
de35598dd23

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 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 находящ се в 2235 с.ОПИЦВЕТ, описание на земята: М.КОСТЕЛО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	53607.89.7	Категория IX	24502.00	367.50 €	718.77 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 367.50 € / 718.77 лв. словом: ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО И 50 ЕВРО ЦЕНТА / СЕДЕМСТОТИН И ОСЕМНАДЕСЕТ ЛЕВА И 77 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД, ЕГН/БУЛСТАТ: 000776363 - няма непогасени задължения за имота
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 дъл

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

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОСТИНБРОД, актуални към 03.06.2026 г.

Подпис: *
Издава: **чл. 6 от рег.
ES679/2016** А



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

чл. 6 от рег.

получих удостоверение с изх. № 73 ES679/2016 03.06.2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Дата на издаване: 03.06.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-732962-20.05.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 53607.30.66

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Опицвет**, общ. **Костинброд**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-76/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КKKP със заповед**

Адрес на поземления имот: с. Опицвет

Местность: "КОСТЕЛО"

Площ: 44384 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

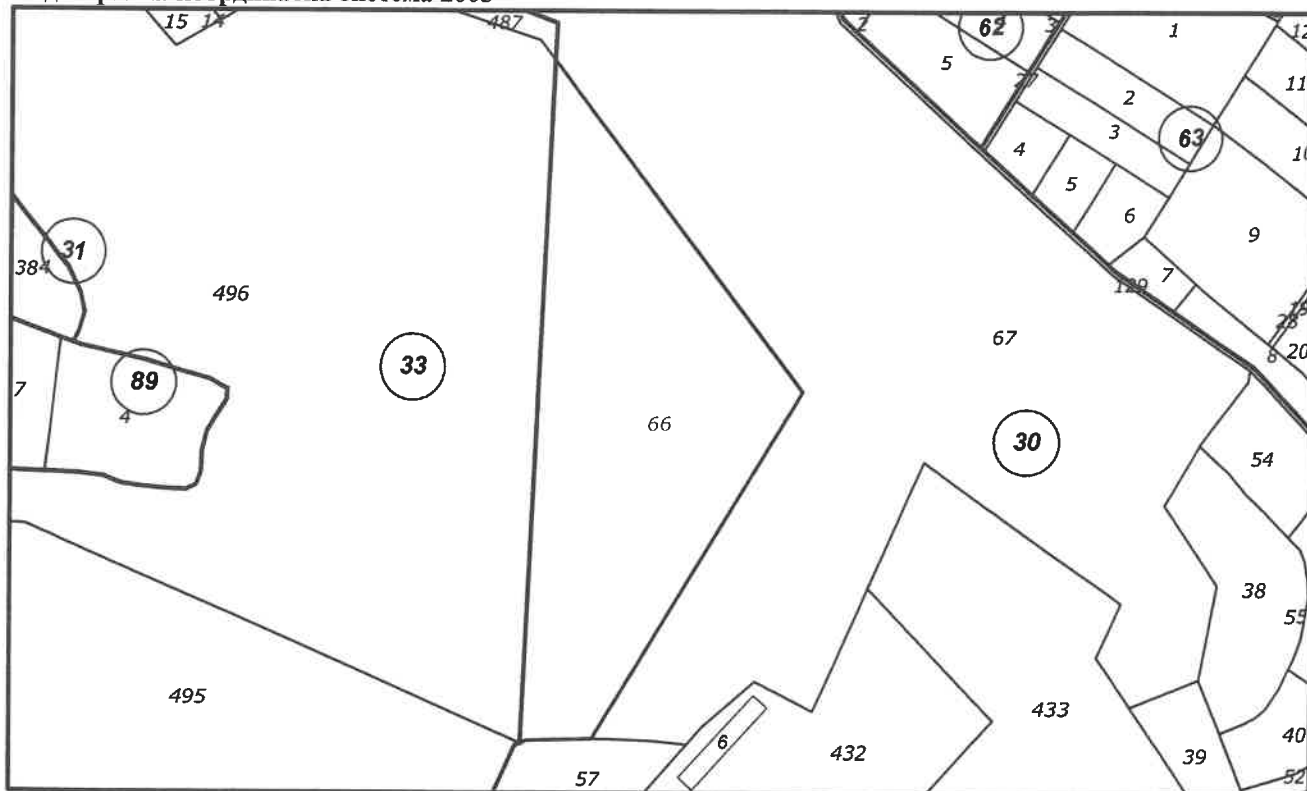
Начин на трайно ползване: Друг вид земеделска земя

Категория на земята при неполивни условия: 10

Предишен идентификатор: 53607.30.62

Номер от предходен план: 000052

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 5000

Съеди: 53607.33.495, 53607.33.496, 53607.30.57, 53607.33.487, 53607.30.67

Скица .7

издаден чл. 6 от рег.

Заявление ES679/2016 от 19.08.2016 г.

Код за :

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОД

Име и фамилия: Анита

Дата: 22.05.2022 Подп

чл. 6 от рег.

ES679/2016





Собственици по данни от КРНИ:

000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 115, том 3, рег. 88, дело 461 от 18.05.2026г., вписан в

Служба по вписванията гр.Костинброд

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

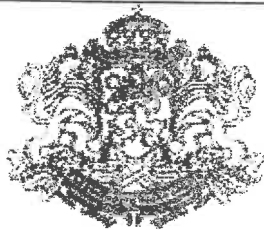
Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Анита Милушева
Дата: 22.05.2016 г. Подг

чл. 6 от рег.
ES679/2016



Скица №
издадена чл. 6 от рег.
Заявлени ES679/2016 г.
Код за дс



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Костинброд

Вх. рег. № 88 / 18.05.2026 г.

Акт № 115 том III / дело № 461 / 2026 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

ДТ _____ чл. 6 от рег.
Съдия по вписанията ES679/2016

ОБЛАСТ Софийска

О
УТВЪРЖДАВА
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНАТАчл. 6 от рег.
ES679/2016

(име, презиме и фамилия)

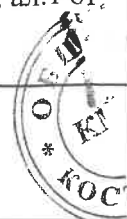
А К Т № 3887
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	12-05-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.19, ал.2 и ал.3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Протоколно Решение №1/24.04.2009 г. на комисията по чл.19 ал.2 от ЗСПЗЗ, одобрено със Заповед № 24/18.05.2009 г на ОДЗ - СО, Решение №898/25.03.2026 г. на Общински съвет Костинброд, Протокол №4/29.04.2026 г. на ОСЗ Костинброд, Заповед № РД-18-76/30.01.2020 г. на ИД на АГКК и скица № 15-655835-07.05.2026 г. на СГКК - Софийска област;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53607.30.66 (петдесет и три хиляди, шестстотин и седем, точка, тридесет, точка, шестдесет и шест) по КККР на с. Опицвет, с площ 44384 (четиридесет и четири хиляди, триста осемдесет и четири) кв.м.; трайно предназначение на територията - земеделска; начин на трайно ползване - Друг вид земеделска земя; категория на земята - десета; предишен идентификатор: 53607.30.62; номер по предходен план: 000052;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Софийска област, община Костинброд, землището на с. Опицвет, местност "Костело", поземлен имот с идентификатор 53607.30.66;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 53607.33.495, 53607.33.496, 53607.30.57, 53607.33.487, 53607.30.67;

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	388,40 (триста осемдесет и осем евро и четиридесет евроцента) евро., съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. № 7314037201/ 07.05.2026 г. на ПАМДТ гр. Костинброд.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма;
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 73/23.04.2010 г. и АПОС № 1056/04.09.2025 г., утвърдени от кмета на общината;
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд;	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Мариана Арабаджиева, гл. експерт ОС	



чл. 6 от рег.
ES679/2016 /

11.ЗАБЕЛЕЖКИ:

АЧОС № 3887/12.05.2026 г. е утвърден от Александър ^{чл. 6 от рег.} ES679/2016 Ненов - зам.-кмет на общината, за
кмет на община Костинброд, съгласно Заповед № РД-УД-1 / 11/08.05.2026 г. на кмета на общината.





Из: **Чл. 6 от рег.**
РН **ES679/2016**

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 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 находящ се в 2235 с.ОПИЦВЕТ, описание на земята: М.КОСТЕЛО и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	53607.30.66	Категория X	44384.00	388.40 €	759.64 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 388.40 € / 759.64 лв. словом: ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / СЕДЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 64 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД, ЕГН/БУЛСТАТ: 000776363 - няма непогасени задължения за имота
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. №

за да послужи пред

.....

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИ

Чл. 6 от рег.

ъм 07.05.2026 г.

ES679/2016

СТАНОВА

Аз, ОБЩИНА КОСТИНБРОД ЕГН / ЛНЧ (ЕИК № 000776363)

получих удостоверение с изх. № 7 **чл. 6 от рег. ES679/2016** 2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА СЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Дата на издаване: 07.05.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-732967-20.05.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **53607.31.17**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Опицвет**, общ. **Костинброд**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-76/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Местност: **"ЦЕЛОВИЖДА"**

Площ: **7974 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Друг вид земеделска земя**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **53607.31.14**

Номер от предходен план: **031014**

Скица №
издадена **чл. 6 от рег.**
Заявлени **ES679/2016**
Код за до

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННС

Име и фамилия: **Ан**

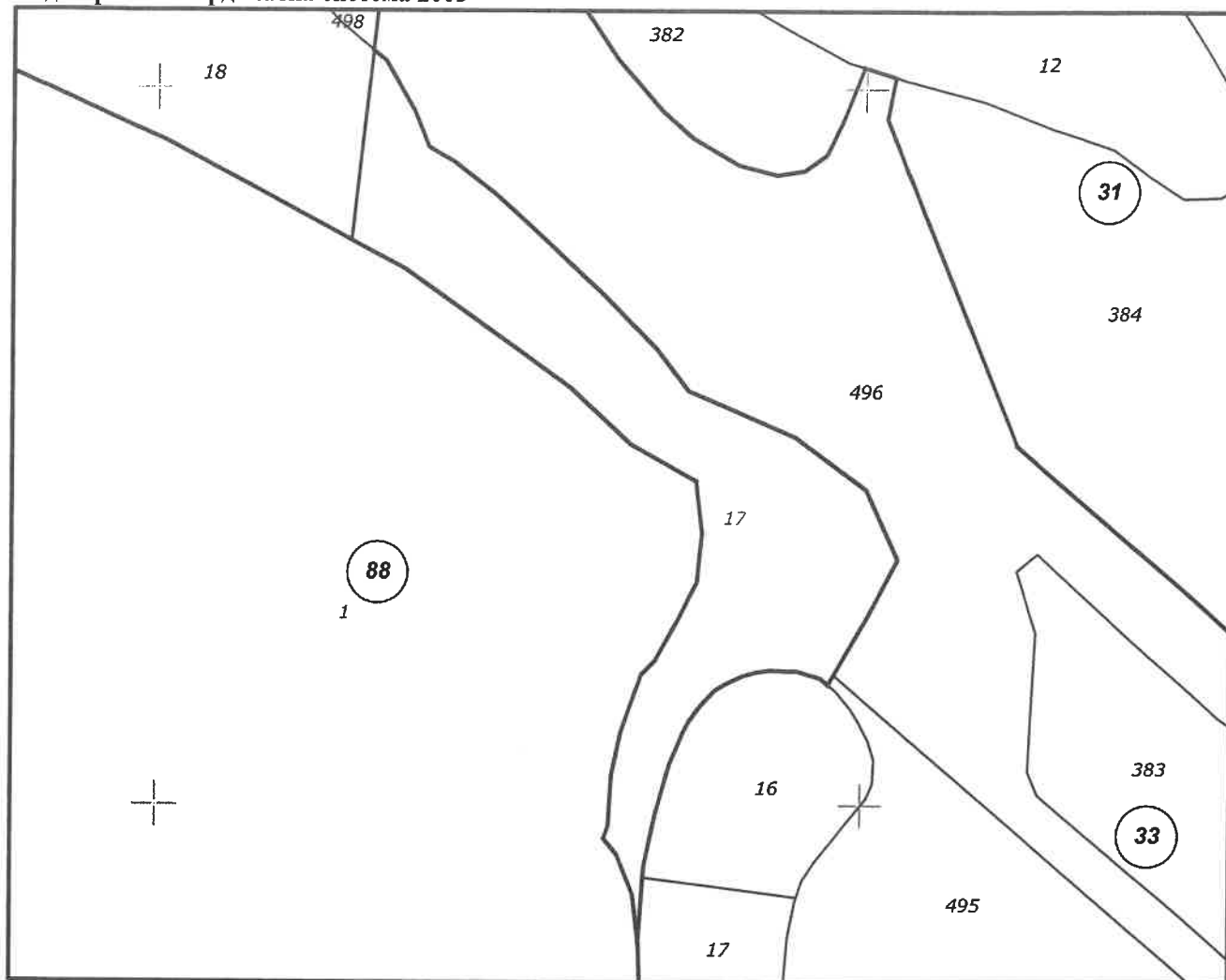
Дата: **22.05.2026**

чл. 6 от рег.
ES679/2016





Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 53607.33.495, 53607.33.16, 53607.33.17, 53607.88.1, 53607.31.18, 53607.33.496,
53607.31.498

Собственици по данни от КРНИ:

000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 114, том 3, рег. 879, дело 460 от 18.05.2026г., вписан в
Служба по вписванията гр.Костинброд

Носители чл. 6 от рег. ги права по данни от КРНИ:

ФИЛИП ES679/2016 **В ИВАНОВ**

Наем

срок 30.09.2026 г.

Договор за наем на земеделска земя № 255, том 1, рег. 2784 от 28.10.2021г., вписан в Служба
по вписванията гр.Костинброд

Ски:
изда
Заяв
Код

**чл. 6 от рег.
ES679/2016**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: **Ани** чл. 6 от рег.
Дата: **22.05.2026** ES679/2016





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

Скица Л
издаден
Заявлен
Код за д

чл. 6 от рег.

ES679/2016 16 г.

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Аниг

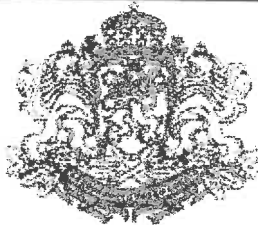
Дата: 22.05.2016, Под

чл. 6 от рег.

ES679/2016

O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
20.05.2026 09:58:55





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Костинброд

Вх. рег. № 879 18.05.2026 г.

Акт № 114 том III / дело № 400 2026 г.

Партийна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____ кв. № _____

Съдия по вписванията: чл. 6 от рег. ES679/2016

ОБЩИНА Костинброд

ОБЛАСТ Софийска

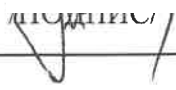
УТВЪРЖДА
(подпис и печат)
КМЕТ НА С
Трайко Анд
(име, презиме)

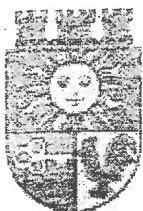
чл. 6 от рег.
ES679/2016

А К Т № 3886
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	12-05-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.25 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Решение №898/25.03.2026 г. на Общински съвет Костинброд, Протокол №3/29.04.2026 г. на ОСЗ Костинброд, Заповед № РД-18-76/30.01.2020 г. на ИД на АГКК и скица № 15-655834-07.05.2026 г. на СГКК - Софийска област;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53607.31.17(петдесет и три хиляди, шестстотин и седем, точка, тридесет и едно, точка, седемнадесет) по КККР на с. Опицвет, с площ 7974 (седем хиляди, деветстотин седемдесет и четири) кв.м.; трайно предназначение на територията - земеделска; начин на трайно ползване - Друг вид земеделска земя; категория на земята - девета; предишен идентификатор: 53607.31.14; номер по предходен план: 031014;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Софийска област, община Костинброд, землището на с. Опицвет, местност "Целовижда", поземлен имот с идентификатор 53607.31.17;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 53607.33.495, 53607.33.16, 53607.33.17, 53607.88.1, 53607.31.18, 53607.33.496, 53607.31.498;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	199.40 (сто деветдесет и девет евро и четиридесет евроцента) евро., съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. № 7314037200/ 07.05.2026 г. на ПАМДТ гр.

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма;
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 502/13.11.2015 г., АПОС №771/29.06.2021 г., АПОС № 1058/04.09.2025 г., утвърдени от кмета на общината;
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд;	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Мариана Арабаджиева, гл. експерт ОС	
чл. 6 от рег. ES679/2016  11.ЗАБЕЛЕЖКИ: АЧОС № 3886/12.05.2026 г. е утвърден от Александър ^{чл. 6 от рег. ES679/2016} Ненов - зам.-кмет на общината, за кмет на община Костинброд, съгласно Заповед № РД-05-1 / 11.05.2026 г. на кмета на общината.	



Изх. № чл. 6 от рег. 2026 г.
РНУ: 1 ES679/2016 b-e475b7563140

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 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 находящ се в 2235 с.ОПИЦВЕТ, описание на земята: М.ЦЕЛОВИЖДА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	53607.31.17	Категория IX	7974.00	199.40 €	389.99 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 199.40 € / 389.99 лв. словом: СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 99 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД, ЕГН/БУЛСТАТ: 000776363 - няма непогасени задължения за имота
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 задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № чл. 6 от рег. ES679/2016 .05.2026 г., за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОСТИНБРОД, актуални към 07.05.2026 г.

Подпис: чл. 6 от рег. ES679/2016
Издаде: МАРИТА КРЪСТАНОВА

Аз, ОБЩИНА КОСТИНБРОД ЕГН / ЛНЧ (ЕВРОПЕЙСКИ) 000776363

получих удостоверение с изх. № ^{чл. 6 от рег.} ES679/2016 ,05.2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Дата на издаване: 07.05.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-732965-20.05.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **53607.31.16**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Опицвет**, общ. **Костинброд**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-76/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Местност: **"ЦЕЛОВИЖДА"**

Площ: **6615 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

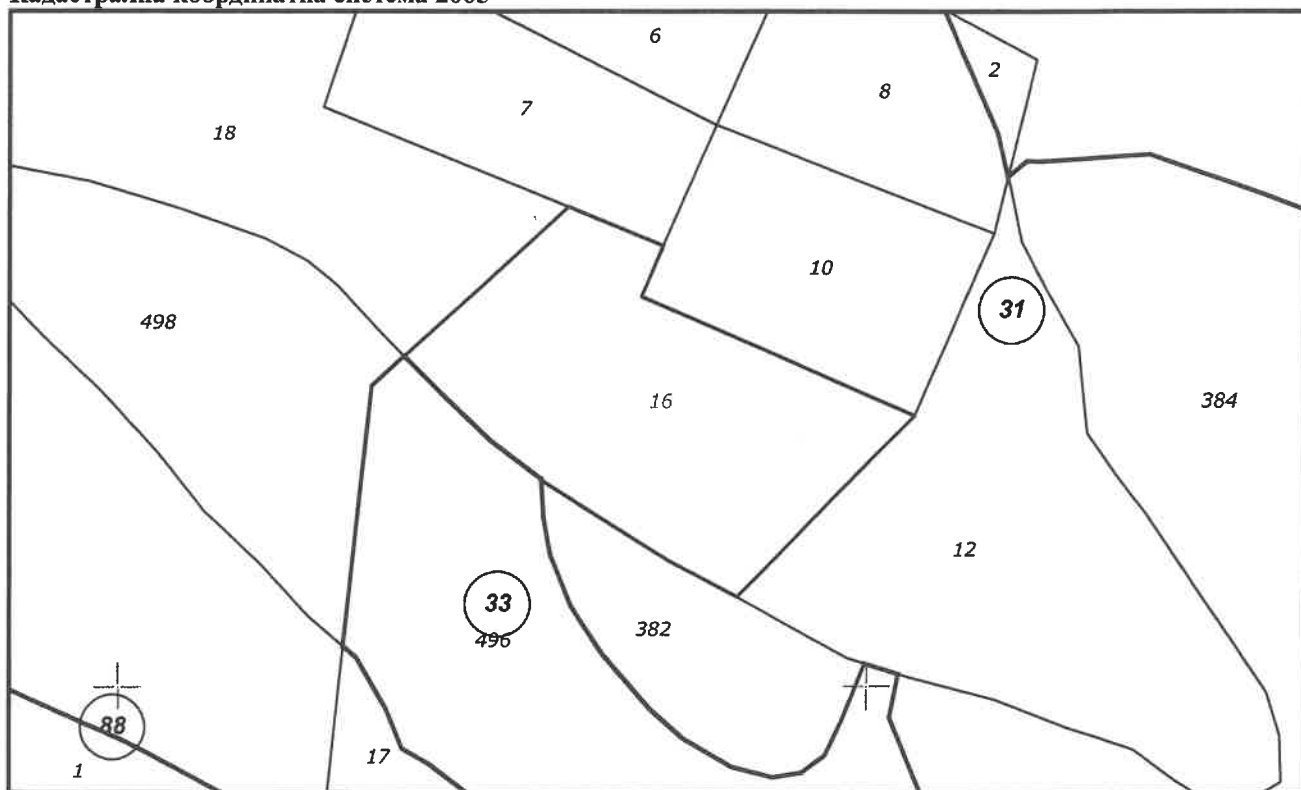
Начин на трайно ползване: **Друг вид земеделска земя**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **53607.31.14**

Номер от предходен план: **031014**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: **53607.31.498, 53607.31.12, 53607.31.7, 53607.33.496, 53607.31.382, 53607.31.18, 53607.31.10**

Чл. 6 от рег.
ES679/2016





Собственици по данни от КРНИ:

000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 113, том 3, рег. 878, дело 459 от 18.05.2026г., вписан в
Служба по вписванията гр.Костинброд

Носители г чл. 6 от рег. ги права по данни от КРНИ:

ФИЛИП А ES679/2016 ЮВ ИВАНОВ

Наем

срок 30.09.2026 г.

Договор за наем на земеделска земя № 255, том 1, рег. 2784 от 28.10.2021г., вписан в Служба
по вписванията гр.Костинброд

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

чл. 6 от рег.
ES679/2016

Скица

издаде:

Заявляе:

Код за достъп: 1035/4240616





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Костинброд

УТВЪРЖДАВА
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩчл. 6 от рег.
ES679/2016

(име, презиме и фамилия)

ОБЛАСТ Софийска

Служба по вписванията гр. Костинброд

Вх. рег. № 878 / 18.05, 2026 г.

Акт № 113 том 111 / дело № 459 / 2026 г.

Партийна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

Д.Т. _____ кт _____

Служба по вписв

чл. 6 от рег. ES679/2016



А К Т № 3885 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	12-05-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.25 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Решение №898/25.03.2026 г. на Общински съвет Костинброд, Протокол №2/29.04.2026 г. на ОСЗ Костинброд, Заповед № РД-18-76/30.01.2020 г. на ИД на АГКК и скица № 15-655833-07.05.2026 г. на СГКК - Софийска област;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 53607.31.16 (петдесет и три хиляди, шестстотин и седем, точка, тридесет и едно, точка, шестнадесет) по КККР на с. Опицвет, с площ 6615 (шест хиляди и петнадесет) кв.м.; трайно предназначение на територията - земеделска; начин на трайно ползване - Друг вид земеделска земя; категория на земята - девета; предишен идентификатор: 53607.31.14; номер по предходен план: 031014;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Софийска област, община Костинброд, землището на с. Опицвет, местност "Целовижда", поземлен имот с идентификатор 53607.31.16;
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 53607.31.498, 53607.31.12, 53607.31.7, 53607.33.496, 53607.31.382, 53607.31.18, 53607.31.10;
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	165,40 (сто шестдесет и пет евро и четиридесет евроцента) евро., съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. № 7314037199/ 07.05.2026 г. на ПАМДТ гр. Костинброд

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма;
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 502/13.11.2015 г., АПОС №771/29.06.2021 г., АПОС № 1057/04.09.2025 г., утвърдени от кмета на общината;
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд;	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Мариана Арабаджиева, гл. експерт ОС	
чл. 6 от рег. ES679/2016	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: АЧОС № 3885/12.05.2026 г. е утвърден от Александър Ненов - зам.-кмет на общината, за кмет на община Костинброд, съгласно Заповед № РД 3885/12.05.2026 г. на кмета на общината.	



Изм. / чл. 6 от рег.
РНУ: ES679/2016 3-131e84928d43

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 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 находящ се в 2235 с.ОПИЦВЕТ, описание на земята: М.ЦЕЛОВИЖДА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	53607.31.16	Категория IX	6615.00	165.40 €	323.49 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 165.40 € / 323.49 лв. словом: СТО ШЕСТДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА И 49 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД, ЕГН/БУЛСТАТ: 000776363 - няма непогасени задължения за имота
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. №

за послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБШ

чл. 6 от рег.
ES679/2016

05.2026 г.

ЮВА

Трайни насаждения

данъчна оценка
ЕВРО

собствен

1.

Аз, ОБЩИНА КОСТИНБРОД ЕГН / ЛНЧ (ЕВРОПЕЙСКИ СТАТУС) 000776363

получих удостоверение с изх. № **чл. 6 от рег.**
ES679/2016 2026 г.

Вид изпълнена услуга: УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Дата на издаване: 07.05.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:

ОБЩА СХЕМА
на
предоставени концесионни площи за добив на подземни богатства -
находище "ЦЕЛОВИЖДА" с.Опицвет ЕКАТТЕ 53607, общ.Костинброд



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

определяне пазарна цена на ПИ с идентификатор 53607.30.51 по КKKP за

землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд,

Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска,

начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята:

десета

юни, 2026 г.

Р Е З Ю М Е

Възложител на оценката: Община Костинброд

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

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.51 с площ от 14829 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета, 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 справедливата пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.51 с площ от 14829 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 53607.30.51 с площ от 14829 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета, е частна общинска собственост, за който е съставен акт за частна общинска собственост № 3888/12.05.2026 год., 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 е ПИ с идентификатор 53607.30.51 с площ от 14829 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета. Районът е равнинен.

Достъп от София: с автобус

Описание на имота

Оценяваният имот представлява ПИ с идентификатор 53607.30.51 с площ от 14829 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета. Съгласно приетия план на ОУП за имота се предвижда отреждане за кариера.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ – 14 829 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:

$S_z = P \times C_{cp} \times K_e$; 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, надежност на източника на информация. Стойностите на този коефициент са от 0.3 – 1.2 . В случая е приет коефициент - 0.7.

K_c – коефициент отчитащ наличието на съсобственост /ид.ч./ върху терена. В посочената оценка приемам $K_c = 1$, тъй като същият не е съсобствен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в разглеждания район в община Костинброд е около 20.0 - 80.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки липсата на реален пазарен интерес, местоположението на имота, е приета цена в размер на 60.00 лв./за кв.м., $K_p = 0.7$; $K_c = 1$ или

$S_z = 14\,829 \times 60 \times 0.7 = 622\,818$ лева

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

Този метод е много подходящ за оценка на имоти, които е възможно да се застрояват със сгради. 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
Площ 14 829 кв.м.	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж
	1	1	1	1			1

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 1 съгласно таблица № 2 е 3 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 3%. Стойност на сграда с възможно РЗП 16000 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

Сг = 16000 кв.м x 1000 лв/ кв.м= 16 000 000 лв. Стойност на земята при 3% участие на земята
 $3/97 \times 16\,000\,000 = 494\,845$ лв.

Таблица № 1

ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.)

№ по ред	Характеристики за:	Показатели	Стойност дка/лв.
1.1	Категория на земята - чл. 3, ал. 1	10	189
1.2	Коеф. за площ на имота - чл. 4, ал. 1, т. 1	0,10	
1.3	Коеф. за поливност - чл. 4, ал.1, т. 2	0,00	
1.4	Отстояние от основни пазари - чл. 4, ал. 1, т. 3	0,10	
1.5	Отстояние от бреговата линия - чл. 4, ал. 1, т. 4	0,00	
1.6	Отстояние от строит. граници - чл. 4, ал. 1, т. 5	0,20	
1.7	Граница с път с трайна настилка - чл. 4, ал. 1, т. 6	0,00	
1.8	Сума (1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7)	0,40	
1.9	Общ корекционен коеф. (1.8+1)	1,40	
1.10	Цена на земята	1,40*189	264.60

Пазарна цена на земята ще бъде

$Ц = 14.829 \text{ дка} \times 264.60 \text{ лв./дка} = 3\,924 \text{ лв. или } 2006.31 \text{ евро.}$

Стойността на земята определена по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи е 2006.31 евро

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 53607.30.51 с площ от 14 829 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета, е в размер на 370.70 евро.

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. Оценката по реда на Наредбата за пазарни цени на земеделски земи служи само като долна граница на продажба на имота.

			площ		14 829	14 829
Методи	Стойност /евро/	Теглови коэффициент	Претеглена стойност	Претеглена стойност	на кв.м.	на кв.м.
			лева	евро	лева	евро
Сравнителна стойност	622 818.00	0.8	498 254			
Стойност по метода на арх.Негели	494 845.00	0.2	98 969			
Стойност по НРОЦЗЗ	2006.31					
		Общо	597 223	305 355	40.27	20.59

Предвид местоположението на поземления имот, съобразно предвижданията на ОУП, предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.51 с площ от 14829 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята: десета, в размер на: 305 355 /триста и пет хиляди треста петдесет 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 53607.91.1 по КKKP за
земището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд,
Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска,
начин на трайно ползване: гори и храсти в земеделска земя, категория на
земята: десета**

юни, 2026 г.

Р Е З Ю М Е

Възложител на оценката: Община Костинброд

Изпълнител на оценката: Изпълнител на оценката при условията на заланието дефинирано в настоящия раздел от доклада е „Елис консулт“ ЕООД - инж. Даринѐ чл. 6 от рег. ES679/2016
Камбурова - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101551 от 1 т. 12.2000 год. на КНОБ

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.91.1 с площ от 24025 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, 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 справедливата пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.91.1 с площ от 24025 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 53607.91.1 с площ от 24025 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, е частна общинска собственост, за който е съставен акт за частна общинска собственост № 3708/06.03.2026 год., 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 е ПИ с идентификатор 53607.91.1 с площ от 24025 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета. Районът е равнинен.

Достъп от София: с автобус

Описание на имота

Оценяваният имот представлява ПИ с идентификатор 53607.91.1 с площ от 24025 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета. Съгласно приетия план на ОУП за имота се предвижда отреждане за кариера.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ – 24025 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, 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. В посочената оценка приемам $K_c = 1$, тъй като същият не е съсобствен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в разглеждания район в община Костинброд е около 20.0 - 80.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки липсата на реален пазарен интерес, местоположението на имота, е приета цена в размер на 60.00 лв./за кв.м., $K_p = 0.7$; $K_c = 1$ или

$$C_z = 24\,025 \times 60 \times 0.7 = 1\,009\,050 \text{ лева}$$

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

Този метод е много подходящ за оценка на имоти, които е възможно да се застрояват със сгради. 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
Площ 24 025 кв.м.	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж
	1	1	1	1			1

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 1 съгласно таблица № 2 е 3 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 3%. Стойност на сграда с възможно РЗП 26000 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

$S_g = 26000 \text{ кв.м} \times 1000 \text{ лв./кв.м} = 26\,000\,000 \text{ лв.}$ Стойност на земята при 3% участие на земята $3/97 \times 26\,000\,000 = 804\,124 \text{ лв.}$

Таблица № 1

ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.)

№ по ред	Характеристики за:	Показатели	Стойност дка/лв.
1.1	Категория на земята - чл. 3, ал. 1	10	189
1.2	Коеф. за площ на имота - чл. 4, ал. 1, т. 1	0,10	
1.3	Коеф. за поливност - чл. 4, ал.1, т. 2	0,00	
1.4	Отстояние от основни пазари - чл. 4, ал. 1, т. 3	0,10	
1.5	Отстояние от бреговата линия - чл. 4, ал. 1, т. 4	0,00	
1.6	Отстояние от строит. граници - чл. 4, ал. 1, т. 5	0,20	
1.7	Граница с път с трайна настилка - чл. 4, ал. 1, т. 6	0,00	
1.8	Сума (1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7)	0,40	
1.9	Общ корекционен коеф. (1.8+1)	1,40	
1.10	Цена на земята	1,40*189	264.60

Пазарна цена на земята ще бъде

$C_z = 24.025 \text{ дка} \times 264.60 \text{ лв./дка} = 6\,357 \text{ лв. или } 3\,250.29 \text{ евро.}$

Стойността на земята определена по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи е 6 357 лв.

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 53607.91.1 с площ от 24025 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, е в размер на 210.20 евро.

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. Оценката по реда на Наредбата за пазарни цени на земеделски земи служи само като долна граница на продажба на имота.

			площ		24 025	24 025
Методи	Стойност /лева/	Теглови коэффициент	Претеглена стойност	Претеглена стойност	на кв.м.	на кв.м.
			лева	евро	лева	евро
Сравнителна стойност	1 009 050.00	0.8	807 240			
Стойност по метода на арх.Негели	804 124.00	0.2	160 825			
Стойност по НРОЦ33	3250.29					
		Общо	968 065	494 964	40.29	20.60

Предвид местоположението на поземления имот, съобразно предвижданията на ОУП, предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 53607.91.1 с площ от 24025 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, в размер на: 494 964 /четиристотин деветдесет и четири хиляди деветстотин шестдесет и четири 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 53607.89.7 по КККР за
земището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд,
Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска,
начин на трайно ползване: нива, категория на земята: девета**

юни, 2026 г.

Р Е З Ю М Е

Възложител на оценката: Община Костинброд

Изпълнител на оценката: Изпълнител на оценката при условията на заданието, дефинирано в настоящия раздел от доклада е „Елис консулт“ ЕООД - инж. Дарина Камбурова - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101551 от 14.12.2009 год. на КНОБ чл. 6 от рег.
ЕС679/2016

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.89.7 с площ от 24502 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: девета, 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 справедливата пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.89.7 с площ от 24502 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: девета, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 53607.89.7 с площ от 24502 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: девета, е частна общинска собственост, за който е съставен акт за частна общинска собственост № 3673/04.09.2025 год., 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 е ПИ с идентификатор 53607.89.7 с площ от 24502 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: девета. Районът е равнинен.

Достъп от София: € автобус

Описание на имота

Оценяваният имот представлява ПИ с идентификатор 53607.89.7 с площ от 24502 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: девета. Съгласно приетия план на ОУП за имота се предвижда отреждане за кариера.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ – 24502 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:

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

P – площ на имота

Цср –цена на осреднена стойност на предлагане в лв./кв.м.

Ке = Кп х Кс– експертен коефициент , като:

Кп- 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.

Кс – коефициент отчитащ наличието на съсобственост /ид.ч./ върху терена. В посочената оценка приемам Кс =1, тъй като същият не е съсобствен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в разглеждания район в община Костинброд е около 20.0 - 80.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки липсата на реален пазарен интерес, местоположението на имота, е приета цена в размер на 60.00 лв./за кв.м., Кп = 0.7 ; Кс = 1 или

Сз = 24 502 х 60 х 0.7 = 1 029 084 лева

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

Този метод е много подходящ за оценка на имоти, които е възможно да се застрояват със сгради.

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
Площ 24 502 кв.м.	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
	1	1	1	1			.	1

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 1 съгласно таблица № 2 е 3 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 3%. Стойност на сграда с възможно РЗП 26000 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

Сг = 26000 кв.м x 1000 лв./кв.м = 26 000 000 лв. Стойност на земята при 3% участие на земята
 $3/97 \times 26\,000\,000 = 804\,124$ лв.

Таблица № 1

ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.)

№ по ред	Характеристики за:	Показатели	Стойност дка/лв.
1.1	Категория на земята - чл. 3, ал. 1	9	252
1.2	Коеф. за площ на имота - чл. 4, ал. 1, т. 1	0,10	
1.3	Коеф. за поливност - чл. 4, ал.1, т. 2	0,00	
1.4	Отстояние от основни пазари - чл. 4, ал. 1, т. 3	0,10	
1.5	Отстояние от бреговата линия - чл. 4, ал. 1, т. 4	0,00	
1.6	Отстояние от строит. граници - чл. 4, ал. 1, т. 5	0,20	
1.7	Граница с път с трайна настилка - чл. 4, ал. 1, т. 6	0,00	
1.8	Сума (1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7)	0,40	
1.9	Общ корекционен коеф. (1.8+1)	1,40	
1.10	Цена на земята	1,40*252	352.80

Пазарна цена на земята ще бъде

$C = 24.502 \text{ дка} \times 352.80 \text{ лв./дка} = 8\,644 \text{ лв. или } 4\,419.76 \text{ евро.}$

Стойността на земята определена по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи е **4 419.76 евро.**

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор ПИ с идентификатор 53607.89.7 с площ от 24502 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: девета, е в размер на 360.15 евро.

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. Оценката по реда на Наредбата за пазарни цени на земеделски земи служи само като долна граница на продажба на имота.

			площ		24 502	24 502
Методи	Стойност /лева/	Теглови коефициент	Претеглена стойност	Претеглена стойност	на кв.м.	на кв.м.
			лева	евро	лева	евро
Сравнителна стойност	1 029 084.00	0.8	823 267			
Стойност по метода на арх.Негели	804 124.00	0.2	160 825			
Стойност по НРОЦ33	8 644.00					
		Общо	984 092	503 158	40.16	20.54

Предвид местоположението на поземления имот, съобразно предвижданията на ОУП, предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор ПИ с идентификатор 53607.89.7 с площ

от 24502 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: девета, в размер на: 503 158 /петстотин и три хиляди сто петдесет и осем 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 53607.30.57 по КККР за
землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд,
Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска,
начин на трайно ползване: гори и храсти в земеделска земя, категория на
земята: десета**

юни, 2026 г.

Р Е З Ю М Е

Възложител на оценката: Община Костинброд

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

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.57 с площ от 36 530 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, 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 справедливата пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.57 с площ от 36 530 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 53607.30.57 с площ от 36 530 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, е частна общинска собственост, за който е съставен акт за частна общинска собственост № 3707/06.03.2026 год., 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 е ПИ с идентификатор 53607.30.57 с площ от 36 530 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета. Районът е равнинен.

Достъп от София: с автобус

Описание на имота

Оценяваният имот представлява ПИ с идентификатор 53607.30.57 с площ от 36 530 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: четвърта. Съгласно приетия план на ОУП за имота се предвижда отреждане за кариера.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ – 36 530 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:

$S_z = P \times C_{cp} \times K_e$; 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, надежност на източника на информация. Стойностите на този коефициент са от 0.3 – 1.2 . В случая е приет коефициент - 0.7.

K_c – коефициент отчитащ наличието на съсобственост /ид.ч./ върху терена. В посочената оценка приемам $K_c = 1$, тъй като същият не е съсобствен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в разглеждания район в община Костинброд е около 20.0 - 80.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки липсата на реален пазарен интерес, местоположението на имота, е приета цена в размер на 60.00 лв./за кв.м., $K_p = 0.7$; $K_c = 1$ или

$S_z = 36\,530 \times 60 \times 0.7 = 1\,534\,260$ лева

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

Този метод е много подходящ за оценка на имоти, които е възможно да се застрояват със сгради. 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
Площ 36 530 кв.м.	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж
	1	1	1	1			1

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 1 съгласно таблица № 2 е 3 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 3%. Стойност на сграда с възможно РЗП 38000 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

Сг = 38000 кв.м x 1000 лв/ кв.м = 38 000 000 лв. Стойност на земята при 3% участие на земята
 $3/97 \times 38\,000\,000 = 1\,175\,258$ лв.

Таблица № 1

ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.)

№ по ред	Характеристики за:	Показатели	Стойност дка/лв.
1.1	Категория на земята - чл. 3, ал. 1	10	189
1.2	Коеф. за площ на имота - чл. 4, ал. 1, т. 1	0,10	
1.3	Коеф. за поливност - чл. 4, ал.1, т. 2	0,00	
1.4	Отстояние от основни пазари - чл. 4, ал. 1, т. 3	0,10	
1.5	Отстояние от бреговата линия - чл. 4, ал. 1, т. 4	0,00	
1.6	Отстояние от строит. граници - чл. 4, ал. 1, т. 5	0,20	
1.7	Граница с път с трайна настилка - чл. 4, ал. 1, т. 6	0,00	
1.8	Сума (1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7)	0,40	
1.9	Общ корекционен коеф. (1.8+1)	1,40	
1.10	Цена на земята	1,40*189	264.60

Пазарна цена на земята ще бъде

$Ц = 36.530 \text{ дка} \times 264.60 \text{ лв./дка} = 9\,666 \text{ лв. или } 4\,942.17 \text{ евро.}$

Стойността на земята определена по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи е 9 666 лв.

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 53607.30.57 с площ от 36 530 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, е в размер на 319.60 евро.

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. Оценката по реда на Наредбата за пазарни цени на земеделски земи служи само като долна граница на продажба на имота.

			площ		36 530	36 530
Методи	Стойност /лева/	Теглови коэффициент	Претеглена стойност	Претеглена стойност	на кв.м.	на кв.м.
			лева	евро	лева	евро
Сравнителна стойност	1 534 260.00	0.8	1 227 408			
Стойност по метода на арх.Негели	1 175 258.00	0.2	235 052			
Стойност по НРОЦ33	9 666.00					
		Общо	1 462 460	747 744	40.03	20.46

Предвид местоположението на поземления имот, съобразно предвижданията на ОУП, предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.57 с площ от 36 530 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: Гори и храсти в земеделска земя, категория на земята: десета, в размер на: 747 744 /седемстотин четиридесет и седем евро седемстотин четиридесет и четири 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 53607.30.66 по КККР за

земището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд,

Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска,

начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята:

десета

юни, 2026 г.

Р Е З Ю М Е

Възложител на оценката: Община Костинброд

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

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.66 с площ от 44 384 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета, 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 справедливата пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.66 с площ от 44 384 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 53607.30.66 с площ от 44 384 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета, е частна общинска собственост, за който е съставен акт за частна общинска собственост № 3887/12.05.2026 год., 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 е ПИ с идентификатор 53607.30.51 с площ от 14829 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Под костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета. Районът е равнинен.

Достъп от София: с автобус

Описание на имота

Оценяваният имот представлява ПИ с идентификатор 53607.30.66 с площ от 44 384 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета. Съгласно приетия план на ОУП за имота се предвижда отреждане за кариера.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ – 44 384 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:

$S_z = P \times C_{cp} \times K_e$; 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, надежност на източника на информация. Стойностите на този коефициент са от 0.3 – 1.2. В случая е приет коефициент - 0.7.

K_c – коефициент отчитащ наличието на съсобственост /ид.ч./ върху терена. В посочената оценка приемам $K_c = 1$, тъй като същият не е съсобствен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в разглеждания район в община Костинброд е около 20.0 - 80.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки липсата на реален пазарен интерес, местоположението на имота, е приета цена в размер на 60.00 лв./за кв.м., $K_p = 0.7$; $K_c = 1$ или

$S_z = 44\,384 \times 60 \times 0.7 = 1\,864\,128$ лева

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

Този метод е много подходящ за оценка на имоти, които е възможно да се застрояват със сгради.

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
Площ 44 384 кв.м.	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж
	1	1	1	1			1

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 1 съгласно таблица № 2 е 3 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 3%. Стойност на сграда с възможно РЗП 46000 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

Сг = 46000 кв.м x 1000 лв/ кв.м= 46 000 000 лв. Стойност на земята при 3% участие на земята
 $3/97 \times 46\,000\,000 = 1\,422\,680$ лв.

Таблица № 1

ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.)

№ по ред	Характеристики за:	Показатели	Стойност дка/лв.
1.1	Категория на земята - чл. 3, ал. 1	10	189
1.2	Коеф. за площ на имота - чл. 4, ал. 1, т. 1	0,10	
1.3	Коеф. за поливност - чл. 4, ал.1, т. 2	0,00	
1.4	Отстояние от основни пазари - чл. 4, ал. 1, т. 3	0,10	
1.5	Отстояние от бреговата линия - чл. 4, ал. 1, т. 4	0,00	
1.6	Отстояние от строит. граници - чл. 4, ал. 1, т. 5	0,20	
1.7	Граница с път с трайна настилка - чл. 4, ал. 1, т. 6	0,00	
1.8	Сума (1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7)	0,40	
1.9	Общ корекционен коеф. (1.8+1)	1,40	
1.10	Цена на земята	1,40*189	264.60

Пазарна цена на земята ще бъде

$Ц = 44.384 \text{ дка} \times 264.60 \text{ лв./дка} = 11\,744 \text{ лв. или } 6004.62 \text{ евро.}$

Стойността на земята определена по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи е 2006.31 евро

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 53607.30.66 с площ от 44 384 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: десета, е в размер на 388.40 евро.

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. Оценката по реда на Наредбата за пазарни цени на земеделски земи служи само като долна граница на продажба на имота.

			площ		44 384	44 384
Методи	Стойност /лева/	Теглови коэффициент	Претеглена стойност	Претеглена стойност	на кв.м.	на кв.м.
			лева	евро	лева	евро
Сравнителна стойност	1 864 128	0.8	1 491 302			
Стойност по метода на арх.Негели	1 422 680	0.2	284 536			
Стойност по НРОЦ33	11 744					
		Общо	1 775 838	907 972	40.01	20.45

Предвид местоположението на поземления имот, съобразно предвижданията на ОУП, предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 53607.30.66 с площ от 44 384 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Костело, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята: десета, в размер на: 907 972 /деветстотин и седем хиляди деветстотин седемдесет и две 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 53607.31.17 по КKKP за
землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд,
Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска,
начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята:
девета**

юни, 2026 г.

Р Е З Ю М Е

Възложител на оценката: Община Костинброд

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

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.31.17 с площ от 7974 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета, 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 справедливата пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.31.17 с площ от 7974 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 53607.31.17 с площ от 7974 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята: девета, е частна общинска собственост, за който е съставен акт за частна общинска собственост № 3886/12.05.2026 год., 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 е ПИ с идентификатор 53607.31.17 с площ от 7974 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Целовижда,, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета. Районът е равнинен.

Достъп от София: с автобус

Описание на имота

Оценяваният имот представлява ПИ с идентификатор 53607.31.17 с площ от 7974 кв.м по КKKP за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета. Съгласно приетия план на ОУП за имота се предвижда отреждане за кариера.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ – 7 974 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:

$S_z = P \times C_{cp} \times K_e$; 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, надежност на източника на информация. Стойностите на този коефициент са от 0.3 – 1.2 . В случая е приет коефициент - 0.7.

K_c – коефициент отчитащ наличието на съсобственост /ид.ч./ върху терена. В посочената оценка приемам $K_c = 1$, тъй като същият не е съсобствен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в разглеждания район в община Костинброд е около 20.0 - 80.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки липсата на реален пазарен интерес, местоположението на имота, е приета цена в размер на 60.00 лв./за кв.м., $K_p = 0.7$; $K_c = 1$ или

$S_z = 7\,974 \times 60 \times 0.7 = 334\,908$ лева

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

Този метод е много подходящ за оценка на имоти, които е възможно да се застрояват със сгради.

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
Площ 7974 кв.м.	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
	1	1	1	1				1

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 1 съгласно таблица № 2 е 3 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 3%. Стойност на сграда с възможно РЗП 8500 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

Сг = 8500 кв.м x 1000 лв/ кв.м= 8 500 000 лв. Стойност на земята при 3% участие на земята
 $3/97 \times 8\,500\,000 = 262\,887$ лв.

Таблица № 1

ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.)

№ по ред	Характеристики за:	Показатели	Стойност дка/лв.
1.1	Категория на земята - чл. 3, ал. 1	9	252
1.2	Коеф. за площ на имота - чл. 4, ал. 1, т. 1	0,10	
1.3	Коеф. за поливност - чл. 4, ал. 1, т. 2	0,00	
1.4	Отстояние от основни пазари - чл. 4, ал. 1, т. 3	0,10	
1.5	Отстояние от бреговата линия - чл. 4, ал. 1, т. 4	0,00	
1.6	Отстояние от строит. граници - чл. 4, ал. 1, т. 5	0,20	
1.7	Граница с път с трайна настилка - чл. 4, ал. 1, т. 6	0,00	
1.8	Сума (1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7)	0,40	
1.9	Общ корекционен коеф. (1.8+1)	1,40	
1.10	Цена на земята	1,40*252	352.80

Пазарна цена на земята ще бъде

$Ц = 7,974 \text{ дка} \times 352.80 \text{ лв./дка} = 2\,813 \text{ лв. или } 1438,27 \text{ евро.}$

Стойността на земята определена по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи е 1438.27 евро

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 53607.31.17 с площ от 7974 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета, е в размер на 199.40 евро.

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. Оценката по реда на Наредбата за пазарни цени на земеделски земи служи само като долна граница на продажба на имота.

Методи	Стойност /лева/	Теглови коэффициент	площ Претеглена стойност	Претеглена стойност	7974 на кв.м. лева	7974 на кв.м. евро
Сравнителна стойност	334 908	0.8	267 926	лева	евро	
Стойност по метода на арх.Негели	262 887	0.2	52 577			
Стойност по НРОЦЗЗ	2 813					
		Общо	320 503	163 870	40.19	20.55

Предвид местоположението на поземления имот, съобразно предвижданията на ОУП, предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 53607.31.17 с площ от 7974 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята: девета, в размер на: 163 870 /сто шестдесет и три хиляди осемстотин и седемдесет 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 53607.31.16 по КKKP за
землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд,
Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска,
начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята:
девета**

юни, 2026 г.

РЕЗЮМЕ

Възложител на оценката: Община Костинброд

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

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.31.16 с площ от 6615 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета, 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 справедливата пазарната стойност на ПИ с идентификатор 53607.31.16 с площ от 6615 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 53607.31.16 с площ от 6615 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята: десета, е частна общинска собственост, за който е съставен акт за частна общинска собственост № 3885/12.05.2026 год., 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 е ПИ с идентификатор 53607.31.16 с площ от 6615 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда,, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета. Районът е равнинен.

Достъп от София: с автобус

Описание на имота

Оценяваният имот представлява ПИ с идентификатор 53607.31.16 с площ от 6615 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета. Съгласно приетия план на ОУП за имота се предвижда отреждане за кариера.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ – 6 615 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 - 0.7.

K_c – коефициент отчитащ наличието на съсобственост /ид.ч./ върху терена. В посочената оценка приемам $K_c = 1$, тъй като същият не е съсобствен.

Пазарната оценка за земи, находящи се в разглеждания район в община Костинброд е около 20.0 - 80.00 лв./кв.м. В случая, отчитайки липсата на реален пазарен интерес, местоположението на имота, е приета цена в размер на 60.00 лв./за кв.м., $K_p = 0.7$; $K_c = 1$ или

$$C_z = 6615 \times 60 \times 0.7 = 277\,830 \text{ лева}$$

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

Този метод е много подходящ за оценка на имоти, които е възможно да се застрояват със сгради.

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
Площ 6 615 кв.м.	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
	1	1	1	1				1

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 1 съгласно таблица № 2 е 3 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 3%. Стойност на сграда с възможно РЗП 7000 кв.м. при пазарна стойност 1000 лв./кв.м.

$C_g = 7000 \text{ кв.м} \times 1000 \text{ лв./кв.м} = 7\,000\,000 \text{ лв.}$ Стойност на земята при 3% участие на земята
 $3/97 \times 7\,000\,000 = 216\,495 \text{ лв.}$

Таблица № 1

ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ по НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 75 ОТ 2006 Г., В СИЛА ОТ 12.09.2006 Г.)

№ по ред	Характеристики за:	Показатели	Стойност дка/лв.
1.1	Категория на земята - чл. 3, ал. 1	9	252
1.2	Коеф. за площ на имота - чл. 4, ал. 1, т. 1	0,10	
1.3	Коеф. за поливност - чл. 4, ал.1, т. 2	0,00	
1.4	Отстояние от основни пазари - чл. 4, ал. 1, т. 3	0,10	
1.5	Отстояние от бреговата линия - чл. 4, ал. 1, т. 4	0,00	
1.6	Отстояние от строит. граници - чл. 4, ал. 1, т. 5	0,20	
1.7	Граница с път с трайна настилка - чл. 4, ал. 1, т. 6	0,00	
1.8	Сума (1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7)	0,40	
1.9	Общ корекционен коеф. (1.8+1)	1,40	
1.10	Цена на земята	1,40*252	352.80

Пазарна цена на земята ще бъде

$C = 6.615 \text{ дка} \times 352.80 \text{ лв./дка} = 2\,334 \text{ лв. или } 1193.35.62 \text{ евро.}$

Стойността на земята определена по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи е 1193.35 евро

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 53607.31.16 с площ от 6615 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др.вид земеделска земя, категория на земята: девета, е в размер на 165.40 евро.

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. Оценката по реда на Наредбата за пазарни цени на земеделски земи служи само като долна граница на продажба на имота.

Методи	Стойност /лева/	Теглови коэффициент	площ	Претеглена стойност	Претеглена стойност	6615	6615
						на	на
			лева			кв.м.	кв.м.
Сравнителна стойност	277 830	0.8	222 264			лева	евро
Стойност по метода на арх.Негели	216 495	0.2	43 299				
Стойност по НРОЦ33	2 334						
		Общо	265 563	135 780	40.15	20.53	

Предвид местоположението на поземления имот, съобразно предвижданията на ОУП, предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 53607.31.16 с площ от 6615 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята: девета, в размер на: 135 780 /сто тридесет и пет хиляди седемстотин и осемдесет евро/, без ДДС.

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

Лицензиран оценител:
(инж. Д. Камбурова)