

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**определяне пазарна цена на ПИ с идентификатор 15984.322.26,
вид територия: земеделска, категория 5, НТП: Нива, с площ от 58 кв.м по
КККР за землището на с. Голяновци, община Костинброд, Софийска
област, м. Уздравица**

октомври, 2026 г.

РЕЗЮМЕ

Възложител на оценката: Община Костинброд

Изпълнител на оценката: Изпълнител на оценката при условията на заданието, дефинирано в настоящия раздел от доклада е „ЕНБИ КОНСУЛТ“ ЕООД - инж. Николай Бухов - Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 810100630 от 25.05.2023 г., рег. № 100102632 от 24.11.2023г. на КНОБ.

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 15984.322.26, вид територия: земеделска, категория 5, НТП: Нива, с площ от 58 кв.м по КККР за землището на с. Голяновци, община Костинброд, Софийска област, м. Уздровица, с цел продажбата му.

Валидност на оценката – 6 месеца

Ефективна дата на оценката – 09 октомври 2026г.

Дата на доклада - 09 октомври 2026г.

ДОКЛАД

за експертна оценка на недвижим имот

Целта на настоящия доклад е определяне справедливата пазарната стойност на ПИ с идентификатор 15984.322.26, вид територия: земеделска, категория 5, НТП: Нива, с площ от 58 кв.м по КККР за землището на с. Голяновци, община Костинброд, Софийска област, м. Уздровица, с цел продажбата му.

Данни за собственика на оценявания имот:

ПИ с идентификатор 15984.322.26, вид територия: земеделска, категория 5, НТП: Нива, с площ от 58 кв.м по КККР за землището на с. Голяновци, община Костинброд, Софийска област, за който е съставен АЧОС 3921/04.09..2026г., утвърден от кмета на община Костинброд, собственост.

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 15984.322.26, вид територия: земеделска, категория 5, НТП: Нива, с площ от 58 кв.м по КККР за землището на с. Голяновци, община Костинброд, Софийска област, м. Уздравица.

Районът е равнинен.

Достъп от София: с автобус

Районът е електрифициран и инженерната инфраструктура е изградена отчасти.

Описание на имота

Оценяваният имот представлява ПИ с идентификатор 15984.322.26, вид територия: земеделска, категория 5, НТП: Нива, с площ от 58 кв.м по КККР за землището на с. Голяновци, община Костинброд, Софийска област, м. Уздравица.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ – 58 кв.м

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на сравнителната стойност
- Данъчна оценка за проверка на долен праг на стойността
-

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 €/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. Този коефициент се включва за да бъде отчетено намаляването на стойността на земята, вземайки

под внимание факта, че ПИ е частна общинска собственост, а сградата е собственост на физическо лице. В посочената оценка приемам $K_s = 1$, тъй като същия е незастроен.

Пазарната оценка за парцели, находящи се в разглеждания район е около 15.00 – 60.00 €/кв.м. В случая, отчитайки поведението на пазара на недвижими имоти, местоположението на имота, е приета цена в размер на 40.00 евро/за кв.м., $K_p = 0.7$; $K_s = 1$ или

$$C_z = 58 \times 40 \times 0.7 = 1624 \text{ евро или } 28 \text{ €/кв.м}$$

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност на оценявания недвижим имот е определена в зависимост от характеристиката на имота, състоянието и пазарната конюнктура. Използван е метода на пазрните аналози, който изразява мнението на оценителя за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за разглеждания район. Данъчната оценка на имота е 3,9 €.

Предлагам справедлива пазарна стойност на ПИ с идентификатор 15984.322.26, вид територия: земеделска, категория 5, НТП: Нива, с площ от 58 кв.м по КKKP за землището на с. Голяновци, община Костинброд, Софийска област, м. Уздравица, с цел продажбата му, в размер на: 1624 € /хиляда шестстотин двадесет и четири евро/.

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



Лицензиран оценител:
(инж. Н.Бухов)





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1409088-29.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **15984.322.26**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Голяновци, общ. Костинброд, обл. София, одобрени със Заповед №РД-18-71/30.01.2020 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. Голяновци

Местност: "УЗДРОВИЦА"

Площ: **58 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

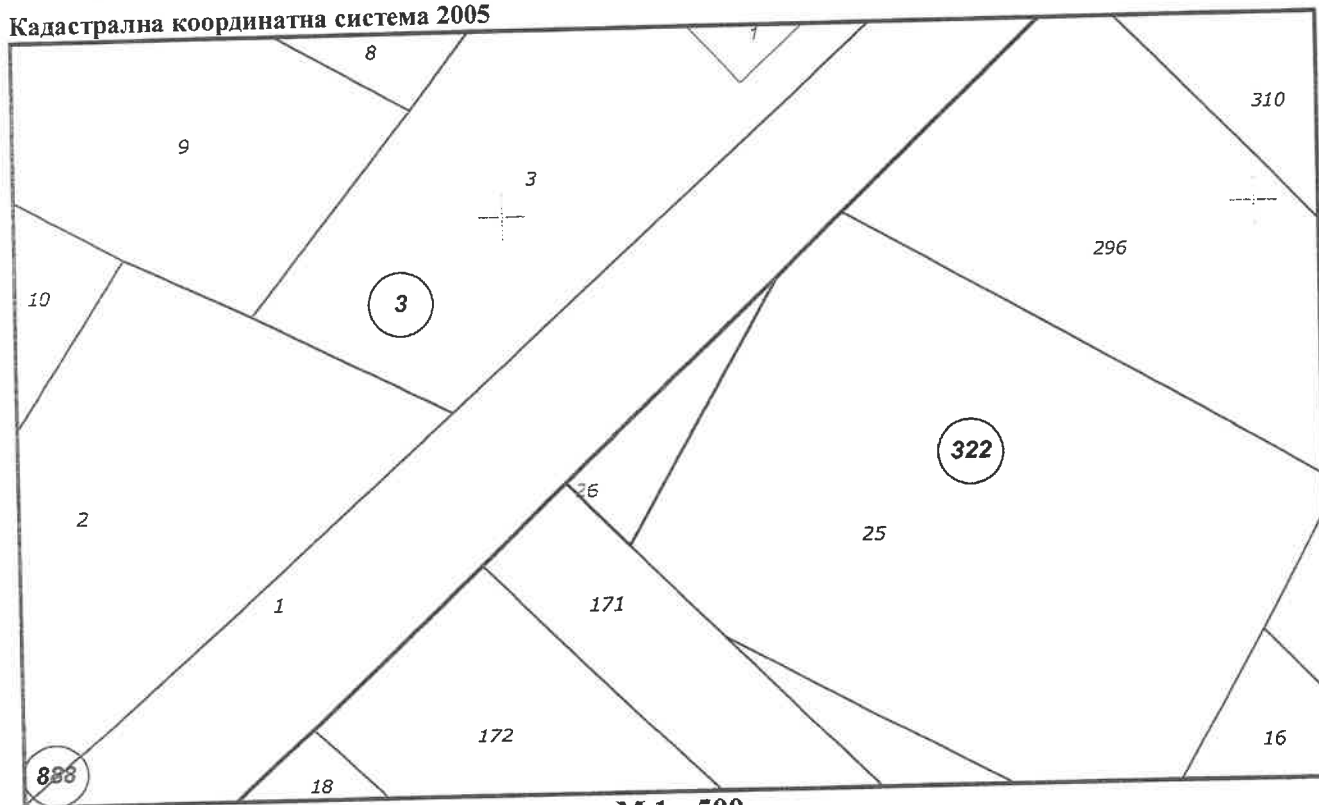
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **322026**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 15984.3.1, 15984.322.25, 15984.322.171



Собственици по данни от КРНИ:

000776363, ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 14, том VII, рег. 2071, дело 1070 от 28.09.2026г.,
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**

чл. 6 от рег.
ES679/2016

Служба по благоустрояване гр. Костинброд
 Вх. рег. № 2071 28.09.2026 г.
 Акт № 14 том VII / дело № 1070 /2026 г.
 Партидна книга: том _____ стр. 1
 Експертна партида _____

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

чл. 6 от рег.
ES679/2016МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЯВАНЕ
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Костинброд

ОБЛАСТ Софийска

УТВЪРЖАВА
 (подпис)
 КМЕТ НА
 ОБЩИНАТА
 Трайков
 (име, презиме, фамилия)

чл. 6 от рег.
ES679/2016

А К Т № 3921
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
 Досие:

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	04-09-2026
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.7 и чл. 59 от Закона за общинската собственост, чл.19, ал.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, чл. 45г на Правилник на прилагане от ЗСПЗЗ, 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- 71/30.01.2020 г. на ИД на АГКК и скица № 15-1285592-01.09.2026 г. на СГКК - Софийска област;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 15984.322.26 (петнадесет хиляди деветстотин осемдесет и четири, точка, триста двадесет и две, точка, двадесет и шест) по КККР на с. Голяновци, одобрени със заповед № РД-18-71/30.01.2020 г. на ИД на АГКК, местност "Уздравица", с площ 58.00 (петдесет и осем) кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята при неполивни условия - пета, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план: 322026;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Софийска област, община Костинброд, землището на с. Голяновци, местност "Уздравица", поземлен имот с идентификатор 15984.322.26;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	15984.322.25, 15984.322.171, 15984.3.1
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	3,90 евро, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. № 7314038113/ 02.09.2026 г. на ПАМДТ гр. Костинброд;

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Имя
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧСС № 1094/22.10.2013 г. на кмета на общината
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на община Костинброд	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Ирина Донева - началник отдел УТ и ОС	
..... /ПОДПИС/	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

93.00 - 445116.10.261



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

Изх. № чл. 6 от рег. г.
РНУ: 6 ES679/2016 5387aa7eccd

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 2231 с.ГОЛЯНОВЦИ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	15984.322.26	Категория V	58.00	3.90 €	7.63 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 3.90 € / 7.63 лв. словом: ТРИ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / СЕДЕМ ЛЕВА И 63 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 2.09.2026 г., за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОСТИНБРОД , актуални към 02.09.2026 г.

Подпис:
Издаде: МАРИЯ АНГЕЛОВА